881/11

Den 12. december 2011 blev i sag nr. 79.881:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring inkl. Ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over det af selskabet anerkendte reparationsomfang vedrørende skader på husets tagkonstruktion.

Selskabet har bl.a. på baggrund af en indhentet ingeniørrapport accepteret at udbedre enkelte skader på klagerens tag, der er oplagt i 1986. Klageren gør gældende, at selskabet bør dække en række yderligere forhold og bør iværksætte yderligere undersøgelser.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1936, og at klageren overtog ejendommen 13/4 2010 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 31/3 2010. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.4 Hætter/aftræk	K1	Aftrækskanal i loftrum er uisoleret. Der er ikke udført tæt gennemføring i undertaget. Note: Manglende isolering kan give kondensproblemer.

8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Spor efter fugt på udhæng ved hovedtrappe. Note: Det skønnes at stamme fra smeltevand/ sne. Der er ikke målt forhøjet fugt ved besigtigelsen.
8.11 Ventilation	K1	Isolering er ført helt ud mod undertag/tagflade. Note: Der er mindre ventilation af tagrummet end anbefalinger angiver, men der kan ikke måles forhøjet fugt ved eftersynet.
8.12 Isolering	K1	Isolering på loft er ujævnt og har varierende kvalitet og isoleringsevne."

Af den af selskabet rekvirerede ingeniørrapport udarbejdet på baggrund af besigtigelse den 12/11 2010 fremgår om tagkonstruktionen bl.a.:

"**BAGGRUND:**
Forsikringstageren har konstateret fugtpåvirkning af taglægter ved et ovenlysvindue samt fugt omkring tagfoden.

FORMÅL:
Formålet med denne besigtigelse har været, at forsøge at klarlægge årsagen til de konstaterede skader.
…
BESIGTIGELSENS OMFANG OG METODE:
Besigtigelsen er foretaget visuelt.
Den har primært omfattet ejendommens tagkonstruktion, hvor denne har været tilgængelig.

På tagflade mod nord og tagflade mod syd er der foretaget oplukning af taget i et område ved tagfoden, se fig.1.

Der har været adgang til at besigtige taget indefra med adgang via loftslem.

Udvendigt fra har tagfoden kunnet besigtiges fra stillads, idet der ikke er nogen udhængsbrædder.

Fugt i træværk blev målt med indstiksfugtmåler Type Gann Hydromette på udvalgte steder.
…
OBSERVEREDE FORHOLD (SE TILLIGE FOTOBILAG):

Generelle forhold
Tagbelægningen består af Dønnevælde cementtagsten på uimprægnerede taglægter (fyrretræ, dimension 56 x 38 mm). Under lægterne er udlagt undertag af banevare (tagpap) parallelt med lægterne og med et overlæg på ca. 30 cm, (foto 1 og 2).

Spærenderne er frie (foto 21).

Tagfladen er ikke isoleret, (foto 27 og 29).

Etageadskillelsen mellem stueetage og loftetage består af bjælkelag med indskudsbrædder og indskudsler.

På loftet er udlagt isolering (Rock-wool batts, 50 mm).

Loftet i stuetagen består hovedsageligt af rørpuds på spredt forskalling.

I entre og badeværelse er lofterne nedhængte og bagvedliggende konstruktion er ikke kendt.

Adgang til loftsetagen er via loftslem i entre.

Faldstammeudluftningen fra badeværelset er ført gennem etageadskillelsen og undertaget for at slutte mellem undertaget og tagbeklædningen.

Udvendig tagflade, udhæng og tagfod
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres vedr. tagfladen:

- Der er ikke konstateret synlige utætheder på tagfladen, eller ved udluftningshætter ved besigtigelse fra terræn.
- Der er ingen ventilationsåbninger i tagbelægningen.
- Udluftningshætte ved kip er ikke længere i brug. Ventilationen er blændet i forbindelse med at køkken er flyttet til anden placering.
- Der er konstateret markant mosbegroning af tagfladen mod syd (foto 38).
- Der er ingen afstandsliste mellem taglægter og undertag (foto 2, 3, 11 og 13).
- Der er konstateret opfugtning af taglægter på de undersøgte steder med træfugt på mellem 19,4 - 20,9 %, se f.eks. foto 3+4, 11+12.
- I nederste 'lægte' på husets sydside, er der målt travfugt på 26 %.
- Der er ikke konstateret råd i lægter.

…
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres vedr. udhæng og tagfod:

- Opfugtning af nederste del af tagfoden, (foto 2, 5 og 13).
- Undertaget er ført ud til kanten af fodlægten, men er ikke ført ud i tagrenden, (foto 7, 15 og 16).
- Der er ikke monteret fodblik ved tagfod, (foto 2 og 7).
- Nederste brædder i tagfoden og hele fodlægten er opfugtet, med målt træfugt >26 % (foto 15, 16 og 17).
- Der er konstateret moderat fugt i nogle af spærenderne (måleværdier 18,0 - 21,8 %).
- Der er relativ stor afstand mellem underkant af tagsten og tagrende, (foto 15),
- Der er ikke konstateret råd i lægter.

…

Indvendig tagflade og etageadskillelse

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres i tagrummet:

- Ingen indvendig beklædning, (foto 27).
- Kondens på undersiden af undertaget i et område på ca. 4-5 m² lokaliseret delvist over badeværelse i stueetagen, (foto 29, 30, 31 og 32).
- Loftslem er uisoleret og uden dampspærre, (foto 33).
- Tagrummet er ikke ventileret.
- Der er ingen ventilation ved tagfod.
- Der er ingen ventilation i kip, (foto 28).
- Der er ikke konstateret tilstedeværelse af dampspærre.
- Gennemføring af faldstammeudluftning i etageadskillelsen er utæt, (foto 34).
- Faldstammeudluftning udmunder mellem undertag og tagbelægning, (foto 35, 36 og 37).
- Isoleringsmateriale er opfugtet i området over badeværelset.
- Spær opfugtet ved overkant i området med kondens på undertag (værdi >26 %.

…

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres i etageadskillelsen mellem stueetage og loftrum.

- Etageadskillelsen er med indskudsbrædder og indskudsler.
- Tyndt isoleringslag udlagt i loftrum (50 mm Rockwool-bats), (foto 27).
- Utæt gennemføring af faldstammeudluftning (se afsnit ovenfor).
- Pudsede lofter (formentlig rørpuds) i stuer.
- Sænkede lofter i entre og badeværelse.
- Det vides ikke om der er dampspærre i forbindelse med det sænkede loft på badeværelset.
- Vindue i badeværelse er eneste ventilationsmulighed.
- Der er hverken naturligt eller mekanisk aftræk fra badeværelse.

VURDERING AF ÅRSAGER TIL OPFUGTNING AF TAGFOD, KONDENS PÅ UNDERTAG OG ØVRIGE FORHOLD:

Tagfod

Manglende inddækning (fodblik) ved tagfod, er årsag til opfugtning af tagfodsbrædder og fodlægte.

Vand fra tagfladen, slagregn og eventuelt vand / fugt fra oversiden af undertaget, afstedkommer en opfugtning af tagfoden.

Kondens på undertag
Kondens på undersiden af undertaget i området over badeværelset, vurderes at skyldes, at varm og fugtig luft ledes op mellem undertag og tagbelægning og herfra ud i loftrummet gennem overlæggene i undertaget.

Hertil kommer et bidrag af varm og fugtig luft som trænger op gennem etageadskillelsen, via utæt gennemføring af faldstammeudluftning og via utæt loftlem.

Opfugtningen af tagbelægningen i området over badeværelset, er formentlig medvirkende årsag til forekomsten af mos på den sydvendte tagflade.

En yderligere medvirkende årsag til fugt i tagrummet over badeværelset, er manglende mekanisk ventilation med aftræk til det fri.

Øvrige forhold
Der er potentiel risiko for, at manglende afstandslister mellem taglægter og undertag vil kunne medføre at eventuelt vand, fugt og fygesne vil kunne opsamles ved lægterne hvorved disse kan opfugtes og give anledning til råd- og svampeskader. Tagbelægningen med betonfalstagsten er relativ tæt og mindsker denne risiko.

KONKLUSION:
Efter besigtigelse af dele af tagkonstruktionen er det vores vurdering:

- At manglende fodblik ved tagfod giver anledning til den konstaterede opfugtning af tagfoden og en risiko for opfugtning af spærender.

- At fugtig rumluft fra badeværelset og fugtig luft fra faldstammeudluftning kondenseres på undersiden af undertaget og dermed opfugter isoleringsmaterialet på loftet og er medvirkende årsag til opfugtning af tagfoden.

- At kondens på undertag kan give anledning til skimmelvækst.

- At faldstammens udmunding mellem undertag og tagbelægning er årsag til mosbegroning partielt på tagfladens sydside.

- At manglende afstandslister mellem taglægter og undertag kan give anledning til opfugtning af taglægter pga. fugtophobning / vandansamling ved lægternes overkant. Tagbelægningen med betonfalstagsten mindsker dog denne risiko.

- At manglende afstandslister betyder, at der ikke er ventilation mellem undertag og underside af taglægter.

- At udluftning af tagkonstruktionen generelt mellem undertag og tagsten er utilstrækkelig grundet manglende tudtagsten.

- At udluftning af tagrummet er utilstrækkelig.

Der er vores vurdering, at de konstaterede mangler ved tagkonstruktionen og de konstaterede fugtforhold i tagrummet udgør en potentiel risiko for råd- og svampeskader og en potentiel risiko for vækst af skimmelsvamp.

Det anbefales, at der etableres trykimprægnerede afstandslister under taglægterne og at der monteres fodblik ved tagfoden samt at der etableres ventilation af tagrummet og mekanisk fugtstyret ventilation i badeværelset.

Herudover anbefales det, at faldstammeudluftning føres til det fri via udluftningshætte i tagfladen samt at gennemføringen i etageadskillelsen og taglemmen tætnes."

I sin klage til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
I forbindelse med overtagelse af hus konstateres et fejlkonstrueret tag (manglende afstandslister, uimprægnerede fyrretræslægter, tagpap der ligger vandret og ikke vinkelret på lægter) med heraf følgende råd i lægter, massivt forhøjet fugtindhold i spærender, fodlægter og bundbrædder samt mosbegroning på tagflade. Forsikringsselskab ønsker revurdering ved ingeniør, som konstaterer adskillige fugtproblemer ved tagkonstruktion samt i badeværelse/hus. Forsikringsselskabet ønsker ikke at tage fuld konsekvens af deres egen undersøgelse / udbedre årsagerne til fugtproblematikken, trods relevante anbefalinger fra deres egen ingeniør. Dette faktum, sammenholdt med en utrolig flot tilstandsrapport (der var årsagen til at vi købte netop dette hus), giver anledning til aktuelle klage. …

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
A) En overordnet vurdering af behov for ventilation af loftsrum ved specialist og udførelse heraf!
B) Opføring af faldstamme gennem tagkonstruktion med etablering af taghætte!
C) Afrensning af tagflade mod syd!
D) Fugtstyret ventilation af badeværelse!
E) Etablering af trykimprægnerede afstandslister og fodblik overalt i tagkonstruktionen!
F) Udskiftning af fodlægte og tagfodsbræt hele vejen rundt om huset!
G) Udskiftning af tagrende!
F) Tætning af taglem!
G) Afdækning af tagkonstruktionen i det mest opfugtede område på tagets sydside med mikrobiologiske undersøgelser for råd/svamp i dette område samt i resterende tagkonstruktion
H) Udskiftning af beskadiget 'tagpap' materiale grundet fugt/kondens."

Ved brev af 3/3 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"**Vores vurdering**
Der er tale om et hus, som er opført i 1936, og hvor der er lagt ny tagbelægning i 1986. Selve tagets spærkonstruktion vurderes, at være fra ejendommens opførelse i 1936.

I forbindelse med, at vores kunde er ved at få udskiftet ovenlysvindue konstaterer håndværker, at taget er fejlkonstrueret, og at der er råd i lægterne.

Villaforsikringen har anerkendt, at dække rådskadet lægte under ovenlysvindue, og har endvidere overfor vores kunde tilkendegivet, at såfremt der derudover kan konstateres andre dækningsberettigende råd- eller svampeskader er disse dækket af villaforsikringen.

Vi vil herefter redegøre for de enkelte punkter jf. vores kundes klage til nævnet.

Ventilation af loftsrum
Vi har bl.a. i brev af 4. januar 2011 meddelt vores kunde, at der er konstateret en generel manglende ventilation af tagrum, jf. rapport fra rådgivende ingeniørfirma, hvilket er omfattet af forsikringen. Vi har derfor bedt vores kunde om, at indhente tilbud på etablering af fornøden ventilation i tagrummet, og dette kan formentlig klares ved isætning af ca. 8 stk. tudtegl, fordelt rundt på hele taget.

Hvis vores kunde derudover ønsker en overordnet vurdering af behov for ventilation af loftsrum ved specialist og udførelse heraf, er dette ikke en udgift der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi har således anerkendt manglende ventilation, og vores kunde må derfor selv betale for en vurdering af, om der er et behov for ventilation af loftsrummet.

Faldstamme og etablering af taghætte
I brev af 4. januar 2011 har vi anerkendt, at betale for at udluftning fra faldstamme bliver ført ud i det fri, da denne kun er ført op gennem undertag og ikke gennem selve tagbeklædningen.

Vi afventer tilbud fra vores kunde.

Afrensning af tagflade mod syd
Vi har i brev af 4. januar 2011 godkendt, at betale for afrensning af mos på tagflade mod syd.
Vi afventer tilbud fra vores kunde.

Fugtstyret ventilation af badeværelset
Det fremgår af rapport fra rådgivende ingeniørfirma, at de anbefaler, at der etableres mekanisk fugtstyret ventilation i badeværelset.

Vi kan anerkende, at der bliver etableret mekanisk ventilation, og skal derfor bede vores kunde om, at indsende tilbud på etablering af dette.

Afstandslister og fodblik, samt udskiftning af fodlægte, tagfodsbræt og tagrende
I forbindelse med udskiftning af ovenlysvindue konstateres det, at der er råd i lægter, samt at der mangler afstandslister under taglægterne.

Vores taksator rekvirerede rådgivende ingeniørfirma til at besigtige tagkonstruktionen. I rapport fra rådgivende ingeniørfirma fremgår det på side 6, at manglende afstandslister mellem taglægter og undertag kan give anledning til opfugtning af taglægter pga. fugtophobning/vandansamling ved lægternes overkant. Tagbelægningen med betonfalstagsten mindsker dog denne risiko.

På samme side i rapporten fremgår det, at der er potentiel risiko for, at manglende afstandslister mellem taglægter og undertag vil kunne medføre at eventuelt vand, fugt og fygesne vil kunne opsamles ved lægterne, hvorved disse kan opfugtes og give anledning til råd- og svampeskader. Tagbelægningen med betonfalstagsten er relativ tæt og mindsker denne risiko.

Derudover fremgår det af rapporten på side 3, at der er konstateret moderat fugt i nogle af spærenderne, og nederste brædder i tagfoden og hele fodlægten er opfugtet, men der er ikke konstateret råd i lægterne.

Det fremgår af rapporten fra rådgivende ingeniørfirma på side 6, at manglende fodblik ved tagfod giver anledning til den konstaterede opfugtning af tagfoden og en risiko for opfugtning af spærender.

På baggrund af rapport fra rådgivende ingeniørfirma stillede vi supplerende spørgsmål til rapporten, og rådgivende ingeniørfirma har svaret, at i de undersøgte områder i tagfladen har de ikke konstateret råd i lægterne, og det er deres vurdering, at det gælder hele tagfladen. Endvidere har de svaret, at der således ikke er nogen umiddelbare tegn på, at der er nærliggende risiko (forstået inden for et kortere tidsrum) for rådskader i lægterne.

Der er således ikke konstateret nogen skade på ejendommen, der opfylder skadebegrebet. Der er gået ca. 24 år siden undertaget blev lagt, og der er endnu ikke tegn på forøget nedbrydning af lægter, tagfodsbrædder eller spærender i form af råd mv., når disse sammenlignes med lignende tagkonstruktioner/materialer af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere gør vi opmærksom på, at der er tale om en konstruktion, som på nuværende tidspunkt har opnået en alder på ca. 24 år, uden at der er påvist tegn på skader, som følge af manglende afstandslister og fodblik. Det er derfor vores opfattelse, at vores kunde ud fra oplysningerne i sagen ikke har sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade, som følge af disse mangler. Vi skal i øvrigt bemærke, at selve spærkonstruktionen er fra husets opførelse i 1936.

<u>Tætning af taglem</u>
Det fremgår af rapport fra rådgivende ingeniørfirma på side 6, at de anbefaler, at taglemmen tætnes.

På opførelsestidspunktet i 1936 var det ikke usædvanligt, at udføre loftlem uden tætning, som der er udført i vores kundes ejendom. Loftlemmen afviger således ikke fra andre huse fra perioden.

Endvidere har der heller ikke kunnet konstateres fysiske forhold ved loftlemmen, der adskiller sig væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

<u>Undersøgelse for råd/svamp i resterende del af tagkonstruktion</u>
Bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigede forhold, påhviler i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 forsikringstager.

Det vil sige, at det er vores kunde der skal påvise årsagen til en dækningsberettiget skade.

Hvis vores kunde ønsker, at der skal foretages yderligere undersøgelser af tagkonstruktionen er det i første omgang for egen regning. Hvis der som følge af en sådan undersøgelse kan påvises en dækningsberettigende skade, som er omfattet af enten ejerskifteforsikringen eller villaforsikringen, betaler vi rimelige undersøgelsesomkostninger.

Vi skal dog bemærke, at vi på grundlag af foreliggende oplysninger ikke har noget grundlag for at tro, at der er skader i den resterende del af tagkonstruktionen.

Udskiftning af beskadiget 'tagpap' grundet fugt/kondens
Vi er ikke bekendt med, at vores kundes undertag, som er af tagpap skulle være beskadiget som følge af kondens/fugt.

Der er tale om et undertag af tagpap, og et sådant undertag er jo netop udsat for fugt/kondens, hvilket dette godt kan tåle.

Hvis vores kunde mener der er skade på undertaget, som følge af kondens/fugt skal vi bede vores kunde redegøre for, hvilke skader der er på undertaget, hvorefter vi vil tage stilling til om forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 14/3 2011 til nævnet hertil bl.a. anført:

"1) Ventilation af loftsrum
Vi anerkender at der indhentes tilbud på ventilation af loftsrum samt udførelse heraf. Tilbuddet skal vi selv sørge for at indhente, men vi ønsker efterfølgende, at TRYG anerkender konklusionen heraf (uanset om det inkluderer 8 stk. tudtegl eller anden løsning) samt tilbyder 100% dækningsgrad.

2) Faldstamme cg etablering af taghætte
Vi anerkender at TRYG vil dække ovenstående løsning. Det er os i mellemtiden blevet kendt, at man kan afkorte faldstammen i badeværelset med etablering af ventil. Dette vil formentlig være en langt billigere løsning for TRYG hvorfor dette kan være et alternativ.

3) Afrensning af tagflade mod syd
Vi anerkender at TRYG ønsker at rense tagfladen for mos, men må samtidig konkludere, at det er yderst bemærkelsesværdig, at man ikke fra ingeniørfirmaets side eller fra TRYG's side har et indgående ønske om et undersøge den underliggende tagkonstruktion nærmere i det område af taget, som er kraftigst opfugtet.

4) Fugtstyret ventilation af badeværelse
Vi anerkender at TRYG for første gang i dette sagsforløb ønsker at yde dækning for etablering af mekanisk fugtstyret ventilation i badeværelset.

5) Afstandslister og fod blik samt fod lægte, tagfodsbræt og tagrende
Vi er ikke enige med TRYG i denne konklusion og henviser til den grundige gennemgang vi tidligere har fremsendt i forbindelse med primær klage over forsikringsselskabets kendelse. Endnu engang konstateres det dog, som i pkt. 3 på denne side, at man i den 'uvildige' rapport ikke har valgt at afdække den underliggende tagkonstruktion i det område hvor der gror mos på taget, hvor badeværelset ligger umiddelbart nedenunder og hvor udluftningen fra faldstammen munder ud mellem tagpap og tegl. Det er altså et område i taget der må antages at være ekstremt fugtbelastet, og set i lyset af at de underliggende lægter består af uimprægneret fyrretræ samt det faktum, at man allerede har konstateret rådne lægter (og dermed opfyldt forsikringsbetingelserne) giver det kraftig mistanke om grobund for råd og svamp i dette område. Vi ønsker derfor, at TRYG endeligt tager ansvar og afdækker dette specifikke område og foretager mikrobiologiske undersøgelser for råd/svamp.. En pris der ikke er uoverkommelig, men som bør foretages af TRYG således, at der ikke kan henstilles til inhabilitetsproblemer ved en efterfølgende konklusion i undertegnedes favør.

6) Tætning af taglem

Vi henviser til at taglemmen i ingeniørrapporten nævnes som en del af den samlede fugtproblematik, og stiller os undrende overfor det faktum, at man bestiller en 'uvildig' rapport og efterfølgende ikke ønsker at tage konklusionen heraf. I så fald burde man ikke bestille en rapport!

7) Undersøgelse for råd/svamp i den resterende del af tagkonstruktion
Der henvises til pkt. 5

8) Udskiftning af beskadiget tagpap
Der henvises til side 6 4- 15 i ingeniørrapporten hvor det grafisk fremstilles at tagpappet har taget skade af en uhensigtsmæssig høj fugtprocent i forbindelse med at man tidligere har ført faldstammeudluftningen igennem her. Vi ønsker derfor at TRYG dækker udgifterne i forbindelse med udskiftningen af tagpap i dette område.

Konklusion
Vi har siden sagens start i september 2010 oplevet at TRYG internt har ønsket at. dække de bestående skader i varierende omfang. Villaforsikringen ønskede at dække en rådden taglægte men pointerede, at vi selv skulle betale for undersøgelse af taget. Alene på kraftig opfordring fra undertegnede iværksatte ejerskifteforsikringen (taksator …) en åbning af taget og konstaterede, at det eneste de kunne dække, var den fejlagtige faldstammeudluftning. Herefter klagede vi endnu engang over kendelsen, og man kunne nu 'pludselig' yderligere tilbyde 8 stk tudtegl til udluftning af loftsrum (taksator …). Da vi fortsat ikke var tilfredse med kendelsen klagede vi igen til TRYG og kan nu af seneste fremsendte materiale konstatere, at de nu yderligere kan tilbyde mekanisk fugtstyret ventilation af badeværelset (…).

Overordnet er vi naturligvis tilfredse med at TRYG siden september 2010 har erkendt et tiltagende ansvar i denne sag, men det forekommer os, at TRYG udøver et bemærkelsesværdigt 'købmandskab', som vi ikke føler os trygge ved. Netop dette, samt det faktum at TRYG udbeder sig en uvildig ingeniørrapport, som de ikke ønsker at tage konsekvensen af, er bevægegrunden for at anke sagen til Forsikringsankenævnet.

Vi håber naturligvis at få foranstaltet en endelig undersøgelse af tagkonstruktionen i det værst opfugtede område, en mikrobiologisk undersøgelse for råd/svamp samt erstatning for 'kraftig opfugtet' tagfod, manglende fodblik, defekt tagrende samt manglende afstandslister. Uanset er det vigtigt for os, at alle de førnævnte tilstande erkendes som årsager til en samlet fugtproblematik der falder under én sag og dermed én selvrisiko."

Ved brev af 30/3 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Ventilation af loftsrum
Vi kan oplyse, at vi afventer tilbud på, hvad det vil koste at etablere fornøden ventilation af tagrum jf. rapport fra rådgivende ingeniørfirma, samt vores brev 4. januar 2011.

Først når vi har modtaget tilbuddet, vil vi tage stilling til dækningsomfanget.

Faldstamme og etablering af taghætte
Hvis vores kunde i stedet ønsker dette forhold udbedret ved, at afkorte faldstammen i badeværelset med etablering af en ventil, kan dette accepteres.

Vi afventer tilbud fra vores kunde. Når vi har modtaget tilbuddet vil vi tage stilling til dækningsomfanget.

Udskiftning af beskadiget tagpap
Vores kunde mener, at tagpap har taget skade af uhensigtsmæssig høj fugtprocent, og henviser til, at det grafisk fremgår af side 6 og 15 i ingeniørrapporten.

Vi kan ikke anerkende, at dække udskiftning af tagpap, da det er vores opfattelse, at dette ikke har taget skade af, at være udsat for fugt. Der er tale om et undertag af tagpap, som vil blive udsat for vand og fugtpåvirkninger, hvilket dette er konstrueret til.

Ud fra rapport fra rådgivende ingeniørfirma er der heller ikke beskrevet, at selve tagpappet har taget skade, som følge af fugtpåvirkning, hvorfor vi må fastholde, at vi ikke kan erstatte tagpappet, da dette ikke har taget skade.

Øvrige punkter
Rapporten fra rådgivende ingeniørfirma har vi rekvireret for at få klarlagt, om der var skade eller nærliggende risiko for skade på tagkonstruktionen/ejendommen, og om tagkonstruktionen/ejendommen adskilte sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

De forhold i rapporten, som rådgivende ingeniørfirma har beskrevet, og som ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 3 er derfor ikke dækket af forsikringen uanset, at rådgivende ingeniørfirma anbefaler en anden løsning.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan dække tætning af loftlem, da det på opførelsestidspunktet i 1936 ikke var usædvanligt, at udføre loftlem uden tætning, som den er udført i vores kundes ejendom.

Villaforsikringen har accepteret, at dække rådden lægte i bunden af ovenlysvindue. Vi skal i øvrigt bemærke, at det blev konstateret, at lægten var rådden i forbindelse med udskiftning af ovenlysvindue.

Derudover har rådgivende ingeniørfirma foretaget undersøgelse af taget, og denne undersøgelse har ikke vist, at der skulle være rådskader andre steder i konstruktionen.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan iværksætte yderligere undersøgelser af tagkonstruktionen, da vi ikke på baggrund af de oplysninger der foreligger i sagen, har grund til at tro, at der skulle være rådskader andre steder i konstruktionen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Punkt 1 - 4: Ventilation af loftsrum; Faldstamme og etablering af taghætte; Afrensning af tagflade mod syd og Fugtstyret ventilation af badeværelse

Nævnet må på baggrund af parternes indlæg for nævnet lægge til grund, at der ikke aktuelt består en aktuel retlig tvist vedrørende disse forhold.

Punkt 5 og 7: Afstandslister og fodblik, samt udskiftning af fodlægte, tagfodsbræt og tagrende; Undersøgelse af råd/svamp i resterende del af tagkonstruktionen

Efter det oplyste er der konstateret opfugtning af nederste taglægte og tagfod. Henset til de målte fugtprocenter finder nævnet, at konstruktionen indebærer en nærliggende risiko for skade på de nederste lægter som følge af manglende fodbræt og -blik. Nævnet finder derfor, at fodlægte, fodbræt og fodblik kan kræves dækket.

På baggrund heraf og ingeniørfirmaets oplysninger om, at der ikke er tegn på nærliggende risiko for rådskader i lægterne i øvrigt, finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag i øvrigt har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke foreligger skader eller risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

På det foreliggende grundlag finder nævnet endvidere ikke at kunne pålægge selskabet at foretage yderligere undersøgelser af taget med henblik på at fastlægge, om der i de ikke undersøgte dele af tagkonstruktionen forekommer råd-/svampeskader.

Punkt 6: Tætning af taglem

Nævnet finder ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at loftslemmen ikke afviger fra andre tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Punkt 8: Udskiftning af beskadiget tagpap

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke bevist, at det oplyste om tagpappen udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende at dække udgifter til udskiftning af fodlægter, fodbræt og fodblik.

Klageren får ikke medhold i de øvrige klagepunkter.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson