Ankenævnet for Forsikring

Den 18. maj 2016 blev i sag nr. 89036:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tagkonstruktion.

Klageren anmeldte den 11/1 2016, at der løb vand ned ad flere indvendige vægge i en tilbygning til den forsikrede ejendom. Selskabet har afvist dækning bl.a. med henvisning til, at vandindtrængningen skyldes et utæt undertag, og at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1975, og parterne har oplyst, at den omhandlede tilbygning er opført i 1985. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 5/11 2014 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 22/7 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**

Boligtype:	Enfamilieshus	Ejendommen: Ejerbolig
Hustype:	Typehus 1960-1976	
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

Forventet restlevetid for bygningens tag
Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.
Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år
1	**A**	*Beboelse*	*1975*
3	**B**	*Carport*	*1980*

...
Registrering af bygningens tilstand
...

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Betontagsten er stedvis med mos. Mos holder på fugten og medvirker til nedslidning af taget.

...

1.10 Undertage/understrygning	K3	Undertaget er med forvitring og nedbrydning. Note: Taget kan ikke regnes tæt og der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.

...
Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Ejendommen er opført i 1975 med væsentlige om og tilbygning i 1980. Der er i tilstandsrapporten nævnt skader og mangler, som skal udbedres, inden almindelig vedligehold er tilstrækkelig.
Tilstanden vurderes middel i forhold til andre ejendomme af samme alder."

På baggrund af besigtigelse den 14/1 2016 har selskabets taksator bl.a. anført:

"Kunden har jf. ... meddelt at 'undertag ikke er tæt der løber vand ned at vægge'

Der er tale om et hus fra 1975 i 1 plan, hvor der er lavet en tilbygning i 1985. Tilbygningen er lavet i forlængelse med huset og det er derfor udført som en lang ubrudt tagflade. Tilbygningen er med loft til kip, modsat den oprindelige bygning som er med alm. Råt loft.
Jf. oplysningerne i tilstandsrapporten er beboelsen opgjort som 1 litra, hvilket giver god mening, da der er tale om en ubrudt tagflade og huset i dagligdagen fungerer som eet hus.
Der er overensstemmelse i TR med de antal kvadratmeter som der er tilbygget og antal af oprindelig bygning. (dette er set via weblager).

Der kommer vand ind da undertaget er utæt. Kunden viste mig endvidere at der kom vand uden på vindue fra udhæng. Da undertaget her heller ikke er tæt. Vandet ses som små løbere ved tagfod indvendigt i begge sider af rummet. Der ses og løbere på udvendig side af kiprude, grundet utæt undertag.

Ved besigt på taget udtaler tømrer at vandet skyldes at der mangler ventilation mellem isolering og undertag, hvilket gør at taget sveder.

Jeg er ikke enig i den betragtning, af følgende årsager:

1. Der kommer vand på vinduet udvendigt da undertaget her heller ikke er tæt. Udvendigt er der ikke noget damptryk, så derfor kan det ikke skyldes at taget sveder. Det skyldes altså at undertaget er utæt, og eller vandet bliver presset ind i ekstreme vejrsituationer, herunder også fygesne mv.
2. Hvis det skyldes at taget svedte, så burde dette være sket rigtig mange gange de sidste 31 år, da konstruktionen er fra 1985. - dette ses ikke at have været tilfældet, da der så nok var lavet nogle tiltag for at udbedre det.
3.

Jf. konstruktionstegningen via weblager, står der ikke beskrevet at taget er ventileret. Taget er formentligt tænkt som en u-ventileret konstruktion i 1985.
Det har jf. note i weblager først været tænkt som en overdækket terrasse, men er så ændret til tilbygning. Dette forklarer måske udførelsen, da taget så nok har ligget på da isolering mv. efterfølgende er oplagt inde fra.

At der kan komme vand ind via et utæt undertag er en skade, men da undertaget er 31 år gammelt, så har det udlevet sin levetid. Er den så nævneværdig set i forhold til andre eller lignende bygninger med samme alder og stand? Her skal det nævnes at der i ekstremt vejr stadig kan komme vand ind selv på helt nye huse, hvor konstruktionen er udført jf. alle love og regler.

Undertaget er nævnt med en k3 i tilstandsrapporten. Her er arealet omkring tilbygningen også medtaget.

Et undertags levetid er 25-30 år"

I mail fra klagerens tømrer til selskabet af 22/1 2016 hedder det bl.a.:

"På vegne af min kunde og som aftalt pr. tlf med dig sender jeg lige min vurdering af sagen. Min vurdering er at taget sveder, grundet manglende ventilation som beskrevet på vedhæftet fra I Monafol fra der det blev bygget. Jeg kunne også måle op til 28 Procent fugthed i nogle af loftbrædderne og med så stor fugthed kan det kun give råd/skimmelproblemer. Undertaget på tilbygningen ser også intakt ud og tagstenene er en dobbeltfalset af betontagsten og derfor meget tæt, så utæt er tager ikke, der er jo heller ikke problemer på gl. del af huset hvor undertaget er forvitret og man kan besigtige det fra

loftrummet. På vedhæftet bygningstegning af tilbygningen, står der spær 150 mm og 200 mm isolering det stemmer jo heller ikke overens, der jeg åbnede ned til undertaget på tilbygningen over en ventilationsstuds, var det også som isoleringen blev presset ud af hullet og isoleringen, føltes meget fugtig.
Jeg tror at tilbygning ikke har haft samme brug af tidligere ejer, som FT bruger den nu og derfor ikke været noget synligt før."

I klageskemaet dateret 3/2 2016 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Vi har efter gennemgang med vores tømrer konstateret, at tagkonstruktionen på vores tilbygning er opført forkert, hvilket resulterer i fugt ned af vores vægge. Man har simpelthen glemt, at lave luft mellem undertaget og isoleringen. Jeg har vedlagt udtagelse fra tømreren om problemet og ligeledes har jeg vedlagt tegning af korrekt opførelse fremskaffet af vores tømrer.

Forsikringen mener det er undertaget der er problemet, da der i tilstandsrapporten er nævnt at undertaget er mørnet. Det er dog på den oprindelige bygning at dette er tilfældet. I vores tilbygning er der op til kip og den byggesagkyndige har derfor ikke kunne besigtige undertaget. Han konkludere på noget han ikke har besigtiget. Ligeledes er undertaget i rigtig god stand på vores tilbygning efter besigtigelse med vores tømrer. Vores frygt går selvfølgelig på skimmel og råd.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Det skal laves korrekt og rummet skal gøres brugbart. Der er endnu ikke udarbejdet tilbud på dette."

I mail af 16/2 2016 fra en anden tømrer til klageren hedder det bl.a.:

"Vedr. tilbygning: Efter besigtigelse fredag d. 12 feb. Kunne vi ved div demonteringer af tagsten konstatere at der var lagt sort monarfol som undertag uden afstandslister, der var monteret et antal udluftventiler i spærfag som vi kunne stikke en hånd ned til isolering som var helt op til undertag. Indvendig og efterfølgende demonterede vi nogle profilbrædder hvor der efterfølgende var monteret alukraft uden dampspærre, og 200 mm isolering som var meget fugtig op mod undertag som der var dråbedannelser på grund af manglende ventilation.
Konklusion: Der er risiko for skimmel og rådskader.
Forbedringer: Demontering af tagsten, lægter og undertag, profilbrædder, alukraft og isolering. Ny diffusionsåben undertag, afstandsliste og taglægter, Indvendig: påfodring af mindst 75 mm lægte på spær, isolering med mindst 200 mm , forskalling og 45 mm isolering samt dampspærre og afsluttet med evt 2 lag gips."

Selskabet har i brev af 15/2 2016 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"**Kort sagsresume**
Den 11. januar 2016 anmeldte vores kunde telefonisk, at undertag på tilbygning er ikke tæt, så der løber vand ned af vægge. Tilbygningen skulle ikke være nævnt i Tilstandsrapporten, og tilbygningen skulle være opført i 1985.

Samme dag meddelte vi kunden, at vores taksator ville foretage en besigtigelse af forholdet, og denne besigtigelse fandt sted den 14. januar 2016, og samme dag sender vores taksator en intern rapport samt billeder til skadeafdelingen.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at tilbygningen er udarbejdet som en forlængelse af den oprindelige bygning, hvorfor der er en uafbrudt ens tagflade på ejendommen. Tilbygningen er ikke særligt litreret i tilstandsrapporten, men henset til den uafbrudte ens tagoverflade er der efter vores opfattelse heller ikke krav om, at tilbygningen skal være selvstændigt litreret.

Det er vores taksators vurdering, at årsagen til vandindtrængningen skulle være, at undertaget efter mere end 31 år har udlevet sin normale levetid, og derfor er blevet utæt.

I forbindelse med besigtigelsen oplyste vores kundes håndværker, at der efter hans opfattelse var tale om, at tagkonstruktionen sveder. Hvilket vores taksator ikke er enig i idet hvis dette var tilfældet, ville der efter mere end 31 år være et anderledes skadebillede, og der ville ikke var utætheder udvendigt, hvis årsagen er svedende tag.
...
Bygningen
Der er tale om et traditionelt opført et plans hus fra 1975, med en tilbygning i forlængelse af den oprindelige bygning. Denne tilbygning er opført i 1985.
...
Argumentation
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at vores kunde mere end et år efter overtagelsen af ejendommen telefonisk anmeldte, at undertaget på tilbygningen var utæt. Og der løb vand ned af væggene.

Kunden er af den opfattelse at tilbygningen ikke er nævnt i tilstandsrapporten, idet den ikke er selvstændigt litreret. Det er korrekt, at tilbygningen ikke er selvstændigt litreret, men tilbygningen fremgår heller ikke særskilt af BBR meddelelsen, og tagkonstruktionen er en ensartet ubrudt flade.

Der er derfor efter vores opfattelse ikke krav om, at tilbygningen, som er blevet en integreret del af hovedhuset, skal selvstændigt litreres.

Idet der ikke er foretaget en selvstændig litrering af tilbygningen, vil eventuelle kommentarer vedrørende litra A være gældende for hele litra A, herunder tilbygningen fra 1985.

Ud fra de foreliggende oplysninger er finder vi det ikke dokumenteret, at årsagen til vandindtrængningen fra taget både indvendigt og udvendigt skulle skyldes det forhold, at taget sveder, som anført af vores kundes håndværker.

Jeg tillader mig at gå ud fra, at håndværkeren mener, at varm luft kondenserer inde i tagkonstruktionen, for derefter at trænge ned gennem konstruktionen. En sådan bevægelse af fugtig luft forudsætter, at der er nævneværdig forskel i temperaturen mellem selve konstruktionen og den luft, der trænger op i konstruktionen. Eller med andre ord er det en forudsætning for, at taget kan svede, at der er et vist damptryk og en vis temperatursforskel, for at taget kan svede.

Dette medfører, at hvis der er tale om, at taget sveder, ville der ikke trænge vand ud af den del at tagkonstruktionen, som ikke befinder sig over beboelsesrummene, idet der ikke disse steder er det pågældende damptryk eller den nødvendige temperaturforskel.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres vand på vinduet udvendigt. Dette viser, at der ikke er tale om, at taget sveder.

Herudover er det vores opfattelse, at hvis der var tale om at taget sveder, ville der være konstateret væsentlige større skader, idet taget i givet fald ville have svedt i mere end 30 år.

Ud fra det foreliggende finder vi det således ikke dokumenteret, at årsagen til forholdet er, at taget sveder. Årsagen skal nærmere findes i undertagets tilstand.

Henset til, at undertaget er mere end 30 år gammelt og derfor har udlevet den normale levetid for undertage af samme art, finder vi ikke, at det vores kunde har konstateret mere end 1 år efter overtagelsen af ejendommen afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige har ved sin besigtigelse mere end 1 1/2 år forud for overtagelsen af ejendommen beskrevet, at den del af undertaget, som han kunne besigtige, var med forvitring og nedbrydning. Beskrivelsen havde fået karakteren K3, der beskriver kritiske skader, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skade på andre bygningsdele. Samtidig fremgår det af noten til bemærkningen, at taget ikke kan regnes for tæt, og der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.

Ud fra det foreliggende er det netop dette svigt, som vores kunde har oplevet, og svigtet har medført skade på andre bygningsdele.

Herudover fremgår det af tilstandsrapporten omkring tagets restlevetid, at taget, grundet undertaget højst havde fem år tilbage. For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen i henhold til betingelserne ikke dækker fejlagtig angivelse af tagets restlevetid.

Men det er vores opfattelse, at vores kunde med bemærkningerne om tagets restlevetiden sammenholdt med, at et undertag af den pågældende type maksimalt har en levetid på 30 år, jfr. blandt andet Træguiden, er behørigt advaret om, at der ville skulle ske udskiftning af undertaget inden for overskuelig tid.

Vi skal i den forbindelse ikke undlade at henlede nævnets opmærksomhed på, at ejendommens handelspris var fastsat ud fra ejendommens stand, og at der derudover var givet et nedslag på 145.000 kr. grundet anmærkningerne i tilstandsrapporten, jfr. det ovenfor citerede fra købsaftalen.

Vi må derfor ud fra det foreliggende fastholde, at det er undertagets tilstand, der er årsagen til den vandindtrængning, som er konstateret mere en 1 år efter overtagelsen af ejendommen, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, at vores kunde var behørigt

adviseret om undertagets tilstand, herunder ved anmærkninger omkring restlevetiden på taget samt at vores kunde i forbindelse med handlens gennemførelse har taget stilling til disse forhold, idet købsprisen blev nedsat med yderligere 145.000 kr.
Vi kan derfor ikke tilbyde kunden dækning over den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 7/3 2016 til nævnet til dette bl.a. anført:

"Tryg skriver, at vi ved vores første skadeanmeldelse meddelte dem, at vandet kommer udefra. Vi mener, at enhver forbruger vil tro, at når der kommer vand ned fra loftet, vil gå ud fra at dette kommer udefra, før man har fået undersøgt skaden yderligere. Dette beviser intet. Om tilbygning skal være separat oplyst i tilstandsrapporten ved vi ikke, men ved nærmere gennemgang af reglerne omkring ejerskifte kan vi læse os til, at ting som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og som forbrugeren ikke kan se ved det blotte øje, dækkes af ejerskifteforsikringen. - Vi har som forbruger ikke kunne se og dermed konstatere denne konstruktionsfejl i tilbygningen før vi købte huset.

Vi oplevede efter vi satte varme på i vores tilbygning, at vand/væske begyndte, at løbe ned af vores vægge. Naturligt melder vi dette til vores ejerskifteforsikring efter konsultation med en tømrer. Vores tømrer oplyser os efter at have undersøgt sagen, at tilbygning er opført forkert. Bilag er tidligere vedlagt. Vi har herefter haft besøg af yderligere en tømrer som også bekræfter, at konstruktionen er forkert. Hans udtalelse er også vedlagt tidligere som bilag. Vi står nu med udtalelser fra to uafhængige tømrer som fortæller os, at taget som helhed er rigtig godt og at der ikke kan komme vand ind der. Ligeledes fortæller de os, at undertaget på tilbygningen er fuldstændig tæt. Det første punkt mht. taget kan vi godt konstatere selv, da vi aldrig har haft problemer med vand på loftet selvom tilstandsrapporten beskriver det dårlige undertag på den oprindelige bygning. Punkt nr. 2 kan vi også selv konstatere ved eftersyn af undertaget på tilbygning. Det er fuldstændig tæt. Begge tømrer bekræfter altså, at der ikke kan komme vand ind igennem vores tag og begge vil gerne vidne om dette.

Tryg skriver yderligere, at der er givet kr. 145.000 i afslag i forholdet til fejl og mangler nævnt i tilstandsrapporten. Først og fremmest vil vi blot nævne, selvom dette ikke betyder noget juridisk, at afslaget er givet efter ganske almindelig forhandling. Da vi ankom til underskiftsmødet havde sælgers ejendomsmægler skrevet dette ind i købsaftalen. Da vi havde besøg af taksatoren blev vi oplyst omkring reglerne for ejerskifte og det blev gjort os klart, at ejerskifte ikke dækker fejl og mangler. Derfor er vi lidt uforstående overfor hvorfor Tryg bruger dette i deres argumentation?

Ligeledes vil vi gerne understrege, at vi ikke ved hvilken brug de tidligere ejere har haft af tilbygningen. -Om den har været i brug med opvarmning eller ej, vides ikke. Det vi hæfter os ved er, at problemerne først begyndte, da vi opvarmede rummet.

Vi fastholder vores krav og vi gerne gøre yderligere opmærksom på at skaden kun forværres dag for dag. Der er overhængende risiko for skimmel og råd"

I BBR-meddelelse af 15/2 2016 hedder det bl.a.:

"**Oplysninger om bygninger**
Bygningsnr.:1
...

8. 89036

Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)
...
Opførelsesår: 1975 Om-/tilbygningsår: 1986
...
Tagdækning: Cementsten"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
3.1 Skader og fysiske forhold
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.
...
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som 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 en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

5.8 Fejlagtig angivelse af tagets restlevetid
Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 11/1 2016 telefonisk, at der løb vand ned ad væggene i tilbygningen til den forsikrede ejendom, og at det skyldtes et utæt tag. Parterne har oplyst, at tilbygningen er opført i 1985. I BBR-meddelelse 15/2 2016 er 1986 imidlertid noteret som "Om-/tilbygningsår".

Det er i tilstandsrapporten anført, at undertaget er med forvitringer og nedbrydning, at "taget kan ikke regnes tæt, og der er risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner". Forholdet har fået karakteren K3. Tilbygningen er ikke er selvstændigt litreret i tilstandsrapporten, og selskabet har anført, at tagfladen er ens og uafbrudt over hele taget, at der derfor ikke har været krav om en sådan litrering, og at kommentarerne under litra A i tilstandsrapporten derfor også er gældende for taget på tilbygningen. Klageren har heroverfor anført, at der i tilbygningen er loft til kip, og at den byggesagkyndige slet ikke har kunnet besigtige undertaget i tilbygningen, hvorfor K3-anmærkningen alene må vedrøre undertaget i hovedbygningen.

Selskabets taksator vurderede efter besigtigelse den 14/1 2016, at vandindtrængningen i tilbygningen skyldtes, at undertaget er utæt, at vand bliver presset ind under tagstenene under ekstreme vejrsituationer, og at undertaget, der er 31 år gammelt, er utæt, hvilket er forventeligt, da det har udlevet sin levetid. Endvidere har taksatoren anført:

"Ved besigtigelsen på taget udtaler tømreren, at vandet skyldes, at der mangler ventilation mellem isolering og undertag, hvilket gør at taget sveder. Jeg er ikke enig i den betragtning, af følgende årsager: 1. Der kommer vand på vinduet udvendigt, da undertaget her heller ikke er tæt. Udvendigt er der ikke noget damptryk, så derfor kan det ikke skyldes at taget sveder. Det skyldes altså, at undertaget er utæt, og/eller vandet bliver presset ind i ekstreme vejrsituationer, herunder også fygesne mv. 2. Hvis det skyldes at taget svedte, så burde dette være sket rigtig mange gange de sidste 31 år, da konstruktionen er fra 1985. - dette ses ikke at have været tilfældet, da der så nok var lavet nogle tiltag for at udbedre det. Jf. konstruktionstegningen via weblager, står der ikke beskrevet at taget er ventileret. Taget er formentligt tænkt som en u-ventileret konstruktion i 1985. Det har, jf. note i weblager, først været tænkt som en overdækket terrasse, men er så ændret til tilbygning. Dette forklarer måske udførelsen, da taget så nok har ligget på da isolering mv. efterfølgende er oplagt inde fra."

Klageren har over for nævnet hertil blandt andet anført, at skaden skyldes at taget "sveder", da der mangler "luft mellem undertaget og isoleringen". At der er tale om en

kondensproblem understøttes efter klagerens opfattelse af, at han konstaterede skaden, efter at han havde opvarmet tilbygningen. Klageren henviser endvidere til udtalelser fra to tømrere, han har fremlagt.

Den ene tømrer har i mail af 22/1 2016 til selskabet blandt andet anført, at isoleringen under tilbygningens undertag føles meget fugtig, og at undertaget på tilbygningen så intakt ud, og at overtaget, der består af dobbeltfalsede betontagsten, er meget tæt. Overtagets tæthed forklarer ifølge tømrerens opfattelse også, at der ikke har været problemer i den ældre del af bygningen, selv om undertaget her er utæt. Han vurderer derfor, at fugtforekomsten skyldes, at "taget sveder" grundet manglende ventilation. At skaderne først er opstået nu, kan ifølge tømreren forklares ved, at tilbygningen under tidligere ejere formodentlig ikke har haft samme brug som efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Den anden tømrer har i mail af 16/2 2016 oplyst, at han efter demontering af tagsten kunne konstatere, at der var lagt sort monarfol som undertag uden afstandslister, og at der var isolering helt op til undertaget. Endvidere har han anført, at han indvendigt demonterede nogle profilbrædder, bag hvilke der var monteret alukraft uden dampspærre, og herefter 200 mm isolering, som var meget fugtig, således at der kunne konstateres dråbedannelser på grund af manglende ventilation. Tømreren konkluderede på dette grundlag, at der var risiko for skimmel- og rådskader i tagkonstruktionen.

På baggrund af de to udtalelser fra tømrere indhentet af klageren om, at fugtgenerne i tagkonstruktionen i tilbygningen medfører konkret risiko for råd, at undertaget ved besigtigelsen var ubeskadiget, og at der mangler ventilation og dampspærre, finder nævnet, at det er tilstrækkeligt antageliggjort af klageren, at der kan være tale om en dækningsberettigende skade i form af, at der opstår betydelige kondensdannelser i tagkonstruktionen, når der tændes for varmen i tilbygningen. Det bemærkes i denne forbindelse, at selskabet efter de to udtalelser ikke har foretaget genbesigtigelse.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal bekoste udgifterne til en sagkyndig undersøgelse, der kan klarlægge problemets årsag og omfang, herunder om forholdet udgør en

dækningsberettigende skade, og hvad der i givet fald skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Nævnet bemærker i denne forbindelse, at hvis hovedårsagen til fugtgenerne – således som selskabet antager – er, at undertaget er utæt, er det nævnets opfattelse, at forholdet er dækningsundtaget, da det i så fald er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 1.10 med karakteren K3.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal dække udgifterne til en undersøgelse, der kan klarlægge problemets årsag og omfang, og om forholdet udgør en dækningsberettigende skade og herunder, hvad der i givet fald skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels