Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. maj 2018 blev i sag nr. 91336:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres rådgivende arkitekt over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedr. mangelfuld ventilation mellem undertag og isolering og kondensdannelse med vandindtrængen i beboelse.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Den forsikrede ejendom er opført som sommerhus i 1979, men bliver anvendt af klagerne til helårsbeboelse. Der er loft til kip, og tag og undertag er det oprindelige fra opførelsen. Klagerne overtog ejendommen den 15/12 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/10 2015.

Skaden er anmeldt til selskabet den 30/1 2017, og selskabet har foretaget besigtigelser den 31/1 2017 og den 22/3 2017.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype:	*Sommerhus*	**Ejendommen:**	*Ejerbolig*
Hustype:	*Individuelt hus 1977-2006 (arkitekttegnet hus)*		
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: 10 år eller længere

...

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Lofter i bygning A og B er ført til kip, hvorfor tagkonstruktioner mm ikke er besigtiget. Dog er der et mindre, men lukket loftsrum over gang og bryggers i bygning A.*	☒	☐	ABCDE

...

Registrering af bygningens tilstand

...

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Sommerhus**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.10 Undertage/understrygning	K1	Undertagsfolien trævler i tagrender. Undertaget er afsluttet over fodblik, hvorfor det blot kan skæres af højere under nederste tagsten.

...

	9. Lofter/etageadskillelser		
	9.1 Lofter/etageadskillelser	K0	Spor efter fugt på loft i gang. Note: Ifølge oplysninger skyldes det tidligere utæthed ved skotrenden.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **Siden 1978** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Kun benyttet som sommerhus.**			
2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Kun skotrende.**	☒	☐	☐

3. 91336

Af klageskemaet af 10/9 2017 og et bilag hertil med klagernes sagsresumé fremgår bl.a.:

> **"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**
> Huset blev købt bl.a. pga. en næsten fejlfri tilstandsrapport/elsyn samt en tegning af tagkonstruktionen der viser at denne er korrekt udført i henhold til bygningsreglementet. Det er den ikke i praksis, da den fornødne udluftning ikke eksisterer. Om vinteren dannes der kondens på undersiden af undertaget, og isoleringen bliver våd. Der ER sket skader, skjolder i loftet, vand der er løbet ned af væggene flere steder i huset (se foto) der afsættes gule striber på væggene. Våd isolering mister ifølge Rockwoll isoleringsevnen. Vi kontaktede et tagfirma der ville montere ventiler i undertaget. Efter at have monteret nogle stykker, meddelte de, at det ikke ville afhjælpe problemet, på grund af manglende ventilation. Undertaget er i fin stand, TRYG er i besiddelse af nogle af de udskårne stykker.
>
> **2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)**
> En hel omlægning af taget, så det er identisk med de tegninger vores beslutninger tog udgangspunkt i, og etablering af den, i henhold til bygningsreglementet, fornødne ventilation.
> …
> **Resumé**
> …
> Inden købet blev huset gennemgået af [arkitekt]. [Arkitekt] bad om at få tilsendt et tværsnit af tagkonstruktionen. Alt så på papiret ud til at være OK.
>
> For en sikkerheds skyld tegnede vi alligevel en ejerskifteforsikring.
>
> Flere steder i huset begyndte der at løbe vand ned af væggene, det efterlod tydelige gule striber, et enkelt sted dryppede det fra loftet og efterlod en vandpyt på gulvet. I starten vaskede vi væggene og malede efterfølgende, - det er vi nu holdt op med. Så nu sidder beviserne der, i form AF GULE STRIBER. Der er ligeledes tydelige skjolder på træloftet, både fra nu og fra tidligere vandskade (skotrende).
>
> … fra TRYG, samt [arkitekt] er enige om at det skyldes kondensering.
>
> Vi kontaktede tagfirmaet …, der foreslog at montere ventiler i undertaget. Efter at have monteret nogle stykker meddelte han at det ikke ville afhjælpe problemet, idet isoleringen lå helt op til undertaget. Taget var ikke konstrueret korrekt. Undertaget var i rigtig god stand, men vådt på den side der vendte ned mod isoleringen, der også var meget våd. [Selskabets medarbejder] fik prøver med hjem af undertaget (det der blev skåret ud for at montere ventilerne). Arbejdet blev stoppet, og vi fik kun tilsendt regning på halvdelen af det aftalte beløb.
>
> TRYG mener ikke der er nærliggende risiko, eller erfaringsmæssigt grundlag for at en sådan tagkonstruktion, vil udvikle sig til en skade. Det forstår vi simpelthen ikke!!!
>
> TRYG mener heller ikke at dette nedsætter bygningens værdi. Hvordan opgør de en bygnings værdi? De taler om værdien som bygning, og ikke værdien ved en eventuel handel, - det forstår vi heller ikke!!!
>
> Det forringer værdien på alle planer, både i det daglige og ved en handel. Vi skal nu gøre eventuelle nye købere opmærksom på denne fejlkonstruktion, som vi ved vores køb, ikke kendte til. Det vil komme til at koste os mange penge. Mon TRYG ville forsikre dette hus mod svamp?

TRYG påstår at der er etableret ventilation, det er der IKKE, da arbejdet blev standset, som nævnt.

Vores soveværelse lugter jordslået (skimmel).

Luftfugtigheden i huset ligger om vinteren mellem 35-55 om sommeren lidt højere. Vi lufter meget ud og varmer op almindeligt.

For os at se, og alle andre, undtagen TRYG, er problemet IKKE tegl, IKKE lægter, IKKE undertag, - men derimod at isoleringen ligger helt op til undertaget, og derfor danner kondens."

I brev af 11/9 2017 fra klagernes rådgivende arkitekt til nævnet hedder det bl.a.:

"Som det fremgår af sagen, er der ikke ventilation mellem isolering og undertag på ejendommen. Dette er konstateret ved destruktive indgreb foretaget både af ejeren, undertegnede og forsikringskonsulenten.

Forsikringskonsulenten påviste, at der to steder var luft, hvorimod der ved de andre prøver viste sig ikke at være luft. Her ligger isoleringen helt op til undertaget. Som det fremgår af korrespondancen, er der ikke tvivl om, at der er tale om kondensnedsivning. Dette er bevist ved fotos og ved selvsyn sammen med forsikringskonsulenten og undertegnedes syn på stedet.

Forsikringsselskabet konkluderede, at der endnu ikke er sket svampeskade på konstruktionen, men at der er vandindtrængen. Der er tale om en fejlkonstruktion, idet der ifølge bygningsreglementet skal være, som det nævnes, tilstrækkelig ventilation i en tagkonstruktion. Hvis ikke, er der stor risiko for svampeskader.

Ejeren har tegnet ejerskifteforsikring for at sikre sig mod fejlkonstruktioner og skjulte fejl.

At der i tilstandsrapporten er nævnt, at undertaget har begrænset levetid tilbage, har intet at gøre med den opståede skade. For det første er undertaget helt intakt, idet der ved en tagbelægning af cementtagsten ikke er risiko for UV-stråling, da der ikke kan komme sollys ned gennem cementtagstenen. Endvidere kunne der ved besigtigelserne konstateres, at undertaget var ligesom nyt."

Selskabet har i brev af 2/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Af klagen fremgår det, at vores kunde er utilfreds med, at vi ikke vil dække omlægning af tag, idet vores kunde mener, at der er tale om en fejlkonstruktion.
…
Der er tale om et arkitekttegnet hus, der siden opførelsen i 1979 har haft status som og udelukkende har været anvendt som sommerhus. Siden vores kundes overtagelse i december 2015 har huset været anvendt som helårsbeboelse.

Gennemgang af sagen
Vi modtog vores kundes telefoniske anmeldelse d. 30. januar 2017, eller ca. 1 år efter overtagelse af huset. I forbindelse med anmeldelsen noterede vi, at vores kunde havde observeret vandindtrængen ved taget d. 29. januar 2017.

Vi besigtigede forholdet allerede d. 31. januar 2017 og vores taksator konstaterede i den forbindelse, at taget var det oprindelige tag fra huset opførelse i 1979. Det var opført med bjælkespær, undertag af monarfol og falset betontagsten.

Tagfladerne fremstod med en del alge- og mosbelægninger, hvilket bl.a. medfører risikoen for fugtindtrængen, da mos suger fugt til sig og derved kan løfte tagstenene, således at der kan trænge vand ind.

Henset til at temperaturen d. 29. januar 2017 var omkring frysepunktet, var det dog ikke vores taksators opfattelse, at fugten kom udefra, men derimod indefra idet huset havde skiftet anvendelse fra sommerhus til helårsbeboelse.

Det var derfor vores opfattelse, at der ikke var tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores kunde kontaktede os igen d. 21. marts 2017 og oplyste, at der ikke var luft mellem isoleringen og undertaget og at isoleringen var våd ved skotrenden. Han mente derfor, at der var tale om en fejlkonstruktion og bad os derfor genoptage sagen.

Vores taksator besigtigede forholdet på ny d. 22. marts 2017. Vores kunde have i den mellemliggende periode fået isat udluftningsventiler og tagkonstruktionen blev undersøgt via disse udluftningsventiler. Det blev konstateret, at undertaget nogen steder lå tæt på isoleringen og at der andre steder, var op til et par centimeter mellemrum.

Der sås ingen tegn på fugtrelaterede skader, som fx råd, trænedbrydende svamp eller skimmel, på undertag, isolering og spær og en fugtmåling viste hhv. 14% og 19% træfugtighed i siden af spærtræet. Dette måtte anses som et normalt fugtniveau årstiden taget i betragtning. I januar/februar svinger den relative luftfugtighed mellem 80% og 90%, hvilket svarer til en ligevægtsfugt i træ på op mod 20%.

Loftet i gangen fremstod med minimale fugtskjolder, hvilket stemte overens med vores kundes oplysning om, at det var første gang, at de oplevede fugtproblemerne. En fugtmåling viste endvidere en træfugtighed mellem 8% og 11%, hvilket måtte anses som acceptabelt.

Det var derfor vores opfattelse, at tagkonstruktionen havde været sådan siden opførelsen i 1979 uden problemer med ventilationen og dertilhørende fugtproblemer. Den primære årsag til fugten skyldtes derfor kondensering i forbindelse med, at huset var ændret fra at blive brugt som sommerhusbolig til helårsbolig.

Vores kunde overgav herefter sagen til en rådgiver, [arkitektfirma], som ved mail af 21. april 2017 igen anførte, at tagkonstruktionen ikke var udført efter forskrifterne og at den manglende ventilation medførte en fejlkonstruktion, som han mente, at ejerskifteforsikringen skulle dække.

Vi henviste igen til, at der ikke var sket en skade som følge af den manglende ventilation og at det faktum, at taget ikke var udført efter forskrifterne ikke i sig selv medførte dækning over ejerskifteforsikringen. Eftersom tagkonstruktionen havde været på denne måde i 38 år uden at der var sket skade, var det vores opfattelse, at der heller ikke var nærliggende risiko for skade. Skadebegrebet jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3 var derfor ikke opfyldt og vi kunne ikke betale erstatning.

Vores kundes rådgiver klagede herefter til Kvalitetsafdelingen uden dog at komme med nye oplysninger til sagen og afgørelsen blev derfor fastholdt.

Vores afgørelse
Indledningsvis skal vi oplyse, at det afgørende for om en skade er dækket på ejerskifteforsikringen er, at skadebegrebet er opfyldt. Skadebegrebet fremgår af forsikringsbetingelserne pkt. 3 …

Endvidere fremgår det af forsikringsbetingelserne pkt. 5.2 at ulovlige bygningsindretninger udelukkende er dækket, såfremt der er sket en skade jf. betingelserne pkt. 3.

Af BR77, som var gældende på husets opførelsestidspunkt fremgår der ikke specifikke regler for ventilation i tagkonstruktionen på sommerhuse. Allerede derfor har vores kunde ikke løftet bevisbyrden for, at taget er konstrueret forkert.

Hvis man tager udgangspunkt i bygningsreglementet for almindelige huse, fremgår det, at tagkonstruktionen skal forsynes med ventilationsåbninger, som fordeler ventilationsluften jævnt over varmeisoleringens overside. Vi kan konstatere ud fra billederne, at der er ventilationsriller i gavlenden og at der er en del plantevækst på isoleringen. Dette indikerer, at der ligeledes har været ventilation ved tagrenderne. Det er derfor heller ikke efter disse regler godtgjort, at der er tale om en fejlkonstruktion.

Når et hus som primært har været anvendt som sommerhus, og derfor kun lejlighedsvis har været beboet og opvarmet, ændres til helårsbeboelse, så ændres fugtbalancen i huset. Der opstår en øget fugtpåvirkning i vinterhalvåret fra almindelig personophold, madlavning, tøjvask samt badning og dette kan have bidraget til, at fugt fra indeklimaet presses ud i den kolde tagkonstruktion og derefter danner kondens.

Dertil kommer, at der ikke tidligere har været problemer med vandindtrængen, ligesom der heller ikke er tegn på, at hverken tagkonstruktionen eller lofterne har været opfugtet flere gange eller bærer præg af fugtrelaterede skader. Det skal i øvrigt bemærkes, at skaden først anmeldelse over et år efter overtagelsen af huset.

Undertaget har ifølge tilstandsrapporten en estimeret levetid på 40 år, hvorfor det må forventes, at undertaget skal skiftes indenfor få år. Tagkonstruktionen har stået med delvis mangelfuld ventilation siden 1979 uden at der er sket skade eller at der er tegn på hverken råd eller trænedbrydende svampe og vi mener derfor heller ikke, at der er nærliggende risiko for skade i den resterende del af undertagets levetid.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade og vi derfor ikke kan betale erstatning.

Skulle nævnet komme frem til en anden afgørelse, skal vi for god ordens skyld gøre opmærksom på, at erstatningen beregnes i henhold til afskrivningstabel 8.3 Undertagskonstruktion - *frithængende lette banevarer af filt eller film (lukket tagdækning), tabel H.* Et undertag med alder på 37-38 år erstattes med 23%."

7. 91336

Klagernes arkitekt har i mail af 28/11 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

> "1. Ved køb af huset blev der forelagt tegninger, som tydeligt viser ventilation mellem undertag og isolering.
>
> 2. [Arkitektfirma] har været rådgivere siden anmeldelsen blev foretaget af ejeren.
>
> 3. Det fremgår af skrivelsen at ejeren havde fået monteret udluftningsventiler i undertaget. Det passer ikke. Der blev monteret 4 stk., hvorefter arbejdet blev standset, da det viste sig at undertaget lå klods ned mod isoleringen uden mulighed for ventilation. Det var på dette tidspunkt skaden blev anmeldt 2. gang.
>
> 4. TRYG skriver at der ikke i BR77 var krav om udluftning i tagkonstruktion på sommerhuse. Det var et krav at alle konstruktioner skulle holdes tørre for kondensering, og at de skulle være udført håndværksmæssigt forsvarligt. Dette er ikke tilfældet i den omhandlende bygning, hvilket afstedkommer kondensering.
>
> 5. Med hensyn til bemærkningen om at der er ventilationshuller i toppen af kronmuren og ved stern, er dette uden betydning når undertaget ligger klods på isoleringen. (Luften kan ikke cirkulere).
>
> 6. Det er konstateret at der er vandnedtrængning, som skyldes kondens. Forsikringsselskabet har ikke løftet bevisbyrden for, at det ikke har fundet sted – både nu og tidligere."

I mail af 5/12 2017 fra klagerne til nævnet hedder det bl.a.:

> "På grund af NY vandindtrængning d. 5.12.17, fremsendes hermed foto dokumentation.
>
> Det var ikke en 'stille dryppen' ..men koncentrerede stråler umiddelbart efter hinanden. Luftfugtigheden det pågældende sted er knap 50. Vi har ikke oplevet vandindtrængning på dette sted i stuen før. Vores rådgiver er informeret."

Selskabet har i brev af 15/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er vores opfattelse, at det fremsendte ikke indeholder nye oplysninger til sagen.
>
> Uanset den manglende ventilation mellem isoleringen og undertaget, så ændrer det ikke på, at der ikke er sket en skade på grund af dette forhold. Ejerskifteforsikringen dækker kun ulovlige bygningsindretninger, såfremt forholdet har medført en skade jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.
>
> Som tidligere nævnt er det ikke uden risiko, når et sommerhus/fritidshus ændrer status til helårsbeboelse. Fugtbalancen i huset ændrer sig, når det pludselig benyttes hele året rundt og da det tidligere var normal byggeskik, at undlade at indbygge dampspærre i sommerhuse, er husene ikke konstrueret til at håndtere denne ændring i fugtbalancen.
>
> I relation til vores kundes mail af 5. december 2017 til nævnet og som omhandler vand, der drypper ned gennem loftet, er det vores opfattelse, at dette formentlig skyldes en utæthed i tag belægningen.

Vi fastholder således vores afgørelse i henhold til brev af 2. november 2017."

Hertil har klagernes arkitekt i mails af 30/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"1. Der er tale om en fejlkonstruktion af taget idet, der overhovedet ikke er udluftning i konstruktionen, hvilket også TRYG forsikring konkluderer, senest i den nyligt fremsendte skrivelse.

2. Det er lige meget om der er tale om et helårshus eller et sommerhus, der skal være ventilation.

3. Det er ikke bevist at der ikke er skader allerede. Der er kun foretaget 2 små stikprøver. Der er overordentlig stor sandsynlighed for, at der er skader og kan komme skader, jævnfør dokumenteret store vandindsivninger.

4. Det er konstateret at der ikke er utætheder i tagbelægningen. Cementtagsten med fals.
…
5. TRYG skriver at det ikke er normal byggeskik at anvende dampspærre i sommerhuse, men i dette tilfælde er der dampspærre både i vægge og på loft."

Klagerne har fremsendt mail af 2/2 2018 fra et tagservicefirma, hvoraf det bl.a. fremgår:

"[Tagservicefirma] var den 22/3-2017 oppe og lave et tagtjek for … da han mente at hans tag var utæt. Vi gennemtjekket hele taget og kunne vurdere at taget ikke var utæt, men at vandet som kom igennem var kondens vand fra undertag.

Vi forsøgte at montere ventilations ringe i undertaget, men da vi skar hul fandt vi ud af at undertaget ligger helt tæt på isolering, og derfor ikke mulighed for taget at ventilere. Undertaget er et gammelt plastik undertag, som normalt skal ligge 70 mm fra isolering så tagkonstruktionen kan ventilere.

Dette er klart en byggefejl og skal udbedres."

I mail af 16/2 2018 til nævnet har klagerne bl.a. bemærket:

"Nu løber vandet igen ned af væggene (se vedhæftede fotos), efter en længere periode med frost. Den indendørs luftfugtighed er ca. 40. TRYG's påstande om bl.a. huller i, og ødelagt tag, holder ikke, i givet fald burde der også komme vand ind om sommeren mv. – det gør der ikke! TRYGs seneste udokumenterede påstand, om at der 'heller ikke er dampspærre' – passer heller ikke, – for det er der.

Hvad kan vi efterhånden gøre, når TRYG gentagne gange, kaster om sig med udokumenterede og usande påstande. Vi er oppe imod en 'mastodont' – der for os som familie er svær at matche. Det ville være relevant om man i sådanne sager, fik en fuldstændig neutral og uvildig ekspert til at komme til stedet, med henblik på en objektiv vurdering."

9. 91336

Selskabet har i brev af 8/3 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Som angivet flere gange tidligere har den manglende ventilation ikke medført en skade, hvorfor der ikke er tale om en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.
>
> Hverken vores kunde eller deres rådgiver er kommet med nye oplysninger til sagen og vi har ikke yderligere at tilføje."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Selskabets taksator har i mail af 31/1 2017 til klagerne bl.a. anført:

> "Som aftalt ved dagens besigtigelse fremsendes tilbagemelding herpå.
>
> Grundet vandindtrængning to steder fra loftet i entreen, blev årsagen hertil undersøgt nærmere. Følgeskaden behandles af din husforsikring, som dog vurderes at være begrænset til lidt fugtskjolder.
>
> I har haft ejendommen siden d. 15. december 2015, dvs. i godt et år nu. I søndags var første gang siden overtagelsen af ejendommen, hvor I oplevede denne vandindtrængning. Det regnede ikke i søndags, hvor I oplevede vandindtrængning, men der lå rimfrost på taget, så vi havde temperaturer omkring frysepunktet.
>
> Der er tale om en ejendom fra 1979, som er opført med bjælkespær, undertag af monarfol og falset betontagsten. Taget sås at være det oprindelige fra husets opførelse, bortset fra enkelte udskiftet tagsten. Der sås en del alge- og mosbelægning på tagfladerne og i de vandrette- og horisontale samlinger. Mos har den egenskab, at det kan suge fugt til sig og dermed løfte tagstenene, så der ved bestemte vind- og vejrsituationer kan trænge nedbør ind på undertaget.
>
> I tilstandsrapporten for ejendommen, udført d. 28-10-2015, oplyses det, at undertagets restelevetid er højest 5 år. Det betyder, at undertaget er med meget begrænset restlevetid og at der kan forventes huller/revner i undertaget, allerede fra den dag i overtog ejendommen. Derfor må det forventes, at der løbende skal foretages reparationer herpå, hvilket hører til den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.
>
> Henset til tagets tilstand, er det ikke usandsynligt, at der kan trænge vand ind ved nedbørspåvirkning. Når det er sagt, så vurderes dette ikke at være tilfældet ved søndagens vandindtrængning. Vandindtrængningen vurderes derimod at være kondensrelateret som følge af en ringe isolering i tagkonstruktionen (sammenlignet med nutidens standarder), utilstrækkelig opvarmning af entréen (der var ikke tændt for varmen i dette rum) og mangelfuld udluftning (høj luftfugtighed).
>
> Når entréen ikke opvarmes, foruden den tilskudsvarme, der kommer fra de tilstødende rum, kan dette afkøle loftskonstruktionen en smule. Måske lige præcist nok til, at indeluften ikke kan indeholde mere fugt når den kommer i kontakt med den kolde tagkonstruktionen (dugpunktet), hvilket viser sig som kondens. Vinduerne sås endvidere at være renoveret med bl.a. nye tætningslister, hvilket betyder, at bygningens naturlige luftskifte begrænses. Dette stiller skærpet krav til je-

res udluftning for at sikre et tilstrækkelig lavt relativ luftfugtniveau, hvilket minimerer risikoen for kondensdannelse.

I fyringssæsonen bør udluftning ikke strække sig længere end 10 min. af gangen for at undgå en nedkøling af bygningens kuldebroer mv. og det relative luftfugtniveau bør endvidere ikke overstige 45%.

På baggrund af besigtigelsen er der ikke konstateret forhold, som ved overtagelsen af ejendommen, er omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3."

I brev af 5/4 2017 fra selskabet til klagerne hedder det bl.a.:

"Vi har modtaget besigtigelsesrapport fra taksator …, som har genbesigtiget din ejendom på baggrund af dit anmeldte forhold, vedrørende manglende ventilation mellem isolering og undertag i tagkonstruktion.

Forholdet er ikke dækket af forsikringen.
…
Der er tale om en ejendom fra 1979, som er opført som et arkitekttegnet sommerhus. Tagkonstruktionen har ensidig taghældning på ca. 25 grader og er tækket med falset betontagsten på lægter og ca. 10 mm afstandslister. Som undertag er anvendt undertagsproduktet Monarfol. Der er loft til kip.

Derudover er ydervægge udført som hulmuret og filtset teglstensydervægge, og gulvkonstruktion er udført med klinker og trægulv på beton på underlag/drænlag af singels i henhold til tilstandsrapporten.

Ved besigtigelse blev tagkonstruktionen undersøgt via to udluftningsventiler. Det kunne konstateres, at undertaget stedvist er lagt tæt på isoleringen, mens der andre steder sås op til et par centimeters afstand mellem isoleringen og undertaget.

Jf. de fremviste byggesagsdokumenter ses ejendommen at være projekteret med 2 x 100 mm rockwool batts mellem spærfagene, bestående af bjælkespær på 4 x 9", ca. 100 x 225 mm. Det svarer meget godt overens med de konstateret forhold på stedet. Det betyder derfor, at de steder hvor der ikke sås tilstrækkelig ventilering evt. skyldes, at isoleringen ikke lægger helt plant eller at undertaget hænger.

Undertag, isolering og spær fremstod uden tegn på fugtrelateret skader som råd, trænedbrydende svamp eller skimmel. Ved en fugtmåling kunne der måles hhv. 14 og 19 % træfugtighed i siden af spærtræet. Det betegnes som et normalt fugtniveau, årstiden taget i betragtning.

Den relative luftfugtighed udenfor svinger i øjeblikket mellem 80 og 90%, hvilket svarer til en ligevægtsfugt i træ på op imod 20 %.

På loftet hvor der tidligere er konstateret vandindtrængning ses minimale skjolder. Ved en fugtmåling kunne der måles en træfugtighed mellem 8-11 % træfugtighed, hvilket er acceptabelt. Grundet de beskedne fugtskjolder og den aktuelle fugtværdi tyder det på, at kondensering er et sjældent problem, hvorfor der ikke ses nævneværdig problemer med kondensering.

I tagkonstruktioner vil der være perioder med relativt store temperatursvingninger hen over et enkelt døgn, hvilket resulterer i kondensdannelse på de kolde overflader. Besigtigelsen og undersøgelsen er foretaget i slutningen af fyringssæsonen, hvor kondensrisikoen stadig er til stede. Derfor er det ikke ualmindeligt at man vil kunne konstatere kondens på isoleringen. Dette er uagtet af om der er tilstrækkelig ventilation eller ej.

Ejendommen er opført og har status som sommerhus og har af tidligere ejer, været anvendt som det. Nu bliver huset brugt som helårshus og det kan have ændret på fugtbalancen i ejendommen. Den forøgede fugtpåvirkning i vinterhalvåret, der opstår ved alm. personophold, madlavning, tøjvask og badning, kan have bidraget til, at fugt fra indeklimaet presses ud i den kolde tagkonstruktion med risiko for kondensdannelse.

Vinduerne er endvidere renoveret efter overtagelse, med bl.a. nye tætningslister, hvilket betyder at bygningens naturlige luftskifte begrænses, som kan medføre en forøget fugtpåvirkning til tagkonstruktionen.

Undertaget har, jf. tilstandsrapporten, en estimeret levetid på 40 år, hvorefter det må forventes, at undertaget er udskiftningsmodent. Tagkonstruktionen har således stået med delvis mangelfuld ventilation siden 1979, dvs. godt 38 år eller omkring 95 % af undertagets forventet levetid, uden at der er konstateret tegn på hverken råd eller trænedbrydende svampe.

Henset til at der ikke er konstateret skade, ses den delvist mangelfulde ventilation ikke at udgøre en nærliggende risiko for skade, hverken nu eller i den resterende del af undertagets restlevetid.

Idet forholdet ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder, finder vi ikke at forholdet opfylder skadebegrebet, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning over forsikringen."

Klagernes arkitekt har i mail af 21/4 2017 til selskabet bl.a. anført:

"Da jeres taksator var på besigtigelse deltog undertegnede i denne. Inden da havde jeg og et tagfirma et par dage før fjernet tagsten og konstateret, at der ikke var udluftning mellem undertag og isolering. Ved besigtigelsen med jeres taksator kunne vi konstaterer det samme. Som anført i skadesanmeldelsen trænger der vand ned gennem taget, dette har både jeg og taksatoren besigtiget. Årsagen til vandindtrængningen tror jeg ikke der er tvivl om, hverken fra forsikringsselskabets side eller min. Det er kondens.

Der blev taget to prøver på taget, ved taksatorbesigtigelsen. Ved tagfirmaets og mit besøg tog vi 5 prøver, som alle viste at der ikke var 'luft' mellem undertag og isolering.

Undertaget var stramt og lå som nyt (Altså ingen nedbøjninger). Der var ingen nedbrydning, hvilket heller ikke sker, når der er tale om elementtagsten, som er tætte og ikke lader UV-stråler trænge igennem. D.v.s. at undertaget ikke har nogen indflydelse på den manglende ventilation og at skaden ikke er opstået på grund af dette. Der er tegnet en ejerskifteforsikring for skjulte fejl og det er netop en sådan der er blevet konstateret.

TRYGS brev af 5.4.2017 henviser til skadens betingelser pkt. 3.1. Der er i høj grad nærliggende risiko for at der kan ske skader på bygningsdele m.v., når der siver vand ned i et hus.

M.h.t. bemærkningerne ang. afsnit 5.6 og 5.7 er der ikke tale om slid og ælde eller normal udløb af materialernes levetid. Det er helt klart, at der er en konstruktionsfejl, som anført tidligere og at levetiden på materialerne ikke har nogen indflydelse herpå.

Der skulle også i 1979 være min. 5 cm udluftning mellem undertag og isolering, og bemærkningen om 10 mm afstandslister er forkert.

Bemærkningerne om at vinduerne er renoveret efter overtagelsen. De nye ejere har ikke renoveret vinduer/døre."

Klagernes arkitekt har i mail af 12/6 2017 til selskabet bl.a. bemærket:

"Forsikringsselskabet kan ikke bevise at der ingen skade/vandnedtrængen var før overtagelsen. Huset har selvfølgelig også før været brugt om vinteren og derved har været varmet op.
…
I alle reglementer og forskrifter kræves der tilstrækkelig udluftning af en tagkonstruktion. Dette er ikke tilfældet her, idet der ikke er nogen.

At der ved synet ikke er konstateret svamp i tagkonstruktionen er ikke ensbetydende med at det ikke sker på sigt. Ejerne har tegnet en ejerskifteforsikring med henblik på at være holdt skadesfri, hvis der konstateres en fejlkonstruktion, og det er netop det der er konstateret her.
…
Som tidligere anført løber der vand ned af væggene i betydelige mængder både mod nord, øst og syd når temperaturen er under frysepunktet."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"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."
…

13. 91336

8. Afskrivning for udvalgte bygningsdele

...

Bygningsdel	**Tabel**
• frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (åben tagdækning)	H

...

Tabel H

Alder til og med antal år

12	16	20	24	28	32	36	40	ældre
100	**93**	**78**	**63**	**48**	**37**	**30**	**23**	**20**

Erstatning i procent

"

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført som sommerhus i 1979. Klagerne overtog ejendommen den 15/12 2015 og har herefter anvendt huset til helårsbeboelse. Huset er et murstenshus med hulmur, og tagbelægningen består af falsede betontagsten. Huset er udført med bjælkespær og undertag af monarfol, og der er loft til kip. Tagbelægningen og undertag er fra husets opførelse.

Klagerne har i januar 2017 anmeldt, at der løber vand ned i beboelsen om vinteren. Dels løber der vand ned ad vægge og afsætter gule striber, og dels er der opstået skjolder på træloftet. Klagerne har oplyst, at der den 5/12 2017 løb vand i en stråle ned i stuen.

Klagernes arkitekt har anført, at forholdet skyldes kondensdannelse på undersiden af undertaget, når det er koldt. Kondensen opstår, fordi isoleringen mange steder ligger for tæt op til undertaget, og der derfor er mangelfuld ventilation. Arkitekten anfører, at der er tale om en fejlkonstruktion, som giver stor risiko for svampeskader, og som i øvrigt ikke stemmer overens med bygningstegningerne fra opførelsen. Han anfører videre, at forholdet ikke har noget med det gamle undertag at gøre, idet undertaget et helt intakt og ligger stramt uden nedbøjninger.

14. 91336

Selskabet har foretaget besigtigelser den 31/1 2017 og den 22/3 2017. Selskabet har anført, at undertag, isolering og spær fremstod uden tegn på fugtrelaterede skader, og at fugtmålinger af spærtræ og træloft viste normale, acceptable træfugtsværdier. Loftet i gangen fremstod alene med minimale fugtskjolder. Selskabet har videre anført, at tagkonstruktionen er uændret siden 1979, uden der er tegn på tidligere problemer med ventilationen, og at den primære årsag til fugten er øget kondensering i forbindelse med, at huset nu bruges til helårsbolig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringens forstand eller indebærer nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er fundet forhøjede træfugtværdier eller tegn på råd, trænedbrydende svamp eller skimmelsvamp i tagkonstruktionen. Nævnet har videre lagt vægt på det oplyste om omfanget af indtrængende fugt i beboelsen, herunder ved fotos.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at ejendommen er et sommerhus, som således ikke er opført med henblik på helårsbrug og deraf følgende fugtpåvirkning i vinterhalvåret. Ejendommen må i forbindelse med vurderingen af det anmeldte forhold sammenholdes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Nævnet finder det ikke bevist, at den forsikrede ejendom adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at undertaget er det oprindelige fra 1979, som må antages at have begrænset restlevetid. Når undertaget skiftes, vil der være lejlighed til at forbedre konstruktionens ventilation. Nævnet finder det ikke bevist, at der er nærliggende risiko for, at der opstår skade i tagkonstruktionen, inden undertaget alligevel skal skiftes.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

15. 91336

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels