Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. oktober 2018 blev i sag nr. 91688:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han har overtaget ejendommen den 1/1 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/11 2016, hvoraf det bl.a. fremgår:

> **"Sælgers oplysninger om ejendommen**
> …

		Ja	Nej
1.	**Generelle oplysninger**		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **15 år.**		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Jævntligt i både sommer- og vinterperioden.**		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Nyt hus i 2007. Ny tagdækning på gl. hus i 2012.**	☒	☐

"

Ejendommens oprindelige hus er fra 1968. På både gammelt hus og nyt hus er tagbelægningen tagpap på OSB-plader.

Klageren har i klageskemaet af 9/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> Sommerhuset blev overtaget d. 1. januar 2017 ... Ejendommen består af et oprindeligt hus fra omkring 1960 samt et nyere opført i 2007, de nyopførte blev bygget sammen med det ældre og begge fik lagt nyt tag.
> …

Vi entrerede straks med …, der gik i gang med en gennemgribende renovering af det ældre hus, hvor ydervægge blev ekstra isolerede, og der blev lavet nye gulve, indervægge og lofter i underetagen. Der er loft til kip og/eller hems i overetagen.

Der blev også sat nye vinduer i, og i den forbindelse opdagede håndværkerne, at inddækningen af vinduer og døre i det nyere hus var lavet forkert, idet regnvand uhindret kan løbe ned langs væggene og ind mellem ydervæg og dør/vinduesrammer. Da dette ikke var nævnt i tilstandsrapporten, blev det d. 14.02.2017 anmeldt til ejerskifteforsikringen, der dog afslog dækning med det samme. Jeg ringede straks og klagede, men de stod fast.

20.02.2017 I forbindelse med montering af ovenlysvindue på hemsen i det nyere hus, konstaterede [entreprenør], at over isoleringen var fugtigt og misfarvning af undertag, der med stor sandsynlighed er skimmelsvamp. Vi meldte straks forholdet til husforsikringen …, der sendte en bygningskonsulent/taksator. Han konstaterede hurtigt, at fugt og angreb skyldes utilstrækkelig ventilation, bl.a. fordi isoleringen ligger alt for tæt på undertaget. Han var slet ikke i tvivl om, at det var en konstruktionsfejl. Til stede var …, [entreprenør].

05.03.2017 anmeldte vi sagen til ejerskifteforsikringen, og en konsulent kom og besigtigede skaden. Også ved dette møde var ejerne repræsenteret af …, [entreprenør], der har forklaret, at konsulenten ikke var det mindste i tvivl om, at der var meget fugtigt over isoleringen og angiveligt sagde han: 'ja, det ser ikke godt ud'.

Konsulenten ringede efterfølgende til …, [entreprenør] og foreslog en løsning, hvor man forsøgte sig med at montere nogle udluftningshætter og derefter se tiden an i nogle år. Det anså hverken …, [entreprenør] eller vi dog som et håndværksmæssigt rigtigt tiltag og løsning.

27.03.2017: Stor var derfor vores forundring, da vi fik svar fra Dansk Boligforsikring, at konsulenten nu ikke mente, at der var et reelt problem, og at man nægtede at udbedring af konstruktionsfejlen.

Vi har talt med flere sagkyndige, der alle råder os til at få skabt mindst fem cm luft over isoleringen samt uhindret udluftning mellem tag og isolering. Vi har også talt med Bygningsmyndigheden i … Kommune, der blankt afviser, at deres godkendelse er en godkendelse af selve konstruktionsdetaljerne.

Vi ønsker, at ejerskifteforsikringen dækker omkostningerne i forbindelse med at få denne konstruktionsfejl rettet. Vi søgte juridisk bistand og fik det råd, at det næste, vi skulle foretage os, var at kontakte en uvildig byggesagkyndig på … og der fik vi så det råd at bede Dansk Boligforsikring (DB) om tilladelse til at få en uvildig til at se på sagen og evt. betale, hvis de tabte sagen i sidste ende. 05.04.07: Accept fra DB.

06.04.2017: Danske Byggesagkyndig udpeger en konsulent, … v/Ingeniør …, der efterfølgende besigtiger ejendommen. Han anmoder [entreprenør] om at udtage flere kop-boreprøver, som vi har betalt 5.518,75kr for. Beløbet dækker også en midlertidig afdækning af hullet i loftet, som var skåret for montering af ovenlysvinduet.

23.06.2017: Rapporten foreligger og vi betaler 9.750,00 kr. incl moms. Rapporten konkluderer, at der er tale om en klokkeklar konstruktionsfejl, der ydermere er værre end først antaget, da der ud

over manglende ventilation og utilstrækkelig afstand over isolering, heller ikke er dampspærre. Rapporten bliver af konsulenten fremsendt til DB.

11.07.2017: Ny afvisning fra DB, som foreslår, at der tages flere udvendige prøver. Jeg har anset det som et forsøg på at trække sagen i langdrag og gøre os ejere trætte. Vi har været i kontakt med adskillige professionelle Bygningssagkyndige, og ALLE har konstateret, at taget er konstrueret forkert, imod forskrifterne. Hvis det ikke allerede er angrebet af råd og eller svamp, vil det med stor sandsynlighed blive det, hvis fejlen ikke rettes.

Vores Bygningsforsikring hos … har meddelt os deres forbehold, der bibeholdes indtil vi skaffer bevis for, at der er skabt tilstrækkeligt afstand over isolering samt tilstrækkelig ventilation henover isoleringen i tagkonstruktionen. Vi er altså indtil da uden forsikringsdækning, hvis der en dag konstateres råd eller svamp i taget. Og det kan vi ikke leve med.

Vi kan ikke med vores bedste vilje se, at yderligere opskæringer i tagene vil afhjælpe dette forhold. Med de forskelle der er på ude- og indetemperaturen på et hus, der anvendes året rundt, vil fugt, der hverken standses af et dampspærre eller har mulighed for at slippe ud fra det lufttætte rum over isoleringen, uvægerligt give skader.

Afvisning af konstruktionsfejlen ved vinduer og døre i det nyere hus fra 2007 vil vi også anke. I det ældre hus bliver det lavet forskriftmæssigt i forbindelse med renoveringen.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil have, at tagkonstruktionen i både det ældre og det nyere hus (begge tage er lavet samtidigt i 2017) bliver ændret, så [husforsikringens] forbehold bliver ophævet. Derudover ønsker vi, at forsikringen dækker udbedring af fejl ved inddækning af vinduer og døre i det nyere hus."

I brev af 9/1 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning
…
Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 20. februar 2017, at det i forbindelse med montering af et ovenlysvindue, blev konstateret, at der kun er 2 cm ventilationsspalte mellem isolering og tagplade, bilag B.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 9. marts 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag C. Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 27. marts 2017, da der ikke blev konstateret skader på ejendommen.

Selskabet har foreslået, at der monteres ventilationsstudse i taget, for at forbedre ventilationsforholdene, men dette har klager ikke ønsket.

Klager har fået udarbejdet en rapport af ingeniør ... Ingeniøren påpeger at tagkonstruktionen er fejlkonstrueret, og mener at kunne konstatere nedbrydning i tagpladerne, som følge af for høj fugt.

Dansk Boligforsikring har bestridt ingeniørens konklusioner, og har i stedet foreslået et møde på ejendommen, hvor man i fællesskab og for selskabets regning, kunne lave et destruktivt indgreb, med henblik på at konstatere evt. forhøjet fugt. Klager har dog ikke ønsket at medvirke hertil.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført som sommerhus i 2007. Tagkonstruktionen er udført iht. tegningsmaterialet, med isolering og en ventilationsspalte på 20 mm mellem isolering og tagplader. Isoleringen holdes på plads af en undertagsdug således, at ventilationsspalten overalt vil være 20 mm.

Ved selskabets besigtigelse, var taget åbnet indefra. Ved besigtigelsen kunne det konstateres at taget er udført med en 20 mm afstandsliste mellem undertagsdugen og tagpladerne. Det var ikke muligt at konstatere ventilationsåbninger i tagfoden. Der kunne konstateres et mindre område med misfarvning, formentligt pga. skimmelsvamp (der er ikke udtaget prøver). Tagpladen fremstod tør og ubeskadiget.

Tagkonstruktionen er udført i 2007, og besigtigelseskonsulenten konkluderer, at der ikke er nærliggende risiko for skade. Såfremt ventilationen var utilstrækkelig, ville man efter 10 år forvente at se fugtskader på spær og tagplader. Navnlig da der er anvendt OSB-plader som underlag for tagdækningen. OSB-plader tåler ikke ret meget fugt, og bliver nemt angrebet af skimmelsvamp.

Der er enighed om, at ventilationsspalten normalt bør være større, men konstruktionerne er dog ikke ulovlige. Afgørende for dækning er om forholdet kan antages at ville medføre nærliggende risiko for skade. Besigtigelsen har ikke kunnet konstatere dette, og selskabet har derfor afvist dækning.

Ingeniør … har efterfølgende gennemført en undersøgelse af taget på klagers foranledning. Af ingeniørens rapport fremgår, at der skulle kunne konstateres en betydelig udkvældning af tagpladerne, som følge af fugt. Dansk Boligforsikring er dog ikke enig i rapportens konklusioner. Se bemærkninger til rapporten i bilag D.

Henset til at konstruktionerne ubestridt ikke er udført iht. normal fagmæssig standard, har selskabet tilbudt at betale for en destruktiv undersøgelse, med henblik på, at det på et mere sikkert grundlag kan fastslås, om der er fugt i konstruktionerne. Da klager har afslået dette, er det ikke selskabets opfattelse, at der er tilstrækkeligt grundlag for at pålægge selskabet at dække det anmeldte forhold.

I det omfang Ankenævnet måtte komme frem til, at konstruktionen i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, gøres det gældende, at det vil være muligt at etablere ventilation, ved at montere ventilationsstudse, som foreslået af selskabets besigtigelseskonsulent.

3. Konklusion
Taget på klagers ejendom er ikke udført fagmæssigt korrekt, men dette forhold har ikke medført skader, eller nærliggende risiko for skade, og forholdet opfylder derfor ikke forsikringens skadebegreb, jf. betingelsernes pkt. 3.1.

Klager har desuden ikke krav på at få udført en evt. reparation iht. en bestemt normmæssig standard. En evt. udbedring skal tage udgangspunkt i de eksisterende konstruktioner, og kan fx bestå i etablering af ventilationsstudse i taget."

5. 91688

Klageren har i mail af 29/1 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Sagen drejer sig om 2 klager, begge afvist af Dansk Boligforsikring.
>
> 1. Vi vil gerne have at ankenævnet tager stilling at vi har købt et sommerhus, som vi nu ikke kan få forsikret for råd og svamp i tagkonstruktionen på grund af alvorlige konstruktionsfejl, som ikke blev påpeget i tilstandsrapporten. Etablering af udluftningshætter og yderligere opskæringer vil ikke ændre på dette forhold. Tagpladerne ligger i plan med spær, og isolering ligger mellem spærene med max 2cm afstand op til tagpladerne. Konstruktionen er helt tillukket, så der er ingen ventilation over isoleringen og der er ingen dampspærre under.
>
> 2. Den anmeldte konstruktionsfejl ved inddækninger af vinduer og døre er heller ikke nævnt i tilstandsrapporten. Denne sag er ikke nævnt i DB's brev af 9. januar 2018. Vi mener fortsat, at inddækninger er udført forkert, således at regnvand vil løbe ind mellem karm og ydervæg."

Selskabet har i brev af 7/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vedrørende inddækninger (gerichter) omkring vinduerne, er det ikke selskabets opfattelse, at der er tale om en konstruktionsfejl. Konstruktionen er sædvanlig, og når der anvendes gerichter omkring vinduerne, er det ikke sædvanligt eller nødvendigt at fuge omkring vinduet.
>
> Normalt vil man kun lægge en skrå fuge i samlingen mellem det øverste vandrette inddækningsbræt og ydervæggen, hvis inddækningerne ikke er tilstrækkeligt beskyttet af tagets udhæng. I det omfang der mangler en sådan fuge, fx over vinduer i gavle, vil udførelsen af en fuge ikke overstige forsikringens bagatelgrænse.
>
> Der er ikke konstateret skader som følge af det anmeldte forhold. Forholdet kan ikke betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der henvises i øvrigt til sagens bilag C."

Hertil har klageren i mail af 13/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi anser forholdet med forkert inddækning som en konstruktionsfejl og betragter den ikke som uvæsentlig. For os ejere er ca. 14.000 kr., som vi har fået tilbud for udbedring på, ikke en bagatel.
>
> Den blev konstateret ret hurtigt i forbindelse med renovering af det ældre oprindelige hus, hvor hele facaden og vinduer og døre blev udskiftet og inddækninger selvfølgeligt er udført korrekt så regnvand ikke løber ind i kalfatringsfugen. Vi mener helt klart, at det er et forhold, som tilstandsrapporten burde have bemærket, så vi havde haft mulighed for at forhandle et afslag til den nødvendige udbedring."

I brev af 1/5 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Det var forsikringstagers tømrer, der ved besigtigelsen gjorde opmærksom på, at han mente, at der kunne løbe vand ind bag inddækningerne.

Ved besigtigelsen var det ikke muligt, at konstatere skader, eller steder hvor der var løbet vand ind.

Det er herefter usikkert, hvad det præcist er, klager mener, der er galt med inddækningerne og hvilken udbedring, der påtænkes udført for kr. 14.000. Ifølge selskabets besigtigelseskonsulent, vil det være tilstrækkeligt at tætne med en fuge over den øverste vandrette inddækning, og dette vil ikke kunne koste kr. 14.000. Klager opfordres til at redegøre for, hvad man mener der skulle være galt med inddækningerne, og hvilken udbedring, der ønskes meddelt dækning til."

Klageren har i mail af 13/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan heller ikke i dette tilfælde bevise, at taksator på stedet ikke havde samme opfattelse som tømmermesteren, der var til stede og repræsenterede os. Da taksator besigtigede forholdet, fik vi overbragt den klare opfattelse, at han var enig med tømrermestren i, at der løber vand ind under gerichter og ind i mellemrum mellem vinduer/døre og selve huset.

Tømrermesteren har givet os et tilbud på at lave det om med drypnæser og zinkkanter for neden, i alt 11.187,50 kr. + moms = Ca. 14.000 kr. Det er beklageligt at konsulenten, der udførte tilstandsrapporten ikke har opdaget dette forhold. Som sagt tidligere er det vores opfattelse, at det ikke er tilstrækkeligt med en fuge, der inden der er gået 12 måneder med kulde og varme selvfølgelig vil slippe."

Hertil har selskabet i brev af 28/5 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager oplyser, at de har modtaget et tilbud vedrørende etablering af drypnæser og zinkkanter forneden på vinduerne.

Det er korrekt, at indramningen af vinduet er udført uden drypkanter forneden, og tømreren har formentligt ret i, at man med fordel kan etablere drypkanter forneden. Vinduesrammerne ses dog ikke med skader, og det vurderes heller ikke, at der er nærliggende risiko for skade.

Det er korrekt, at en fuge vil kræve mere vedligehold end en zinkkant, men dette forhold kan ikke i sig selv begrunde dækning. Det fastholdes, at det anmeldte forhold ikke medfører nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af mail af 1/3 2017 fra klagerens entreprenør fremgår bl.a.:

"Vi har under ilægning af et veluxvindue, konstateret at der ikke er tilstrækkelig udluftning (2 cm) mellem isolering/undertag, og OSB plader som allerede er misfarves(sorte) og fugtige. Omkring udluftning af tagrum kan ske på flere måder enten fra underudhæng hen over kippen og ud i underudhænget på modsatte side eller hvis kippen er lukket er man nød til at sætte udluftningshætter i kip i alle spærfag. Og riste eller luftspalte i underudhæng (ingen af delene er udført).

Det er efter min opfattelse ikke noget at man umildbart kan se før at man tager hul som vi har gjort nu, og hvis den nødvendige 5-7 cm afstand var overholdt havde problemet måske ikke været der.

Vejl. Overslag på nyt tag.
Op+nedtagning af stillads inkl. Leje i perioden.
Demontering af gammelt tag.
Forhøjning af spær så nødvendig luft kan etableres.
Oplægning af nyt Krydsfiner og påsvejsning af 2 lag pap.
Bortkørsel af affald.
Overslag ex moms. 180.000,00.-

Der skal selvfølgelig tages højde for om der allerede er svampeangreb som skal udbedres dette kan først konstateres når taget er demonteret."

I selskabets besigtigelsesnotat af 9/3 2017 hedder det bl.a.:

"Beskrivelse:
Indvendig besigtigelse består af, at besigtige det fremtidige ovenlysvindueshul.

Opbygning af tagkonstruktion er: profilbrædder indvendig – dampspærre – forskalling af lægter – spærtræ m. isolering 245 mm – Undertag og afstandslister 20 mm og derefter OSB krydsfiner foto 1-3), der er spor efter skimmelsvamp (foto 7-9), men ikke fugtigt nu.

OSB plader er ligesom krydsfiner kendt for meget let at blive skimlede. Der er ikke noget usædvanligt i at der er lidt skimmel. Ofte er der allerede skimmel på pladerne, når de bliver leveret. Udvendig konstateres der slet ikke ventilation i udhæng eller rygning (foto 15-19), udhænget er opbygget, som en lukket konstruktion, hvor man har valgt at bruge beklædningsbrædderne som underudhæng og derved få en tæt konstruktion (foto 17-20).

Tømrermesteren viser mig samtidig ved udvendig gennemgang, at FT ville spørge til løsningen omkring vinduerne, hvor vandet der rammer facaden kan løbe bagom og ind i fugen mellem vinduet og beklædningen, der er ikke fuget, men vinduerne er skummet i. (foto 21), men der kan ikke konstateres en skade. Det konstateres samtidigt med, at der heller ikke er afstandslister bag beklædning, men der er heller ikke nogen skade. Tømrermesteren fortæller, at han er ved at skifte beklædning på annekset for at få samme beklædning på begge bygninger (foto 20 og 29).

Konklusion:
…
1. Tilsyneladende er der ingen ventilation og det bør der være. Taget er dog 10 år gammelt, og der er ingen fugtskader, så jeg kan ikke sige, at der er nærliggende risiko for skade. Jeg vil dog anbefale at der laves ventilationsåbninger. Normalt foreskriver man en ventilationsspalte på 45 mm (TOR anvisning nr. 26), men taget er projekteret med 20 mm. Jeg vil mene at ventilationsspalten her er tilstrækkelig, da der ikke er tegn på fugtskader. Da det er et sommerhus, kan meget også afhænge af brugen.

2. Vinduer er udført med udvendige inddækningslister (gerichter) i stedet for en traditionel løsning med fuge mellem karm og væg. Løsningen er ikke unormal for denne type hus. Der bør ligge

en fuge foroven, så der ikke løber vand bag om inddækningen. Der er ingen tegn på at der er kommet vand ind.
…
Er det en lovlig konstruktion? Evt. dokumentation for dette.
1. BR-s 98, kap 4.1.3. stiller krav om at konstruktionerne skal ventileres så skadelig kondensfugt undgås. Der er ikke specifikke krav til udførelsen.
…
Udbedring:
…
1. Skal der gøres noget, kan man etablere en ventileret rygning, og lave ventilationsåbninger i udhænget evt. ventilationsstudse i taget, hvis der ikke kan ventileres via udhæng. Der må indhentes tilbud. Tømreren vil hæve taget, for at få 45 mm mellem isolering og tagplader. Dvs. demontere det eksist. Han oplyser mundtligt en pris på ca. kr. 180.000.

2. Evt. fugning på oversiden af den øverste inddækningsliste. Under bagatelgrænsen."

Af ingeniørrapport af 23/6 2017 fremgår bl.a.:

"I skrivelse fra Dansk boligforsikring d. 27.03.17 anerkendes, at der er utilstrækkelig udluftning i tagkonstruktionen og at der forekommer skimmeldannelser på underside tagplade. Når der kan konstateres skimmelvækst har den relative fugtighed i materialet være over 75%, hvilket er udtryk for en alt for høj utilsigtet opfugtning.

CE-mærkede OSB/3 kan anvendes i anvendelsesklasse 2 og må ved oplægningen ikke have et fugtindhold på mere end 10-12%. Tagpladerne skal beskyttes mod nedbør efter oplægning. OSB plader kan anvendes til kolde tage med god ventilation hvor fugtindholdet ikke overstiger 20%.

Som det fremgår af vedlagte byggetekniske undersøgelse, er tagplader, som i henh. til projekt er angivet til en 12 mm OSB plade, kvældnet ud til en tykkelse på 21 mm som angivet ved foto i den byggetekniske undersøgelse. Denne udkvældning er et resultat af periodevis alt for stort et vandindhold i pladerne. Udkvældningen er ligeledes et udtryk for, at pladens styrkemæssige forhold er markant forringet.

Selskabet anerkender fejlkonstruktioner og tilbyder i den forbindelse at der etableres nogle ventilationsåbninger i rygning og ved tagfod. Selskabet anerkender således erstatningspligten.

Den forestået løsninger kunne være løsningen hvis ventilationsforhold og loftmembran opfyldte gældende krav hvilket desværre ikke er tilfældet. Det er nødvendigt at finde frem til en løsning hvor ventilationsforholdene udføres i overensstemmelse med gældende krav, hvor skimmelforekomster fjernes fra tagplader og hvor ekst. membran erstattes af en ny tæt membran, således opvarmet rumluft ikke fremadrettet kan trænge op i tagrummet, kondensere og opfugte tagpladerne yderligere.

Da pladerne er under nedbrydning er det helt afgørende, at der sættes ind i indeværende år og før et nyt vinterhalvår vil nedbryde pladerne yderligere med risiko for bæreevnesvigt.

I svarskrivelse d. 27.03.17 henvises endvidere til, at der er tale om et sommerhus og at bygningen ikke er opført som en helårsbolig. Bygningen er opført i 2007 og skal i henh. til gældende byg-

ningsreglement opfylde daværende krav hvilket ikke er tilfældet. Hvor vidt bygningen anvendes som sommerhus eller som helårsbolig er sagen uvedkommende. I øvrigt er hensigten med boligen, at den skal anvendes som helårsbolig.

Tagkonstruktionens opbygning:
1. Tagpap udlagt på OSB-plader
2. Diffusionsåbent undertag (banevare) placeret direkte under OBS plader uden afstandslister er en konstruktionsfejl.
3. 20 mm ventilationsspalte mellem loftisolering og undertag er flere steder reduceret til 0 mm. Ventilationskravet er 50 mm. Da et undertag udført som banevare 'hænger' mellem spær vil der være lukket helt af for ventilationen mange steder.
4. 200 mm mineraluld udlagt mellem spær.
5. 45 mm mineraluld udlagt mellem loftlægter.

Loftmembran udført ved anvendelse af et diffusionsåbent undertag – konstruktionsfejl.
Loftprofilbrædder.

6. Ingen ventilationsspalter i udhæng – fejlkonstruktion.

Som det fremgår er der tale om 4 væsentlige konstruktionsfejl i opbygningen. Da tagbelægningen ydermere er en tagpapbelægning som er helt diffusionstæt, øges risikoen for opfugtning og destruktion væsentlig. Især ved anvendelse af bygningen i vinterhalvåret, hvor opvarmning og personbelastning vil medføre en øget kondensering, vil nedbrydninger af tagplader accelerere og risikoen for skjult skimmel øges betragtelig.

Med henvisning til betingelserne pkt. 3.1 kan det ikke bestrides, at der er tale om flere konstruktionsfejl og det kan ligeledes ikke bestrides, at der kan konstateres skade ved opfugtning. Her henvises til vedlagte byggeteknisk undersøgelse hvor der dokumenteres en markant udkvældning, samt en begyndende delaminering/nedbrydning af tagmaterialet. Der skal gøres opmærksom på, at bygning 2 (se byggetekniske undersøgelse) i henhold til ejer er udført med en tilsvarende tagkonstruktion.

Jeg vil foreslå, at selskabet genovervejer en alternativ løsning til udbedring af konstruktionsfejl i samarbejde med skadelidte og skadelidtes tømrermester og evt. hvis det ønskes, med min medvirken.

…

[Fototekst:] Tagkonstruktionen opbygning. Tagpap – OBS plade – Diffusionsåbent undertag – 200 + 45 mm mineraluld – Undertag udført ved diffusionsåbent banevare og ikke som beskrevet af udførende byggefirma 0,2 vapour insulation PE-film. Profilloft. Foto viser manglende ventilationsspalte mellem undertag og isolering.

[Fototekst:] Lukket udhæng, ingen ventilation.

[Fototekst:] OSB plade udkvældnet fra 18 mm til 21 mm. Tagpladen er under delaminering/nedbrydning.

[Fototekst:] Foto af underside undertag i afdækket område. Opfugtet undertag (banevare) ved tagspær. Ingen klemlister mellem OBS plade og undertag."

Af udateret teknisk notat udarbejdet af selskabet fremgår bl.a. følgende, idet der henvises til et af ingeniørrapportens fotos:

"Billedet viser en tykkelse på 19 mm og ikke 21 mm, som det fremgår af rapporten. Metoden er meget usikker da en OSB plade er ret porøs i opbygningen. Kopboret kan nemt give nogle kanter. Det ses også at kanten på klodsen er meget ujævn. Jeg mener ikke, at der kan konkluderes noget ud fra den undersøgelse.

Det ser ud til at der ligger en fugtmåler (indstik) i baggrunden af billedet. Et godt gæt er nok, at der ikke har været unormal fugt, siden vi ikke er blevet præsenteret for målingsresultater."

Selskabet har i mail af 11/7 2017 til ingeniøren bl.a. anført:

"Jeg har drøftet din rapport med besigtigelseskonsulenten.

Vi er enige om, at konstruktionerne ikke er iht. nogen vejledninger, men henset til, at der er tale om et sommerhus, ser vi ikke de store fugtmæssige udfordringer. Der blev heller ikke konstateret fugt, der hvor der har åbnet i konstruktionen (indefra). Det anerkendes dog, at fugtniveauet, der hvor der har været åbnet, muligvis ikke er repræsentativt.

Vi stiller os tvivlende overfor dine konklusioner vedrørende OSB pladen som skulle være kvældet med et antal mm. Du skriver et sted at der skulle være tale om en 12 mm plade, og senere 18 mm. Det sidste forekommer mest sandsynligt. Når man borer et stykke OSB-plade ud med et kopbord, vil selve dette arbejde få pladen til at delaminere i kanterne, hvorfor metoden må have en vis usikkerhed. Vi tvivler på, at den tilsyneladende tykkelsesforskel på 3 mm, kan tages som udtryk for at der skulle være et fugtproblem.

Vores forslag er, at vi får en tagdækker til at skære op i taget udefra, så vi kan komme til at lave nogle fugtmålinger et 'friskt' sted i taget. Det må være den sikreste måde hvorpå det kan afgøres, om der er et uacceptabel fugtniveau i tagpladerne.

Lad mig venligst vide, om I vil deltage ved en sådan undersøgelse."

Klageren har i mail af 11/9 2017 til ingeniøren bl.a. bemærket:

"Vi mener ligesom dig og alle andre på nær deres taksator, at det er helt tydeligt, at der er tale om en konstruktionsfejl. Om den oprindelige plade er 12mm, som tegningen viser, eller 18mm er sagen uvedkommende. Der er hverken dampspærre eller udluftning, og isoleringen ligger alt for tæt på undertaget. Og der er i øvrigt ingen, der ved, om isoleringen ikke nogle steder har forskubbet sig lidt, så udluftningshætter både foroven og neden i begge sider af de to tage mellem samtlige spær har en chance for at afhjælpe problemet.

Jeg er selv … og jeg kender en del mennesker, der har god forstand på byggeri, og det er ikke lykkedes mig at finde en eneste, der mener, at der hersker den mindste tvivl om, at der er tale om en konstruktionsfejl, der kun rettes ved at etablere dampspærre, udvide afstand mellem isolering og undertag, samt åbne op for udluftning mellem tag og isolering. Selv DB egen taksator, sagde selv ved eftersynet, at der var betydelig fugt og 'at det så ikke godt ud', men det var tilsyneladende noget han skiftede mening om senere, inden han skrev sin rapport. Det er desværre ikke noget jeg kan bevise …"

11. 91688

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "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, deformering, 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."

Af salgsopstillingen fremgår bl.a.:

> "Her er fritidshuset til den store familie, hvor 54 kvadratmeter er opført som helårsbolig på en dejlig grund ... "

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom består blandt andet af et sommerhus fra 1968 og et nyere hus fra 2007, der er sammenbygget med det oprindelige hus. Klageren har overtaget ejendommen pr. 1/1 2017 og har i marts 2017 anmeldt, at inddækninger ved vinduer og døre i det nyere hus er lavet forkert, så vand kan løbe ind, og at der er mangler ventilation i tagkonstruktionerne.

Inddækninger ved vinduer og døre i hus fra 2007

Klageren har henvist til, at hans entreprenør har oplyst, at inddækninger ved vinduer og døre er lavet forkert, idet regnvand kan løbe ned langs væggen og ind mellem ydervæg og dør-/vinduesrammer. Entreprenøren har afgivet et tilbud på ca. 14.000 kr. på udbedring ved etablering af drypnæser og zinkkanter forneden.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 9/3 2017 fremgår det, at inddækninger er udført med inddækningslister (gerichter) i stedet for traditionel fuge, hvilket ikke er en unormal løsning for denne type hus. Der bør ligge en fuge foroven, men dette er under forsikringens bagatelgrænse, og der er ingen tegn på, at der er kommet vand ind.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en skade i forsikringens forstand, eller at inddækninger omkring vinduer og døre indebærer en nærliggende risiko for skade, idet klageren ikke har påvist konkrete tegn på vandindtrængen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Tagkonstruktion i hus fra 2007

Tagbelægningen består af tagpap på OSB-plader. Under disse findes en undertagsdug, spær og lægter med mellemliggende 245 mm mineraluldisolering, loftmembran og loftprofilbrædder. Der er loft til kip i tagetagen.

Klagerens entreprenør har i mail af 1/3 2017 anført, at han under ilægning af et veluxvindue har konstateret, at der ikke er tilstrækkelig udluftning (2 cm) mellem isolering/undertag og OSB-plader, der er misfarvede og fugtige. Der er hverken udført luftspalte i underudhæng eller udluftningshætter ved kip. Han fremlægger et overslag på 180.000 kr. eksklusiv moms vedrørende nyt tag inklusiv forhøjning af spær, så ventilation kan etableres.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/3 2017 fremgår det, at konsulenten har besigtiget hullet til ovenlysvinduet, og der ses spor efter skimmelsvamp, men der er aktuelt ikke fugtigt. Udvendigt konstateres, at udhænget er opbygget som en lukket og tæt konstruktion. Der er slet ikke ventilation i udhæng eller rygning, hvilket konsulenten anfører, at der bør være, og han anbefaler, at der laves ventilationsåbninger. Da taget er 10 år gammelt, og der ikke er fugtskader, kan han ikke sige, at der er nærliggende risiko for skade. Konsulenten vurderer, at ventilationsspalten på 20 mm her er tilstrækkelig, selvom man normalt foreskriver 45 mm, da der ikke er tegn på fugtskader, men da det er et sommerhus, kan meget også afhænge af brugen.

Af ingeniørrapport af 23/6 2017 fremgår det, at der ved kopprøveboring i OSB-plade ses markant udkvældning samt begyndende delaminering/nedbrydning af tagmaterialet. Ingeniøren anfører, at der er væsentlige konstruktionsfejl ved opbygningen af tagkonstruktionen. Det diffusionsåbne undertag er placeret direkte under OSB-plader uden afstandslister. Den 20 mm ventilationsspalte mellem loftisolering og undertag er flere steder reduceret til 0 mm, idet un-

dertaget hænger mellem spær. Ventilationskravet er 50 mm. Det er også fejl, at loftmembranen er udført ved anvendelse af et diffusionsåbent undertag, og at der ingen ventilationsspalter er i udhæng. Han anfører, at især ved anvendelse af bygningen i vinterhalvåret, vil nedbrydninger af tagplader accelerere og risikoen for skjult skimmel øges betragteligt som følge af øget kondensering.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det godtgjort, at utilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen og utilstrækkelig dampspærre indebærer, at der er nærliggende risiko for kondensskader på tagkonstruktionen, og at klageren derfor har krav på forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagpapbelægningen i sig selv må anses for diffusionstæt, og at det på baggrund af de sagkyndige udtalelser må lægges til grund, at der ikke er etableret ventilation i hverken kip eller udhæng. Hertil er der kun udført 20 mm ventilationsspalte mellem isolering/undertag og OSB-plader, og loftmembranen er udført ved anvendelse af et diffusionsåbent undertagsmateriale, hvilket ifølge ingeniørrapporten ikke udgør en tæt membran.

Nævnet har også lagt vægt på, at bygningen – som sagen foreligger oplyst – er af en sådan karakter med hensyn til isoleringsforhold mv., at klageren efter nævnets opfattelse med rette kan forvente, at bygningen kan anvendes til vinterbrug, hvor risikoen for skadelig kondens i tagkonstruktionen er størst. Af tilstandsrapporten fremgår det, at den tidligere ejer har benyttet sommerhuset "jævnligt i både sommer- og vinterperioden".

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen – herunder de fremlagte sagkyndige udtalelser – at klageren ikke på det foreliggende grundlag kan kræve, at selskabet bekoster en udskiftning af tagpaptaget og OSB-plader med henblik på at hæve spær. Nævnet finder, at selskabet skal yde dækning for etablering af ventilation i udhæng og tagrygning, samt ved opsætning af ny korrekt og tæt dampspærre over loft, idet nævnet ikke finder det godtgjort, at sådanne tiltag vil være utilstrækkelige til at imødegå, at der foreligger nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at der allerede er sket sådan fugtnedbrud i tagkonstruktionen, som kan begrunde en udskiftning af tagbelægningen inklusiv OSB-plader. Nævnet bemærker, at selskabet tidligere har tilbudt klageren, at der udføres destruktive undersøgelser af taget med henblik på at afklare, om der allerede foreligger væsentlige fugtskader i konstruktionerne. Nævnet finder, at det forhold, at en håndværksmæssig korrekt konstruktion efter det oplyste indebærer en 45-50 mm ventilationsspalte over isolering, ikke i sig selv kan begrunde en udskiftning af tagbelægningen inklusiv OSB-plader.

Det som klageren i øvrigt har anført, herunder i relation til husforsikringens forbehold vedr. råd, svamp og insekt i tagkonstruktionen, kan ikke føre til andet resultat.

Tagkonstruktion i hus fra 1968

Klageren har anført, at tagkonstruktionen på det oprindelige hus fra 1968 er udført tilsvarende som på huset fra 2007, og selskabet derfor skal dække tilsvarende for så vidt angår det oprindelige hus.

Nævnet bemærker, at der er ikke er fremlagt sagkyndige erklæringer vedrørende huset fra 1968. Det er klageren, der har bevisbyrden for, at der foreligger en skade, eller at der er nærliggende risiko for skade. I tilstandsrapporten har sælger oplyst, at det nye hus er opført i 2007, mens der er etableret ny tagdækning på det gamle hus i 2012, hvorfor nævnet ikke umiddelbart kan lægge til grund, at der er tale om én samlet tagentreprise.

Nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for så vidt angår huset fra 1968.

15. 91688

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal yde dækning for etablering af ventilation i udhæng og tagrygning samt opsætning af ny korrekt og tæt dampspærre over loft i hus fra 2007.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings