Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. juni 2019 blev i sag nr. 91849:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har haft ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Den forsikrede ejendom er opført i 1974 og er overtaget af klagerne den 15/9 2015. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 27/4 2015, indeholder bl.a. følgende oplysninger:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Dampbuler enkelte steder. Lidt tynde revnedannelser i tætning udført omkring ovenlysvinduer til gange. Note: Der må forventes, der kan stå lidt vand i små områder på taget. Taget bør under normal vedligehold, holdes under observation, således der ikke opstår pludselige skader/utætheder fra taget.
...		
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K0	I mellemgang ud for skorsten er lidt løst tapet og tegn efter gammel opfugtning.
...		
9. Lofter/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K0	Gamle fugtskjolder få steder i stue, baggang og mellemgang.
...		

Sælgers oplysninger om ejendommen		Ja	Nej	Ved ikke
...				
2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☒	☐	☐

2. 91849

I brev af 17/1 2018 fra klagernes advokat til nævnet, modtaget af nævnet den 19/1 2018, hedder det bl.a.:

> "… og … overtager boligen … den 15. september 2015. … og … tegnede ejerskifteforsikring ved Husejernes Forsikring. Dette selskab er gået konkurs. Ved folketingets mellemkomst er det blevet besluttet, at skaderne er dækket af garantifonden.
>
> Topdanmark og [skadekonsulentfirma] behandler sagerne på vegne af Garantifonden for Skadeforsikringsselskaber.
>
> Tilstandsrapport udarbejdet den 27. april 2015 i forbindelse med køb af boligen nævner dampbuler i taget enkelte steder, og giver karakteren K1. K1 beskriver som bekendt skader, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
>
> Den 26. december 2016 konstaterede … og … vandindtrængen gennem loftet. Forholdet er anmeldt 22. januar 2017. I Skadekonsulentrapport udarbejdet 4. marts 2017 af [skadekonsulentfirma] for Topdanmark konkluderes det, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, idet det vurderes at tagbelægningen er nedslidt som følge af tagets levetid.
>
> … og … får 18. april 2017 udarbejdet rapport over taget af … Rapporten konkluderer, at vandindtrængning til boligen skyldes kondens som følge af mangler ved isoleringen og mangler ved dampspærre. På baggrund af rapporten fra 18. april 2017, anmodes [skadekonsulentfirma] i brev af 20. april fra advokat … om at bekræfte, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> [Skadekonsulentfirma] genbesigtiger taget den 30. maj 2017, og udarbejder 16. juni 2017 tillæg til skadekonsulentrapport af 4. marts 2017, hvori afvisningen af forsikringsdækning fastholdes.
>
> … og … modtager tilbud/overslag af 30. juli 2017 fra [entreprenør 1] på fuld udbedring af forholdet på kr. 610.625,00.
>
> I mail af 19. september 2017 giver [skadekonsulentfirma] tilsagn om forsikringsdækning til udskiftning af tagpap og reducering/udskiftning af eksisterede isolering fratrukket afskrivning for levetid. Der er mellem parterne enighed om at fastsætte levetiden på taget til 21 år.
>
> Det udmeldte tilsagn om forsikringsdækning, vurderes af … fra [entreprenør 1] ikke at være fyldestgørende til fuld udbedring af forholdet. [Entreprenør 1] fremkommer ligeledes med overslag på kr. 346.250 inkl. moms for udbedring af de forhold [skadekonsulentfirma] har tilkendegivet hører under forsikringsdækningen.
>
> Da der ikke er enighed mellem parterne om forsikringsdækning til udbedring af forholdet, henviser [skadekonsulentfirma] i mail af 16. oktober 2017 til forelæggelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring."

Af klageskemaet af 19/1 2018 fremgår bl.a.:

> **"2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)**
> Der ønskes en anerkendelse af dækning af skaderne og det skadeforvoldende forhold. I den forbindelse ønskes det også anerkendt, at den korrekte udbedringsmetode er som anvist af klagers

håndværker, og at selskabet derfor skal dække de fulde udbedringsomkostninger i overensstemmelse hermed."

Topdanmark Administration har i brev af 20/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi, Topdanmark Administration, har på vegne af Garantifonden følgende bemærkninger til ovennævnte sag.

…

Klagen for nævnet vedrører den dækning, som klageren er blevet tilbudt i Garantifonden for et forhold ved en tagbelægning.

Rids af sagsforløbet

Klagerens bygning er opført i 1974. Forsikringen trådte i kraft den 1/9 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/4 2015.

I en elektronisk meddelelse af 24/1 2017 til Topdanmark Administration har klageren bl.a. anmeldt følgende:

'Hvilken skade er der sket, og hvordan opdagede du skaden?: der kom vand igennem loftet'

Om dækningen i Garantifonden har vi i mail af 19/9 2017 til klageren bl.a. anført:

'De giver tilsagn til at det eksisterende tagpap og underliggende plader skal fjernes, hvorefter der skal etableres den nødvendige ventilation. Dette skal gøres ved at lave en reducering/udskiftning af den eksisterende isolering. Herefter skal der monteres nye plader og paptag.

Grundet alderen på paptaget vil der være afskrivninger (jf. tabel I) i erstatningen. Topdanmark Administration har besluttet at der afskrives med 52% grundet den uenighed der har været omkring alderen på paptaget. Alderen er fastsat til at være 21 år hvorfor der erstattes med 48%.

Der skal indhentes 2 tilbud på ovenstående arbejder der skal fremsendes til ... for godkendelse.

Tilbuddet skal være udspecificeret og kun omhandle:

- *Fjernelse af nuværende pap og underliggende plader*
- *Reducering af den eksisterende isolering, så der skabes ventilation*
- *Montering af nye plader og pap*

Jeg afventer fremsendelse af tilbud.'

Klagerens advokat har i klageskemaet til nævnet bl.a. anført, at hun mener, at de arbejder, der er tilbudt dækning for, ikke er tilstrækkelig. Til støtte herfor henviser hun tilsyneladende til klagerens håndværkers mail af 8/10 2017, samt rapporten fra klagerens rådgiver ... Om denne rapport har klagerens advokat bl.a. anført i sit brev af 17/1 2018 til nævnet:

'Rapporten konkluderer, at vandindtrængning til boligen skyldes kondens som følge af mangler ved isoleringen og mangler ved dampspærre'.

…

Vores stillingtagen

Vi er indforstået med, at dække udgifterne til de arbejder med den afskrivningsberegning, der er angivet ovenfor i mailen af 19/9 2017. Da der ikke er taget forbehold for selvrisiko, vil vi også afstå fra at fratrække 20.000 kr. i selvrisiko ved den endelige erstatningsopgørelse.

Vi gør gældende, at mailen af 19/9 2017 ikke indeholder en anerkendelse af, at der er forhold ved bygningens tags konstruktion, der udgør en skade i klagerens tidligere vilkårs forstand. Det mailen indeholder, er alene et tilsagn om dækning i Garantifonden for udgiften til visse arbejder ved klagerens bygning. Vi bemærker hertil, at klagerens advokat tilsyneladende også mener, at vi ikke har anerkendt, at klagerens tidligere forsikrings vilkår er opfyldt, idet advokaten i klageskemaet har anført: *'at der ønskes anerkendelse af dækning af skaderne og det skadeforvoldende forhold.'* Vores mail af 19/9 2017 indeholder herefter ikke et løfte om yderligere dækning end til det, der er beskrevet om de konkrete arbejder.

Spørgsmålet er herefter, om der er grundlag for at pålægge Garantifonden at dække yderligere udgifter, der måtte være forbundet med mere omfattende arbejder, som klageren påstår er dækningsberettigende.

Hvorvidt klageren måtte være berettiget til yderligere dækning fra Garantifonden beror på en vurdering af, om der er rettidigt anmeldte forhold ved klagerens bygnings tag, der opfylder betingelserne for udbetaling i loven om Garantifonden – herunder at der er forhold, som udgør en skade i klagerens tidligere forsikrings vilkårs forstand.

Vi mener, at der ikke er grundlag for at pålægge Garantifonden at dække yderligere. Vi henviser til lovens § 5 a, stk. 2, hvoraf fremgår, at det bl.a. er en betingelse, at det anmeldte forhold skal være dækningsberettigende i henhold til klagerens tidligere forsikrings vilkår.

Vi mener, at der ikke er forhold ved klagerens bygnings tag, der udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i klagerens tidligere forsikrings vilkårs forstand – herunder at der er tale om forhold, der går udover, hvad klageren måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste i tilstandsrapporten. Vi henviser til klagerens tidligere forsikrings vilkår punkt 3.1, 3.3 og 4 om bl.a. skadebegrebet, undtagelser og betingelsen om, at der bl.a. kun er dækning for forhold, der er opstået efter tilstandsrapporten udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.

Hertil gør vi opmærksom på, at klagerens bygning er opført i 1974, og har et fladt builtuptag med tagpap. På overtagelsestidspunktet den 1/9 2015 var det øverste lag tagpap tilsyneladende af ældre dato – klagerens egen rådgiver … – angiver tagpappet til at være over 25 år gammel.

I vores afgørelse lægger vi vægt på, at klageren den 24/1 2017 anmeldte til Topdanmark Administration, at der kom vand igennem loftet, hvilket var 512 dage efter, at han overtog ejendommen den 1/9 2015. Der var derfor ikke tale om en aktuel skade på overtagelsestidspunktet. Det sene anmeldelsestidspunkt taler også imod klagerens påstand om, at der siden 1974 skulle have været en fejl ved ventilationen af konstruktionen, der har medført kondensproblemer i et sådant omfang, at der kommer vand ned gennem loftet. Hertil bemærker vi, at der ved vores seneste besigtigelse blev taget hul på tagkonstruktionen. Herom har vores taksator i sin seneste rapport bl.a. anført:

> *'Det kunne også konstateres, at isoleringsmaterialet, spær og forskallingsbrædder på ingen måde var misfarvet eller udviste præg af at forholdet omkring manglende ventilation har medført skimmel eller fugt problemer i tagkonstruktionen.*
>
> *Ligeledes kunne det konstateres, at undersiden af den krydsfiner, hvorpå tagpappen er svejst, ikke på nogen måde bærer visuelt præg af fugt. Såfremt der er et kondens problem som ovenfor beskrevet, så må det være forventeligt, at krydsfineren og isoleringen ville bære tydeligt præg af denne fugt, idet problemet så må have stået på i mange år.*
>
> *En sådan mangeårig fugtpåvirkning af undersiden af en krydsfinerplade vil give tydelige tegn på denne fugt – enten ved skimmelvækst eller ved delaminering af krydsfineren.'*

De ovenfor nævnte observationer i taget stemmer efter vores opfattelse ikke overens med klagerens påstand om, at der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen. Den kondens der måtte opstå i tagkonstruktionen – hvilket vores taksator har observeret vil kunne opstå under visse betingelser – har tilsyneladende ikke påvirket bygningen i negativ retning. Det er vores opfattelse, at der altid vil være en kondensering i et builtuptag – og at det omhandlede tag tilsyneladende er tilstrækkelig ventileret til, at den kondensering der er, ikke medfører en væsentlig negativ påvirkning af bygningen.

I forlængelse heraf henviser vi til, at taksatoren i sin rapport bl.a. har anført:

> *'Det vurderes dog, at den mest sandsynlige årsag til den omtalte vandindtrængen i boligen skal findes i, at tagbelægningen er af ældre dato og dermed har udstået sin levetid.'*

At der over 500 dage efter overtagelsen af bygningen i 2017 måtte opstå et behov for en reparation af utætheder i tagpappet, falder efter vores opfattelse inden for det vedligeholdelseskoncept, der er knyttet til det over 25 år gamle tagpap på den 44 år gamle bygning. Vi gør i den forbindelse nævnet opmærksom på undtagelsesbestemmelsen i klagerens tidligere forsikrings vilkårs punkt 4 om udløb af levetid.

Vi har også lagt vægt på, at det fremgår af den bygningssagkyndiges anmærkninger i tilstandsrapporten, at der er problematisk forhold ved tagbelægningen, som over tid kan få betydning for tætheden af taget.

…

Tilstandsrapportens anmærkninger om tagbelægningen er et øjebliksbillede fra den 27/4 2015, hvor rapporten blev udarbejdet – forholdet ved tagbelægningen kan således tænkes at udvikle sig i den mellemliggende periode til den 21/1 2017, hvor klageren anmeldte vandindtrængning. Vi bemærker hertil, at der ikke er oplysninger om klagerens vedligeholdelse af tag belægningen, ligesom vi bemærker, at fotos af taget viser adskillige begroninger, dampbuler og vandpytter. En tagbelægnings evne til at holde tæt kan svigte, såfremt belægningen ikke vedligeholdes. Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, er undtaget dækning jf. den tidligere forsikrings vilkår punkt 4. Forsikringen dækker heller ikke følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i Tilstandsrapporten eller El-installations-rapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået, jf. den tidligere forsikrings vilkår punkt 4.

Derudover har vi lagt vægt på oplysningerne i tilstandsrapportens punkt 2.1 fra sælger. Sælgeren har svaret ja til spørgsmålet:

'Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?'

Vi bemærker hertil, at sælgeren netop ikke har besvaret spørgsmålet om utæthederne er udbedret, eller hvor utæthederne var/er. Det er vores opfattelse, at denne sælgeroplysning beskriver en alvorlig skade, og at klageren derfor ved købet af ejendommen burde have undersøgt og afklaret omfanget og konsekvenserne af de utætheder ved tag belægningen, som sælgeren havde beskrevet. Klageren overtog bygningen på baggrund af disse oplysninger, og var derfor vidende om, at der hvilede en vis fremtidig vedligeholdelsesbyrde ved det over 25 år gamle flade tagpaptagsbelægning, der ligger på en bygning, der er opført i 1974.

Vi mener, at tilstandsrapporten giver et samlet indtryk af, at der i væsentligt omfang er problematiske forhold ved hele tagets evne til at holde tæt. Klageren var derfor ved overtagelsen af bygningen advaret imod, at der var tale om en bygning, der ikke blot kunne passe sig selv, og at klageren burde vide, at der ventede en række reparationer af bygningens tag indenfor en overskuelig tidshorisont.

Endelig gør vi nævnet opmærksom på, at klagerens advokat indbragte sagen for nævnet senere end 3 måneder efter vores seneste mail til klagerens advokat, hvori vi henviser til Ankenævnet for Forsikring. Vi henviser til § 17 i loven om Garantifonden."

Klagernes advokat har i brev af 9/3 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvist skal det bestrides, at der alene er tale om et behov for at foretage reparation af utætheder i tagpappet. Der er tale om en konstruktion af taget, som skaber kondens, og dermed nærliggende risiko for skade samt skader forvoldt af konstruktionen. Dette er både konstateret af selskabets taksator og mine klienters byggetekniker, jf. de foreliggende rapporter.

Derudover kan det oplyses, at omfanget af selskabets tilbudte dækning ikke er tilstrækkelig. Dette gælder både for så vidt angår, at der er tale om et delvis udbedringsforsøg, der stiller mine klienter ringere end hvis forholdet ikke var til stede, og at dette udbedringsforsøg ikke tager højde for risikoen for de følgeskader, der allerede er konstateret og mangler at blive konstateret.

Efter det af min klient oplyste, har der allerede vist sig mange skader på de indvendige lofter. Dette er ligeledes bekræftet i rapporten af 4. marts 2017 fra selskabets taksator, side 3, hvor det fremgår: *'Jeg kunne ligeledes konstatere flere steder inde i huset, hvor der var skjolder på lofter og vægge efter vandindtrængen og det blev forklaret, at der jævnligt trængte fugt ned gennem taget. Ved gennemgang blev fremvist alle rum i huset, og der var tegn på vandskjolder på loft i næsten alle rum.'*

Derudover fremgår det af tilbuddet fra selskabet, at den eksisterende isolering skal reduceres, hvilket medfører en forringelse af ejendommens energimærke samt forventelige udgifter til ekstra varme.

For så vidt angår følgeskaderne, da er det allerede under tidligere stikprøvevis åbning af konstruktionen blevet konstateret, at der er opstået følgeskader. Dog er det fulde omfang af følgeskaderne ikke konstateret, idet omfanget heraf selvsagt kun kan sammenfattes ved en åbning af hele tagkonstruktionen.

Der henvises til rapport af 18. april 2017, side 3, under opskæring nr. 2, hvor det fremgår, at der kan konstateres, at krydsfinerplade er kraftig misfarvet, og der kan konstateres et fugtniveau på 19% træfugt. Jeg skal bede Nævnet henlede opmærksomheden på det dokumenterende billede 7.

Mine klienter har flere gange tilbudt selskabet en besigtigelse heraf, men dette har tilsyneladende ikke været i selskabets interesse. Selskabet har ved deres rapport, revideret den 28. juni 2017, valgt steder, hvor opskæring skulle ske, og udtog alene prøver fra steder, hvor der ikke var følgeskader.

Selskabets taksator har – modsat mine klienter – ikke dokumenteret, at der ikke er opstået følgeskader i den indvendige konstruktion. Et fugtniveau på 19% vil utvivlsomt udvikle sig til skader i form af råd og svamp.

Ved anvendelsen af den af mine klienters håndværkers anbefalede fremgangsmåde, fjernes alle skader og følgeskader, idet hele konstruktionen fjernes, herunder ligeledes følgeskaderne. Henset til selskabets manglende dokumentation af, at der ikke er opstået følgeskader og taksators anerkendelse af, at der er tegn på fugtskjolder i alle rum (rapport af 4. marts 2017), skal Nævnet træffe afgørelse om, at denne udbedringsmetode skal følges.

Med udgangspunkt i det tekniske materiale, herunder beskrivelsen af skaderne, kan der ikke være tvivl om, at både skaderne og det forhold, der giver nærliggende risiko for skade, er dækningsberettiget. Den konstruktion, som taget består af, er det dækningsberettiget forhold, idet den konstruktion giver nærliggende risiko for skade, hvilket allerede er dokumenteret, idet der er skader på ejendommen som følge af vandindtrængen fra kondens som opstår som følge af konstruktionen. Jeg henviser i den forbindelse til Mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, pkt. 2, c, hvor det fremgår, at der *'ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade.'* Der trænger vand ind i konstruktionen og ned i boligen, hvilket allerede har udviklet sig til skader.

Der burde derfor ikke være uenighed om, hvorvidt konstruktionen er at betragte som et forhold, der giver nærliggende risiko for skade.

Selskabet er tilsyneladende af den opfattelse, at der altid vil opstå kondensering i et built-up-tag, men jeg skal påpege, at denne opfattelse ikke er dokumenteret.

Selskabet henviser i øvrigt til taksators opfattelse af, at den mest sandsynlige årsag til den omtalte vandindtrængen i boligen er, at det er et tag af ældre dato. Dette står direkte i modstrid med, at der er enighed om, at der dannes kondens grundet konstruktionen af taget. Jeg henviser til rapporten fra taksator, dateret den 4. marts og revideret den 28. juni 2017 efter genbesigtigelse den 30. maj 2017, side 5 og 7. Der er derfor ikke belæg for den selvmodsigende bemærkning om den udtjente levetid.

Det bestrides endvidere, at der skulle være årsagssammenhæng mellem det, der er oplyst i tilstandsrapporten eller sælgeroplysningsskemaet. Særligt for så vidt angår sælgeroplysningsskemaet, da kan denne oplysning ikke lægges til grund, da den er ufuldstændig og der henvises i øvrigt til, at selskabets egen taksator har konstateret, at der er sket skade i samtlige rum. Det skulle i så

fald synes at være alle skotrender og inddækninger til rummene som var utætte, såfremt denne oplysning skulle lægges til grund for årsagen.

For så vidt angår selskabets henvisning til forsikringsvilkårenes pkt. 3.3, da har der utvivlsomt været tale om et forhold, som har været til stede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, da det dækningsberettiget forhold er en konstruktion af taget. Forholdet har altså været til stede fra det tidspunkt, hvor taget blev konstrueret, uagtet at mine klienter først konstaterer skaderne om vinteren, hvor der opstår kondens. Det skal i den forbindelse påpeges, at de vejrlig forhold skal være aktuelle før der opstår kondens. Selskabet har ikke dokumenteret, at det i 2015 var en meget kold vinter, som lagt til grund af selskabet i rapporten, revideret den 28. juni 2017. Tværtimod var vinteren 2015 den 10. varmeste vinter i DMI's historie. Jeg vedlægger udskrift fra DMI. Som det fremgår af tidligere korrespondance, har det altså ikke været af betydning, om det har regnet, men derimod om der har været så koldt, at kondens er opstået.

For så vidt angår afskrivningen, da er der som sagt enighed om, at taget er 21 år. Der er dog ikke enighed om udbedringsmetoden eller udbedringsomkostningerne. Selskabets bedes træffe afgørelse om, at den af mine klienters håndværker fremlagte udbedringsmetode er den udbedringsmetode, der skal anerkendes af selskabet. I den forbindelse bedes Nævnet ligeledes træffe afgørelse om afskrivningen ud fra de lovfastsatte afskrivningstabeller.

Til sidst skal jeg bemærke, at det er uden betydning, at klagen blev indbragt senere end 3 måneder efter modtagelse af selskabets mail af 16. oktober 2017. Bestemmelsen i § 17 i lov om garantifond vedrører indbringelse af sager, hvor der er truffet en endelig afgørelse om udbetaling af erstatning. Der er i denne sag ikke truffet afgørelse en afgørelse om udbetaling af erstatning, ligesom erstatningen ikke var endeligt fastsat, hvorfor bestemmelsen allerede af den grund ikke finder anvendelse.

For god ordens skyld skal jeg gøre opmærksom på at selskabets tilbud blev modtaget den 22. september 2017, idet selskabet – på trods af tidligere korrespondance hertil kontoret – sendte tilbuddet direkte til klager, i stedet for dennes advokat. Dette fremgår også af den fremlagte mail.

Det er korrekt, at selskabet den 16. oktober 2017 henviste til Ankenævnet for Forsikring. Det er dog faktum, at erstatningen ikke var endelig fastsat, ligesom der ikke var truffet en afgørelse om udbetaling af erstatning. Jeg vedhæfter mailkorrespondance af 17. januar 2018, hvor vi anmoder om dækning af omkostninger forbundet med destruktiv indgreb. Ved selskabets mail af 18. januar 2018 anmoder selskabet om en status på indhentning af tilbud på udbedring. Sagen har derfor ikke været afsluttet, hvilket selskabet i mailen selv bekræfter, qua deres spørgsmål til sagen.

Selskabet har ikke givet min klient anledning til at tro, at sagen var afsluttet hos selskabet. I så fald skulle selskabet have gjort opmærksom på, at sagen var afsluttet i stedet for at afvente tilbud på udbedring.

Jeg vedlægger i øvrigt kendelse nr. 90899, der omhandler spørgsmålet om, hvorvidt fristen på 3 måneder efter § 17 i lov om garantifonden var overholdt. Klageren fik medhold i sagen, der anlagt mod TopDanmark, der behandlede sagen på vegne af Husejernes Forsikring efter deres konkurs, idet sagen – som nærværende sag – stadig var under behandling ved Topdanmark. I vedlagte kendelse, var der i modsætning til denne sag, truffet en afgørelse om udbetaling."

9. 91849

Topdanmark Administration har i brev af 6/4 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi fastholder, det vi har anført i vores forrige brev til nævnet.

Som tidligere beskrevet mener vi, at der ikke er dækning i Garantifonden udover det, vi har tilbudt ved mailen af 19/9 2017. Vi mener som tidligere beskrevet, at vi ikke har anerkendt, at der er dækningsberettigende forhold ved bygningens tagkonstruktion. Det er herefter ikke relevant at diskutere vores opgørelse i mailen af 19/9 2017.

Klagerens advokat har bl.a. anført: *'Et fugtniveau på 19% vil utvivlsomt udvikle sig til skader i form af råd og svamp'.* I betragtning af at der ifølge klagerens egen rådgiver er tale om en tagbelægning, der er over 25 år gammel, på en bygning der er opført for over 44 år siden, mener vi, at det er usandsynligt, at der er forhold ved selve tagkonstruktionens opbygning, der skulle kunne medføre en nærliggende risiko for skade. Havde det været et problem med vandindtrængning efter kondens, ville det ifølge vores taksator have medført omfattende rådskader i trækonstruktionerne ganske få år efter opførelsen. Dette er ikke tilfældet.

Klagerens advokat henviser til generelle målinger af temperaturer for [landsdele] i 2015, og gør tilsyneladende gældende, at vinteren 2015 ikke kunne give anledning til en kondensproblematik i den omhandlede bygnings tagkonstruktion.

Vi henviser til de årtier med skiftende årstider med forskellige temperaturudsving som alle kan være enige i, at den omhandlede bygnings tagkonstruktion har været udsat for og har klaret op til nu, hvor tag belægningen skal vedligeholdes for at kunne blive tæt. Denne vedligeholdelse er klagerens risiko, jf. vores forrige brev.

Klagerens advokat henviser til rapporten af 18/4 2017 – herunder et foto. Vi bemærker, at det fremgår af rapporten, at tagpaplagene er nemme at rive over, og at det på den baggrund vurderes, at tagpappet er over 25 år gammelt. Ifølge vores taksator er det ikke unormalt at et tagpap af denne alder, bliver skørt og at der kan opstå utætheder – særligt ved samlinger og dampbuler, som gør belægningen særlig udsat. Dampbuler er beskrevet i tilstandsrapporten. Som vi læser rapporten af 18/4 2017 udelukker denne ikke, at der er utætheder i tagpaplaget, jf. herved det i rapporten anførte om 'umiddelbart', der må forstås i retning af 'en overfladisk betragtning'. Klagerens rådgiver der har udarbejdet rapporten ses herefter ikke at indestå for, at der ikke var utætheder i tagbelægningen på besigtigelsestidspunktet. Vi bemærker hertil, at utætheder i tagpapbelægninger oftest ikke umiddelbart kan konstateres – der er oftest tale om ganske små utætheder ved samlinger eller revner i flader, der ikke kan ses uden nærmere undersøgelser. Hertil bemærkes det, at fotos viser en del begroninger på taget. Vi bemærker, at rapporten ikke indeholder målinger af fugt i træ i opskæring 1 – hvilket vi forstår sådan, at der ikke her var forhold, der gav anledning til nærmere undersøgelser. Vi henviser til vores taksators rapport, hvori er nævnt, at hverken isoleringsmaterialet, spær, forskallingsbrædder eller undersiden af den krydsfiner, hvorpå tagpappen er svejst, på nogen måde bar visuelt præg af fugt. På den baggrund mener vi, at måleresultatet i opskæring 2 ikke giver et repræsentativt billede af fugtforholdene i tagkonstruktionen. Derudover mener vi, at det er nærliggende, at den relativt lave fugtmåling i opskæring 2 kan hænge sammen med utætheder i tagbelægningen."

10. 91849

Nævnets sekretariat har ved mail af 15/6 2018 bedt Topdanmark Administration om kommentarer til forsikringsbetingelsernes punkt 3.4 i forhold til erstatningsopgørelsen og myndighedernes eventuelle krav om rentabel energiforbedring ved udskiftning af tagbelægningen. I brev af 23/7 2018 fra Topdanmark Administration til nævnet hedder det bl.a.:

> "Efter en gennemgang af sagen kan vi oplyse, at vi er indforstået med, at klagerens tidligere forsikrings vilkårs punkt 3.4 om forøgede byggeudgifter også kan finde anvendelse i relation til det dækningstilsagn, der blev meddelt klageren ved mailen af 19/9 2017.
>
> Hvilke yderligere arbejder bygningslovgivningen eventuelt måtte stille krav om skal udføres i forbindelse med de arbejder, der er beskrevet i mailen af 19/9 2017, og hvorvidt det i den forbindelse må anses for at være udelukket at opnå en dispensation fra kravene af bygningsmyndighederne, skal undersøges nærmere. Vi vil på den baggrund sende sagen til vores taksator for en nærmere stillingtagen herom. Denne vil også tage stilling til, om klagerens tidligere forsikringsvilkårs punkt 3.4 derved er opfyldt.
>
> I den forbindelse skal vi venligst høre klageren om, hvorvidt tilbuddet af 30/7 2017 fra [entreprenør 1] indeholder alle de arbejder, som klageren mener, er nødvendige for at overholde bygningslovgivningen i forbindelse med udbedringen?"

Klagernes advokat har i brev af 12/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "I forlængelse af mit brev af 9. august 2018 kan jeg oplyse, at det af klager fremlagte tilbud indeholder det arbejde, der efter det for klager oplyste er nødvendigt for overholdelse af myndigheders krav. Foreløbigt stiller klager således ikke krav om udbedring af yderligere forhold end de allerede anførte.
>
> Imens sagen har verseret, er firmaet [entreprenør 1], som har udarbejdet tilbud til min klient, gået konkurs. Min klient har derfor indhentet nyt tilbud på udbedring, og omkostningerne udgør nu kr. 631.250,00, hvilke udgifter klager stiller krav om dækning af. Tilbud fra [entreprenør 2] vedlægges. Tilbuddet indeholder tilsvarende udbedring som anført i tilbuddet fra [entreprenør 2].
>
> Idet jeg henviser til brev af 23.07.2018 fra Topdanmark Administration, afventer jeg herefter at taksator vender tilbage med redegørelse for om det er selskabets opfattelse, at arbejdet beskrevet i selskabets mail af 19.09.2017 opfylder kravene i bygningsreglementet."

I mail af 11/10 2018 fra skadekonsulenten til klagernes advokat hedder det bl.a.:

> "Det følger af det nugældende bygningsreglement, at energibesparelser ved ombygninger skal gennemføres i det omfang, de er rentable, og ikke medfører risiko for fugtskader.
>
> Som vi har meddelt tidligere, vil Garantifonden dække udgifterne til etablering af den nødvendige ventilation i din klients bygnings tagkonstruktion.
>
> I forbindelse med udførelsen af disse arbejder er det hverken rentabelt eller fugtteknisk forsvarligt, at opnå en energibesparelse ved at efterisolere hele tagkonstruktionen, til den isoleringsevne

der følger af bygningsreglementet. Vi afviser herefter at dække udgifterne til at efterisolere hele tagkonstruktionen til den isoleringsevne, der følger af bygningsreglementet.

Her får du vores begrundelse for vores afgørelse:

Vores taksator har oplistet følgende arbejder, som han mener skal udføres, for at skabe den nødvendige ventilation i din klients tagkonstruktion:

- Tagpap og tagkrydsfiner nedtages og fjernes.
- Den eksisterende isolering gennemgås og tilrettes hvis nødvendigt.
- Ovenlysvinduer afmonteres.
- De eksisterende spær forhøjes, så den nødvendige ventilation skabes.
- Ovenlysvinduer genmonteres i tilpasset højde, samt nye lysninger indvendigt.
- Montering af nye tagkrydsfinerplader
- 2 lag tagpap.
- Skorstensinddækning, inddækningen ved rørgennemføringer, samt inddækninger ved ovenlysvinduer
- De eksisterende afslutninger ved udhæng og Stern bibeholdes. Det er kun det øverste træværk der bliver udskiftet, der hvor det bliver berørt af den lettere forhøjet tagkonstruktion.

Udgiften til udførelsen af disse arbejder har vores taksator kalkuleret til 312.500 kr. inkl. moms. Som du kan se, bibeholdes det oprindelige lag isolering ved disse arbejder.

Du har fremsendt et tilbud på 635.000 kr. inkl. moms for arbejder ved etablering af nødvendig ventilation i tagkonstruktionen. Disse arbejder angår også en efterisolering af tagkonstruktionen – herunder bl.a. følgearbejder ved tætning af dampspærre og nedtagning af lofter.

Forskellen i prisen på de 2 arbejder er 322.500 kr. inkl. moms. Dette beløb er således merudgiften for at opnå en energibesparelse ved at efterisolere hele tagkonstruktionen.

Vores beregninger viser, at det ikke er rentabelt at afholde merudgiften på 322.500 kr. for at opnå en energibesparelse ved at efterisolere hele tagkonstruktionen til den isoleringsevne, der følger af bygningsreglementet. Du kan se vores forudsætninger for beregningen nederst i denne mail.

Vores beregninger viser, at en efterisolering af hele tagkonstruktionen til den isoleringsevne der følger af bygningsreglementet, skal kunne udføres for en merudgift på 68.288 kr. for at være rentabel. Foretages der alene en forøgelse af isoleringsevnen/tykkelsen af hele isoleringen i tagkonstruktionen vil der opstå risiko for fugtskader.

For at en efterisolering af din klients bygnings tagkonstruktion skal være fugtteknisk forsvarligt, er det nødvendigt, at der bl.a. udføres følgearbejder ved tætningen af dampspærrer – følgearbejder der øjensynligt i sig selv beløber sig til mere end 68.288 kr. Vi afviser herefter, at dække merudgiften på 322.500 kr. i Garantifonden.

Vi skal venligst bede dig/din klient om at indhente 2 tilbud på udførelsen af de arbejder taksator har oplistet for at skabe den nødvendige ventilation. Taksator vil gerne være behjælpelig med indhentning af tilbud.

…

[Beregninger udeladt]"

12. 91849

Klagernes advokat har i mail af 4/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Til Ankenævnets orientering fremsendes kopi af ansøgning om dispensation til kommunen.
>
> Jeg skal understrege, at det er min opfattelse, at en ansøgning om dispensation er overflødig, idet bygningsreglementet skal overholdes ved udskiftning af bygningsdele uanset rentabilitet. Det er derfor min opfattelse, at der er tale om nødvendige omkostninger til lovliggørelse, og ikke et spørgsmål om beregning af rentabilitet. Der vil blive fremsendt nærmere redegørelse for ovenstående, idet min klient fortsat er i gang med at indhente dokumentation herfor.
>
> Ansøgningen om dispensation sendes dog uanset på opfordring fra modparten, således at denne problemstilling om dispensation ikke skal behandles yderligere."

I brev af 12/12 2018 fra Topdanmark Administration til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vi afviser, at der er givet et dækningstilsagn om dækning for *'forøgede byggeomkostninger som følge af myndighedskrav såfremt dispensation er ansøgt hos [kommunen] og afslået',* hvilket klageren påstår skulle være tilfældet, jf. det udaterede brev til kommunen.
>
> Der er ikke tale om, at der skal ske udskiftning af en bygningsdel, som klagerens advokat påstår i sin mail af 4/12 2018. Der er tale om en ændring af den bestående tagkonstruktion, således at der i et vist omfang skabes mere ventilation. I opgørelsen er der taget udgangspunkt i, at den eksisterende isolering bibeholdes.
>
> En eventuel dækning for efterisolering i den omhandlede sag i henhold til klagerens tidligere forsikrings vilkårs punkt 3.4, er i første række ud af flere betinget af, at der overhovedet eksisterer et krav i bygningsreglementet om at gennemføre energibesparelser i form af efterisolering.
>
> Det følger af det nugældende bygningsreglement, at energibesparelser ved ombygninger skal gennemføres i det omfang, de er rentable, og ikke medfører risiko for fugtskader.
>
> Vores taksator har vurderet, at det hverken er rentabelt eller uden risiko for fugtskader at efterisolere til det niveau, der følger af bygningsreglementet. Se taksators afgørelse.
>
> Der er derfor ikke grund til at bede kommunen om en dispensation, idet der ikke i henhold til bygningsreglementet er et krav om at gennemføre energibesparelser ved de omhandlede arbejder.
>
> Vi skal herefter blot bede klageren om at fremsende de oplysninger vores taksator har efterspurgt i sin afgørelse af 11/10 2018, således at sagen kan viderebehandles og afsluttes."

Af mail af 17/1 2019 fra kommunen til klagernes advokat fremgår bl.a.:

> "Af bygningsreglementets vejledning om energiforbrug, afsnit 4.0 fremgår følgende
> …

Som jeg forstå jeres ansøgning, handler denne sag om en flad tags tagkonstruktion som er udført med utilstrækkelig ventilering, grundet for meget isolering.

Af redegørelsen fremgår der 2 løsningsforslag, henholdsvis at fjerne tagpap og x-finer tagpladerne, reducere isoleringstykkelsen fra ca. 200 mm til ca. 150 mm i konstruktionen og bringe den originale konstruktion frem fra 1974 eller også skal spærene forhøjes således, at byggelovgivningen følges.

Med udgangspunkt i bygningsreglementers vejledning sammenholdt med de anførte løsningsforslag vurdere jeg at der her er tale om en ombygning og ikke en udskiftning.
…
På baggrund af ovenstående skal jeg hermed anmod om supplerende materiale i form af en rentabilitetsberegning med tilhørende konklusion. Sagsbehandlingen sættes i bero indtil beregningen er fremsendt."

Hertil har klagernes advokat i brev af 11/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist bemærkes, at uenigheden i sagen dels vedrører udbedringsmetode og omfang, herunder i hvilket omfang skader og følgeskader er dækningsberettiget og dels spørgsmålet om dækning, såfremt der udføres merarbejde som følge af bygningsreglementets krav om rentabel energiforbedring.

Ankenævnet skal træffe afgørelse om, hvor stor en del af den samlede skade inklusive følgeskader indklagede skal erstatte, jf. Ankenævnets mail af 23. maj 2018. I denne afgørelse skal Ankenævnet ligeledes inddrage forholdene ved energiforbedring, som har været drøftet sidenhen i sagen.

Som forespurgt af indklagede vedlægger jeg tilbud fra [entreprenør 3] af den 29. november 2018, som er udspecificeret i de enkelte udbedringer, der efter klagers opfattelse skal udføres, grundet den omfattende skade inklusive følgeskader på blandt andet indvendige loftsplader m.m. Side 1-2 i tilbuddet vedrører arbejdet med taget, som indklagede har anerkendt. Side 3-7 vedrører det yderligere arbejde, der er nødvendigt for opretning af samtlige skader. Hele arbejdet er som tidligere anført efter klagers opfattelse dækningsberettiget.

Skader, følgeskader og udbedringsmetode:
For så vidt angår følgeskader på bl.a. lofter og skader på tagkonstruktionen henviser jeg til det tidligere anførte, herunder særligt til den fremsendte klage af 31. august 2017 af samt bemærkningerne i mit brev af 8. marts 2018 samt de i sagen fremlagte rapporter, af blandt andet indklagedes egen taksator.

Der skal ske udskiftning og udbedring i et sådant omfang, at samtlige skader udbedres, hvilket netop er årsagen til, at den af indklagede anviste udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig.

De tilbud klager har indhentet indeholder udbedring af de skader, som indklagede bør dække jf. den tidligere redegørelse herom.

Ankenævnet skal træffe afgørelse om, hvorvidt det er nødvendigt at udskifte og udbedre samtlige de i rapporterne anførte skader. Såfremt Ankenævnet når frem til at de af klager anførte skader skal dækkes, da udgør omkostningerne til udbedring kr. 631.250,00 i henhold til tilbud fra [entre-

prenør 2], sendt den 12. september 2018 eller minimum kr. 585.470,28 som anført i tilbud fra [entreprenør 3].

Rentabel energiforbedring:
Indledningsvist skal jeg oplyse, at det fortsat er min opfattelse, at der er tale om udskiftning af bygningsdele, hvilket medfører, at bygningsreglementet skal være overholdt uanset rentabilitet. Spørgsmålet om, hvorvidt der er tale om en udskiftning eller en ombygning beror på vurderingen af, hvilken udbedringsmetode og omfang der er nødvendig, hvilket netop er tvisten i sagen som beskrevet ovenfor.

For så vidt angår vurderingen heraf skal jeg bemærke, at udskiftning er når hele bygningsdelen skiftes – f.eks. en hel tagkonstruktion. Ombygning er hvis der f.eks. alene skiftes tagpap.

I dette tilfælde skal både tagpap og tagkrydsfiner ubestridt skiftes. Eksisterende spær udskiftes til højere spær, så ventilation skabes. Ovenlysvinduer skal udskiftes. Dermed er der tale om udskiftning af hele bygningsdelen.

… kommune har sendt foreløbig besvarelse af dispensationsansøgning med information om krav ved henholdsvis ombygning og udskiftning. … kommune når frem til at der er tale om en ombygning, men dette skyldes, at kommunen har fået oplyst indklagedes udbedringsmetode. Kommunen kan ikke på det foreliggende grundlag vurdere dispensationen uden en rentabilitetsberegning og uden klarhed over, hvorvidt der er tale om en udskiftning eller en ombygning. Jeg vedlægger kopi af mail fra … kommune af 17. januar 2019.

Såfremt det lægges til grund, at der er tale om en ombygning, og at der dermed skal foretages en beregning af om efterisolering er rentabelt, så er det er en fejlagtig opfattelse fra indklagedes taksator, der i sin mail af 11. oktober 2018 angiver, at prisforskellen på kr. 322.500 inkl. moms alene er en merudgift for at opnå en energibesparelse ved efterisolering.

Det indklagede her sammenligner er taksators vurdering af omkostningerne, som taksator fastsætter til kr. 312.500 og det af min klient fremlagte tilbud kr. 635.000. Det giver i sagens natur ikke mening at beregne rentabilitet på grundlag af prisforskellen på ovenstående.

Forskellen i omkostningerne oplyst af indklagedes taksator, og de af min klient fremlagte tilbud består primært i tvisten om, hvor meget der skal udbedres i forbindelse med skaden på min klients ejendom.

Af det vedlagte tilbud fremgår, at udskiftning af isolering kun udgør kr. 51.250 inklusive moms. Indklagede har i mail af 11. oktober 2018 beregnet den maksimale investering til kr. 68.288. Det kan som følge heraf lægges til grund – ud fra indklagedes egne beregninger – at en efterisolering vil være rentabel.

Sagens videre forløb:
Jeg skal på baggrund af ovenstående opfordre indklagede til at oplyse, hvorvidt det som følge af ovenstående kan anerkendes, at en efterisolering er rentabel. Såfremt det er tilfældet vil jeg oplyse omkostninger hertil til kommunen. Kommunen kan da besvare, om der kan gives dispensation til overholdelse af bygningsreglementet.

Det er op til ankenævnet at vurdere, hvilke skader, der er dækningsberettiget samt hvilken udbedringsmetode, der herefter må anses som korrekt."

I brev af 4/3 2019 fra Topdanmark Administration til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi fastholder det vi har anført i vores forrige breve til nævnet.
…
For så vidt angår udbedringsmetoden, må vi henvise til vores forrige brev af 12/12 2018. Vi mener at der alene er tale om en ombygning/ændring af konstruktionen og ikke en udskiftning. Vi lægger herunder til grund, at der jf. bygningsreglementets §274-279 afsnit 4.0 bl.a. fremgår, at

'Ombygning er, når en bygningsdel renoveres eller bygges om. For eksempel når en tagbeklædning skiftes. I det tilfælde skal der gennemføres efterisolering, hvis det er rentabelt.

Eksempler på arbejder, hvor der skal foretages rentabel isolering, er:
- *Nyt tegltag eller tilsvarende.*
- *Nyt stålpladetag oven på gammelt tag af tagpap eller fibercementplader.*
- *Lægning af ny tagpapdækning i form af ny tagdug eller overpap på eksisterende tag.*

Udskiftning er, hvis hele bygningsdelen udskiftes. Det kan for eksempel være en hel tagkonstruktion, inklusiv tagdækning, spær, isolering og loft, eller det kan være komponenter, der udskiftes, som for eksempel vinduer eller en kedel.'

Vi lægger desuden vægt på, at der ikke er tale om, at hele bygningsdelen udskiftes. Som ovenfor gengivet af bygningsreglementet, kan dette for eksempel være en hel tagkonstruktion, inkl. tagdækning, spær, isolering og loft. Dette er ikke tilfældet her.

Vi bemærker desuden, at der ved mail af 17/1 2019 fra … kommune ligeledes vurderes: …
…
Klagerens advokat kræver, at der ligeledes efterisoleres efter nugældende krav.

Det fremgår af bygningsreglementets §273, at energibesparelser skal gennemføres, i det omfang de er rentable og fugtteknisk forsvarlige.

Vi kan hertil oplyse, at det det ikke er fugtteknisk forsvarligt at efterisolere tagkonstruktionen efter nugældende krav.

Det er almindelig kendt, at dampspærre i ældre bygninger ofte er gennemhullet eller ikke eksisterende grundet føring af elinstallationer, rør eller etablering af indbyggede spots, hvorfor der i forbindelse med en efterisolering, efter nugældende krav, hvor isoleringen forhøjes, er risiko for, at der dannes kondens/fugt i de underliggende konstruktioner. Erfaringsmæssigt kan dårlig udført isolering af tagkonstruktioner medføre væsentlige fugtproblemer. Det eksisterende dampspærre vurderes at være det oprindelige fra husets opførsel i 1974.

For at efterisoleringen efter de nugældende krav, kan blive fugtteknisk forsvarligt, er det herefter nødvendigt at udskifte den eksisterende dampspærre, samt foretage følgearbejderne herved. Udgifterne til at udskifte det eksisterende dampspærre er ikke rentabelt jf. vores tidligere fremsendte rentabilitetsberegninger, se om dette nedenfor.

16. 91849

Rentabilitetsberegning af det energibesparende arbejde
…
At klagerens advokat har anført, at udskiftningen af isolering alene udgør 51.250 kr. inkl. moms, ændrer ikke vores stillingtagen. Vi har i vores rentabilitetsberegning kalkuleret hvor stort den maksimale investering ved det energibesparende arbejde må være, førend det er rentabelt at efterisolere efter nugældende krav. Resultatet af denne beregning viser, at den maksimale investering for det energibesparende arbejde skal ligge på, eller under de 68.288 kr. inkl. moms. Vi henviser i denne forbindelse til bygningsreglementets §274-279.
…
Det fremgår af ovenstående, at det netop er merinvesteringen, ved efterisoleringen der skal betragtes som det energibesparende arbejde i beregningen om rentabiliteten. I nærværende sag, vil de arbejder der skal medregnes i merinvesteringen omhandle dampspærre fuge og tape, nye lofter og lister, samt isolering. Det er således udgifterne til denne investering der skal tages udgangspunkt i, når man skal beregne rentabiliteten.

Klagerens advokat har fremlagt nye tilbud på det energibesparende arbejde. Heraf fremgår to tilbud med overskrifterne; 'Isolering' samt 'Lofter'. Vi mener fortsat at arbejderne ved dette ikke kan gøres for eller under beløbet på 68.288 kr. inkl. moms.

Vi vil igen oplyse, at Garantifonden ud over de allerede oplistede punkter som ovenfor gengivet, ligeledes kan tilbyde erstatning for efterisolering af tagkonstruktionen op til det niveau hvor det er fugtteknisk forsvarligt, såfremt den eksisterende isolering ikke kan genanvendes.

Vi vil på baggrund af de nyeste indhentede tilbud, opgøre erstatningen i henhold til de oplistede arbejder vores taksator har oplistet i sin mail af 11/10 2018."

Klagerne har i brev af 5/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Udbedringsmetode:
Med henvisning til den anmeldte skade, og hvorvidt der ved den efter klagers opfattelse nødvendige udbedring sker udskiftning eller ombygning, skal jeg bemærke at følgende udskiftes helt eller partielt:

- Tagpap
- Undertag
- Ovenlysvinduer
- Inddækninger
- Stern og sternkapsler
- Gennemføringer i tagpap
- Spærprofil skal ændres til anden taghældning for tagpappet, når der skal genopbygges
- Opkiling med henblik på at skabe taghældning og ventilation
- Dampspærre på områder hvor lofter er skadede og skal udskiftes
- Lofter, der er vandskadede, skal udskiftes
- Malerreparation

Ud fra ovenstående samt det i tidligere indlæg i sagen anførte, er det fortsat klagers opfattelse, at der er tale om en udskiftning.

17. 91849

Sagens videre forløb:
Som oplyst indledningsvist, må det være op til Ankenævnet at vurdere, hvilke skader der er dækningsberettiget, samt hvilken udbedringsmetode, der herefter må anses som korrekt. Vi anser herefter sagen for fuldstændig oplyst og skal anmode Ankenævnet træffe afgørelse uden yderligere skriftlige indlæg fra parterne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af skadekonsulentrapport af 4/3 2017 fremgår bl.a.:

"**Anmeldte forhold:**
Utætheder flere steder i taget.
…
Beskrivelse af forhold:
Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere, at der stod store vandpytter på taget samt at der flere steder var større eller mindre dampbuler i tagbelægningen. Jeg kunne ligeledes konstatere flere steder inde i huset, hvor der var skjolder på lofter og vægge efter vandindtrængen og det blev forklaret, at der jævnligt trængte fugt ned gennem taget.

Ved gennemgang blev fremvist alle rum i huset, og der var tegn på vandskjolder på loft i næsten alle rum.

Ved besigtigelse oppe fra af tagbelægningen konstateres det, at der ikke er foretaget nylige reparationer af taget. Det konstateres, at der er mange større og mindre dampbuler i tagpapbelægningen og tagpappen vurderes nedslidt.

Huset er opført i 1974 og tagbelægningen vurderes at have samme alder.

En almindelig tagpap belægning som denne vurderes at have en levetid på ca. 30 år, hvorefter det må forventes, at der vil opstå utætheder samt anden nedslidning i tagpap belægningen, som vil give anledning til indtrængen af fugt ved nedbør.

Forholdet vedr. utætheder i taget er **ikke** dækket af ejerskifteforsikringen jf. vilkår pkt. 4.

Under pkt. 4 står der angivet, at forsikringen ikke dækker forhold, der er angivet i tilstandsrapporten. Det vurderes, at det anmeldte forhold med utætheder i taget er angivet i tilstandsrapporten indtil flere steder. Angivelserne i tilstandsrapporten har dog fået karakteren, der ikke indikerer, at der er tale om alvorlige skader men for pkt. 1.1 's vedkommende, så beskrives den som en mindre alvorlig skade. En sådan mindre alvorlig skade vil naturligt udvikle sig, og da det på nuværende tidspunkt er to år siden tilstandsrapporten blev udarbejdet, så vil der naturligt være sket en udvikling i dette forhold.

Desuden er der angivet under pkt. 4 i tilstandsrapporten at, 'Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid' ikke er dækket af forsikringen.

Det vurderes, at tagpapbelægningens sædvanlige levetid er udløbet, da belægningen vurderes at være ca. 42 år gammel."

18. 91849

I fugt- og byggeteknisk rapport af 18/4 2017 rekvireret af klagerne hedder det bl.a.:

> "**1. Baggrund**
> …
> Baggrunden for besigtigelsen er, at der er sket vandindtrængning til boligen 26. december 2016 og der ønskes derfor en vurdering af årsag(er) til vandindtrængningen. Besigtigelsen blev udført den 6. april 2017.
>
> **2. Undersøgelse**
> Ifølge BBR meddelelse er boligen opført i 1974 og tagkonstruktionen er opført som 'Built up' tag. Ved gennemgang at tagpaptaget blev der ikke umiddelbart fundet tegn på utætheder. Der blev derfor besluttet, at foretaget 2 opskæringer i tagkonstruktionen for at afdække konstruktionens opbygning.
>
> Opskæring nr. 1.
> Opskæring nr. 1 blev foretaget ved område i stue, hvor der har været vandindtrængning, se foto 1. Det kan konstateres, at der er blevet påsvejst 2 lag tagpap på den oprindelige 'built up' tagdækning. Da de påsvejset tagpaplag begge er nemme at rive over vurderes det at disse er af en tagpaptype der er over 25 år gamle, se foto 2.
>
> Det kan konstateres, at tagkonstruktionen er helt udfyldt med 165mm mineraluld. Der er således ingen ventilationshulrum over isoleringen, se foto 3. Dampspærre er udført med Alu-kraft og det kan konstateres at dampspærren ikke er tilsluttet tæt til skillevæggen, se foto 4.
>
> Opskæring nr. 2
> Opskæring nr. 2 blev udført over skillevæg mellem stue og gang, i et område tæt på badeværelset, se foto 5. Tagkonstruktionen er også helt udfyldt med mineraluld, se foto 6. Det kan konstateres, at krydsfinerplade er kraftig misfarvet og der kan registreres et fugtniveau på 19 % træfugt, se foto 7. Dampspærren er ikke tæt tilsluttet til skillevæg og der ses huller i dampspærren, se foto 8, 9 og 10. Der kan ses aftegninger efter vand på dampspærren i område, hvor der har trængt vand ind i boligen, se foto 11. Tagkonstruktionen er også helt udfyldt med mineraluld ved område under Icovent taghætte, se foto 12.
>
> **3. Vurdering**
> Det vurderes, at årsagen til der er sket vandindtrængning til boligen er, at tagkonstruktionen ikke er udført med ventilationshulrum imellem isoleringen og krydsfinerplade. Fugtig rumluft fra indeklimaet trænger op i tagkonstruktionen ved utætheder i dampspærren. Når den fugtige inde luften mødet undersiden af krydsfinerpladen vil der opstå kondens. I frostvejrs perioder hen over vinteren vil der kunne opbygge sig et lag af is (der ved længerevarende frostvejr kan blive flere centimeter tyk). Ved opslag til tøvejr vil isen smelte og vandet vil trænge ned gennem tagkonstruktionen og videre ind i boligen ved utætheder i dampspærren."

I mail af 8/5 2017 fra skadekonsulentfirmaet til klagerne og deres advokat hedder det bl.a.:

> "En afgørelse fra [skadekonsulentfirma] er at betragte for den endelige forsikringsafgørelse og en sådan afgørelse kan indbringes for nævnet hvis der ikke er enighed i sagen.

Jeg fastholder stadig, at forsikringen ikke dækker udgiften til at sagen skal behandles af en advokat. Det førte anmeldte forhold 'utæt tag' er blevet besigtiget, der blev ikke fundet nogen skade på taget og forholdet blev afvist, ligeledes med tanke på taget alder.

Der bliver efterfølgende foretaget yderligere undersøgelser på taget af en rådgiver, hvorefter anmeldelsen ændres til manglende ventilation. Med denne oplysning fremsendt, foretager vi en genbesigtigelse på ejendommen.

Som tidligere oplyst er udgiften til rådgiver omfattet af forsikringen, hvis der er tale om en dækningsberettiget skade. Udgiften til advokatbistand er ikke dækket af forsikringen."

Af skadekonsulentfirmaets tillægsrapport af 16/6 2017 fremgår bl.a.:

"Der foregik fornyet besigtigelse af tagkonstruktionen den 30. maj 2017, hvor det var aftalt, at der skulle skæres op i taget to steder, som blev udpeget af taksator.

I forbindelse med opskæring i taget kunne det konstateres, at der begge steder var isoleret op til underkant af krydsfiner pladerne, hvorpå tagpappen er på svejst på oversiden. Dette betyder, at der ikke har været en tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen, og den kondens, som måtte opstå på undersiden af krydsfineren ikke kan ventileres tilstrækkeligt.

Det kunne også konstateres, at isoleringsmaterialet, spær og forskallingsbrædder på ingen måde var misfarvet eller udviste præg af at forholdet omkring manglende ventilation har medført skimmel eller fugt problemer i tagkonstruktionen. Ligeledes kunne det konstateres, at undersiden af den krydsfiner, hvorpå tagpappen er svejst, ikke på nogen måde bærer visuelt præg af fugt.

Såfremt der er et kondens problem som ovenfor beskrevet, så må det være forventeligt, at krydsfineren og isoleringen ville bære tydeligt præg af denne fugt, idet problemet så må have stået på i mange år. En sådan mangeårig fugtpåvirkning af undersiden af en krydsfinerplade vil give tydelige tegn på denne fugt – enten ved skimmelvækst eller ved delaminering af krydsfineren.

Der er på et tidspunkt, i forbindelse med på svejsningen af et lag tagpap, monteret ventilations hætter i tagkonstruktionen. Disse hætter skulle under normale omstændigheder ventilere tagrummet og derved undgå kondens på undersiden af krydsfiner pladerne. Men for at disse ventilationshætter kan virke, så skal der være luft mellem overkant af isolerings materiale og underkant af krydsfiner. Denne luft begrænset, men den er der dog med nogle mm enkelte steder.

Det vurderes, at det øverste lag pap er pålagt for mere end 25 år siden, idet pappen – som det står beskrevet i rådgivers rapport – er nemt at rive over. På dette tidspunkt vurderes det også, at der er monteret de nævnte ventilations hætter. Den underliggende pap er med stor sandsynlighed fra huset blev opført i 1974 – altså over 40 år gammelt.

Det er meget almindeligt set tilbage for 20-30 år siden, at der foretages en renovering af pap tage ved at svejse en ny pap oven på den gamle. Desuden er det meget almindeligt set fra den tid, at man satte ventilations hætter i build-up taget, idet man dengang havde fået en viden om, at sådanne tage skulle ventileres.

Dette var blot ikke løsningen for dette tag, idet der ikke under krydsfineren var luft til den nødvendige ventilation.

Kunden påpeger, at der kun kommer vand ned i huset i forbindelse med de kolde perioder om vinteren.

Dette stemmer godt overens med, at der typisk dannes kondens på undersiden af krydsfineren, når det er meget koldt udenfor. Så kommer der fugtholdig varm luft op gennem dels en dampspærre, som ikke er helt tæt og dels videre op gennem isoleringsmaterialet, hvorefter fugten kondenserer på undersiden af krydsfineren, da denne er kold. Når der udenfor er frostgrader, så vil denne kondensering være ekstra slem, idet der så er meget stor forskel på den fugtholdige luft der kommer op og møder den meget kolde underside på krydsfinerpladerne. Der vil så kunne dannes is på undersiden af krydsfinerpladerne, og tykkelsen på denne is vil forøges jo længere tid, der er frost udenfor, idet der hele tiden trænger fugtholdig luft op.

Såfremt denne teori skulle være korrekt, så skulle der også være kommet vand ned gennem loftet i vinteren 2015, hvor kunden også bor i huset – det var endog en meget kold vinter.

Hvad angår den lettere perforerede dampspærre, som ikke ses fastgjort tæt til skillevægge, så var det helt almindeligt, at man tilbage i 1970'erne og 1980'erne ikke var omhyggelig med at opsætte en tæt dampspærre. Man anvendte dengang alufolie, som på daværende tidspunkt ikke blev tapet sammen i samlingerne og ej heller tapet fast til skillevægs gennemføringer. Den dampspærre, som ses i dette tilfælde, afviger ikke fra andre huse af samme alder og i samme stand.

Vurderingen er stadig, som tidligere nævnt i rapporten, at den sædvanlige levetid for det pågældende tag er overskredet. Jf. levetidstabeller for tage af tagpap, så er levetiden for et sådant tag ca. 30 år. Det vurderes, at det øverste lag tagpap er over 25 år gammelt og det underliggende tagpap er over 40 år gammelt.

Der er i dette tilfælde tale om en meget uheldig kombination af at der er udført en konstruktion med ikke tilstrækkelig ventilation, hvilket kan bevirke, at der opstår kondens.

Det vurderes dog, at den mest sandsynlige årsag til den omtalte vandindtrængen i boligen skal findes i, at tagbelægningen er af ældre dato og dermed har udstået sin levetid.

Det vurderes, at der er flere muligheder for utætheder i taget som følge af en nedslidt belægning. Der er mange gennemføringer i tagbelægningen i form af diverse ventilationshætter og ældre ovenlysvinduer, som giver større mulighed for utætheder. De ældre ovenlys er af en sådan alder, at de kan give anledning til kondens.

Det vurderes ikke at det er tilstrækkeligt sandsynliggjort, at årsagen til det indtrængende vand skulle være kondens under krydsfinerpladerne. Tværtimod tegner undersiden af krydsfinerpladerne sammen med isoleringsmaterialet et billede af, at årsagen netop ikke er den nævnte kondens.

Det fastholdes, at årsagen stadig peger mod utætheder i taget, og at kunden gennem flere punkter i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at der kan være problemer med taget.

Med henvisning til ovenstående fastholdes den tidligere afvisning af forholdet."

Skadekonsulentfirmaet har i mail af 19/9 2017 til klagerne bl.a. anført:

"Jeres fremsendte klage er blevet behandlet af Topdanmark Administration. De giver tilsagn til at det eksisterende tagpap og underliggende plader skal fjernes, hvorefter der skal etableres den nødvendige ventilation. Dette skal gøres ved at lave en reducering/udskiftning af den eksisterende isolering. Herefter skal der monteres nye plader og paptag.

Grundet alderen på paptaget vil der være afskrivninger (jf. tabel I) i erstatningen. Topdanmark Administration har besluttet af der afskrives med 52% grundet den uenighed der har været omkring alderen på paptaget. Alderen er fastsat til at være 21 år hvorfor der erstattes med 48%.
Der skal indhentes 2 tilbud på ovenstående arbejder der skal fremsendes til ... for godkendelse.

Tilbuddet skal være udspecificeret og kun omhandle:

- Fjernelse af nuværende pap og underliggende plader
- Reducering af den eksisterende isolering, så der skabes ventilation
- Montering af nye plader og pap

Jeg afventer fremsendelse af tilbud."

Af mail af 8/10 2017 fra entreprenør 1 til klagerne fremgår bl.a.:

"Der er flere ting jeg synes man skal tænke på når et tag har stået i x antal år med fugt i konstruktionen og med den halve løsning der er lagt op til tror jeg ikke det bliver godt på sigt.

1: Hvis det er træ spær så er de helt sikker ikke gode mere og hele taget vil være skævt pga. af træet vil arbejde når det er vådt.

2. Du siger at vi skal reducere det eksisterende isolering hvis det er en hel plade eksempel 195 mm så kan vi ikke bare tage af den, og det er også med stor sikkerhed hel vådt det hele. Men hvis det er 2 x 100 mm så kan vi godt fjerne de 100 mm og ligge 50 mm ned, men jeg tænker hvad med energi vurdering af huset det bliver væsentligt dårligere. Det er 50 mm på 265 m2 det er meget.

3. Opretning af spær, stærn, indvendige lofter, el arbejde, maler arbejde, dampspær alt de ting er noget der vil komme når der bliver åbnet op for taget tror jeg.

Men nu fik du min mening om det som du gerne ville have. Her er en pris på de ting vi snakkede om i tlf i fredags og prisen indeholder kun de punkter
* Fjernelse af gammel pap og plader.
* Fjerne gammel isolering og nyt i så der er ventilation.
* Montering af nye plader og pap.
* Stillads
* Bortskaffelse af Plader pap og isolering.
Overslag 346250 kr. inkl. moms"

22. 91849

Klagernes advokat har i mail af 12/10 2017 til skadekonsulentfirmaet bl.a. anført:

> "Vil du sende mig telefonnummeret på en, der er bemyndiget til at drøfte ovennævnte sag med mig?"

Af mail af 16/10 2017 fra skadekonsulentfirmaet til klagernes advokat fremgår bl.a.:

> "Sagen er blevet gennemgået af Topdanmark Administration og der bedes fremsendes tilbud i henhold til tidligere fremsendte mail fra d. 19-9-2017. Ved spørgsmål omkring indhentning af tilbud eller lignede bedes dette fremsendes til mig.
>
> Da Garantifonden ikke hjemler med en klageansvarlig, må der ved fortsat uenighed omkring sagen henvises til Ankenævnet for forsikring."

Klagernes advokat har i mail af 17/1 2018 til skadekonsulentfirmaet bl.a. anført:

> "Under henvisning til vedhæftede korrespondance, hvor det anerkendes, at der er tale om en dækningsberettiget skade, skal jeg venligst bede selskabet godtgøre mine klienters udgift til destruktiv indgreb.
>
> Jeg vedhæfter faktura herfor, og skal bede om indbetaling af kr. 19.443,75 til vor klientkonto …"

Hertil har skadeservicefirmaet i mail af 18/1 2018 til klagernes advokat bl.a. anført:

> "Udbetalingen af beløbet på 19.443,75 kr. for forundersøgelser bliver foretaget til kundens NemKonto. Hvad er status omkring indhentning af tilbud på udbedring jf. fremsendte mail fra d. 19-09-2017?"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "**3. Hvad dækkes**
> **3.1 Forsikringen dækker**
> - Udbedring af skade på bygningerne.
> - Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele
>
> Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
> …
> **3.4** Såfremt et forhold er dækningsberettiget omfatter forsikringen tillige:
> - Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og sikrede kan dokumentere, at myndig-

hederne har afslået en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

- Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 25% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt kr. 1,8 mio.

…

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadestidspunktet vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

Der afskrives i erstatningsbeløbet som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der fremgår af 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele'.

…

Tabel 1:

Bygningsdel:	
Tagdækning og inddækning	**Afskrivningstabel**
…	
- tagpap (ved taghældning under 10 grader)	Tabel I

…

Tabel I

Alder indtil	**Erstatning**
9 år	100 pct.
12 år	93 pct.
15 år	78 pct.
18 år	63 pct.
21 år	48 pct.
24 år	37 pct.
27 år	30 pct.
30 år	23 pct.
Mere end 30 år	20 pct.
(Vinyl, laminat og kork dog 0 pct.) "	

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1974 og er overtaget af klagerne den 15/9 2015. Huset har et fladt built-up tag med tagpapbelægning. Klagerne har oplyst, at de den 26/12 2016 konstaterede vandindtrængen gennem loftet. Skaden er anmeldt til selskabet den 22/1 2017.

Selskabet har ved mail af 19/9 2017 givet tilsagn om dækning for, at tagpap og de underliggende plader fjernes, og der etableres den nødvendige ventilation. Af mail af 11/10 2018 fremgår det, at taksator vurderer, at følgende arbejder skal udføres: Tagpap og tagkrydsfiner nedtages og fjernes, isoleringen gennemgås og tilrettes, eksisterende spær forhøjes, og der monteres nye tagkrydsfinerplader med to lag tagpap. Der skal endvidere foretages af- og genmontering af

ovenlysvinduer med nye lysninger indvendigt, udføres inddækninger ved skorsten, rørgennemføringer og ovenlysvinduer samt udskiftes træværk øverst ved udhæng og stern, hvor træværket bliver berørt af den lettere forhøjede tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde dækning for forøgede byggeudgifter – jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.4 – til efterisolering af tagkonstruktionen i henhold til krav i nugældende bygningsreglement. Selskabet har anført, at myndighederne ikke kan stille et krav om efterisolering, da der er tale om "ombygning", hvorfor der alene kan stilles krav om rentable isoleringstiltag, og en efterisolering er i den aktuelle situation hverken rentabel eller fugtteknisk forsvarlig.

Selskabet har videre anført, at der i den endelige erstatning skal ske afskrivning med 52 %, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel I, der finder anvendelse for tagdækninger af tagpap ved taghældning under 10 grader, idet parterne er enige om at lægge til grund, at tagbelægningen er 21 år gammel. Selskabet har givet tilsagn om at afstå fra at fratrække 20.000 kr. i selvrisiko.

Klagerne har anført, at selskabet også skal dække udskiftning af lofter, der er vandskadede, og opsætning af ny dampspærre, da dampspærren er hullet og utæt ved samlinger. Hertil kommer eventuelle følgeskader, som endnu ikke er afdækket. De kræver endvidere dækning for efterisolering af taget, jf. nugældende bygningsreglement, med henvisning til, at der er tale om en "udskiftning" af de berørte bygningsdele, hvorfor efterisolering i henhold til bygningsreglementet skal foretages uanset rentabilitet, men at en efterisolering i øvrigt er rentabel. Nævnet lægger til grund, at klagerne i øvrigt kan tilslutte sig de udbedringsarbejder, som selskabet har anerkendt at dække.

Selskabets skadekonsulent har i rapport af 4/3 2017 anført, at han ved en udvendig besigtigelse kunne konstatere store vandpytter på taget. Han vurderer, at tagpappet er nedslidt, hvilket kan give anledning til fugtindtrængen. Indvendigt er der tegn på vandskjolder på loftet i næsten alle rum. Han anfører, at forholdet ikke er dækket af forsikringen, og henviser dels til oplysningerne

i tilstandsrapportens punkt 1.1 angående tagbelægningen, og dels til, at forsikringen ikke dækker, når der er tale om udløb af sædvanlig levetid.

I fugt- og byggeteknisk rapport af 18/4 2017 rekvireret af klagerne hedder det, at der ikke umiddelbart ses tegn på utætheder i tagpaptaget. Ved opskæringer i taget to steder kunne det konstateres, at tagkonstruktionen er helt fyldt ud med 165 mm mineraluldsisolering. Dampspærren er udført med alukraft, som ikke er tilsluttet tæt til skillevægge. Der ses vandaftegninger på dampspærren i et område, hvor der er trængt vand ind i boligen. I opskæringen tæt ved badeværelset ses, at dampspærren her har huller, og krydsfinerpladen er kraftigt misfarvet. Der måles 19 % træfugt. Konsulenten vurderer, at årsagen til vandindtrængningen til boligen er, at tagkonstruktionen ikke er udført med et ventilationshulrum mellem isolering og krydsfinerplade. Fugtig luft trænger op gennem utætheder i dampspærren og kondenser på undersiden af krydsfinerpladen. Hen over vinteren vil der kunne opbygge sig et lag is, som ved tøvejr vil smelte, og vandet vil trænge ned gennem tagkonstruktionen og ind i boligen gennem utætheder i dampspærren.

Selskabets skadekonsulent har i tillægsrapport af 16/6 2017 anført, at han ved opskæringer i taget kunne konstatere, at der er isoleret helt op til krydsfinerpladerne, og der således ikke er tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen til at bortventilere kondens, der måtte opstå på undersiden af krydsfinerpladen. Hverken isoleringsmateriale, spær, forskallingsbrædder eller underside af krydsfinerplader ses misfarvede eller udviser i øvrigt tegn på fugt eller skimmel. Dampspærren ses lettere perforeret og er ikke fastgjort tæt til skillevægge, men konsulenten vurderer, at dampspærren ikke afviger fra forholdene i andre huse af samme alder og i samme stand. Konsulenten vurderer, at den mest sandsynlige årsag til vandindtrængningen i boligen er, at tagbelægningen er af ældre dato og har udstået sin levetid. Han anfører, at undersiden af krydsfinerpladerne sammen med isoleringsmaterialet tegner et billede af, at årsagen ikke er kondens.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at det er nødvendigt at foretage yderligere udbedringsarbejder end anerkendt af selskabet for at udbedre den an-

meldte skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for yderligere skadeudbedringsarbejder.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets dækningstilsagn indebærer, at der etableres ventilation i hulrummet mellem isolering og krydsfinerplader, hvor både selskabets og klagernes konsulenter har konstateret mangelfuld ventilation. Fugtholdig luft vil herefter kunne bortventileres blandt andet gennem taghætter på taget.

Nævnet har videre lagt vægt på, at nævnet ikke ved de fremlagte, sagkyndige erklæringer – herunder beskrivelserne af de konkrete fugtforhold i tagkonstruktionen – finder det bevist, at det er nødvendigt at udskifte dampspærren for at udbedre det anmeldte skadeforhold og undgå skadelig kondens. I skadekonsulentrapport af 16/6 2017 hedder det, at dampspærren ikke afviger fra forholdene i andre huse af samme alder og i samme stand, og nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens hustypebeskrivelse under OBS-punkter, at "dampspærre (fugtbeskyttende lag) ikke altid er korrekt tilsluttet tilstødende bygningsdele, f.eks. vægge, samlinger og eldåser i lofterne. I så fald kan der ophobes fugt i tagkonstruktionen…". Nævnet finder, at det ikke er bevist, at forhold ved dampspærren udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for udskiftning af dampspærre.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 8.1 og 9.2 er anført, at der er tegn efter gammel opfugtning/gamle fugtskjolder i mellemgang, stue og baggang. Nævnet finder, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der er følgeskader på lofter indvendigt, som går ud over, hvad der er anført i tilstandsrapporten, og som kan kræves dækket af selskabet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for udskiftning af lofter helt eller delvist.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist, at der i øvrigt forekommer fugtskadede bygningsdele, som nødvendiggør yderligere skadeudbedring. Nævnet bemærker, at kla-

gerne kan rette fornyet henvendelse til selskabet, hvis der i forbindelse med udbedringsarbejdet afdækkes yderligere skade.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.4 fremgår det, at forsikringen dækker forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og sikrede kan dokumentere, at myndighederne har afslået en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at de efter forsikringsbetingelsernes punkt 3.4 har et krav på dækning for forøgede byggeudgifter til efterisolering af tagkonstruktionen, så isoleringskravene i det nugældende bygningsreglement kan blive opfyldt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at nævnet ikke finder det sandsynliggjort af klagerne, at udbedringen af tagkonstruktionen indebærer, at myndighederne kan stille krav om efterisolering. Af mail af 17/1 2019 fra kommunen fremgår det, at kommunen på det forelagte grundlag vurderer, at der er tale om en "ombygning" af konstruktionen, hvilket medfører, at der alene er krav om opfyldelse af nugældende isoleringskrav, hvis efterisoleringen er rentabel. Selskabet har fremlagt en rentabilitetsvurdering og har anført, at det efter taksators vurdering er nødvendigt at udskifte dampspærren, hvis det skal være fugtteknisk forsvarligt at efterisolere, og at en efterisolering derfor ikke er rentabel. Klagerne har ikke fremlagt sagkyndige erklæringer til støtte for, at det er fugtteknisk forsvarligt at foretage efterisolering uden at udskifte dampspærren.

Nævnet har også lagt vægt på, at forsikringsbetingelserne – i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, jf. bilag 1, nr. 4 a – stiller krav om, at sikrede kan dokumentere, at myndighederne har afslået en dispensation fra relevante krav i medfør af byggeloven. Klagerne har ikke dokumenteret, at kommunen har afslået en dispensation vedrørende krav om efterisolering i medfør af byggeloven.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde erstatning for forøgede byggeudgifter, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.4. Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt at yde erstatning for efterisolering af tagkonstruktionen op til det niveau, hvor det er fugtteknisk forsvarligt, såfremt den eksisterende isolering ikke kan genanvendes.

Nævnet bemærker afslutningsvis, at afskrivning efter alder i henhold til forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller skal ske "bygningsdel for bygningsdel". Nævnet bemærker derfor, at afskrivningstabellen vedrørende "tagpap (ved taghældning under 10 grader)" efter nævnets opfattelse alene finder anvendelse vedrørende den del af udbedringsudgiften, der kan henføres til udskiftning af tagpaplaget og den forholdsmæssige andel af de eventuelle følgeudgifter, der ville være medgået til en udskiftning af tagpaplaget. Nævnet henviser til kendelse 92125. For så vidt angår øvrige bygningsdele kan der ske afskrivning i det omfang, at der er fastsat en afskrivningstabel for disse, og skadeudbedringen må antages at medføre en forlænget levetid af pågældende bygningsdel.

Nævnet bemærker videre, at selskabet i sit svarbrev til nævnet har anført, at det "gør nævnet opmærksom på, at klagerens advokat indbragte sagen for nævnet senere end 3 måneder efter vores seneste mail til klagerens advokat, hvori vi henviser til Ankenævnet for Forsikring. Vi henviser herefter til § 17 i loven om Garantifonden". Sagen er indbragt for nævnet den 19/1 2018. Af § 17 fremgår det, at "afgørelser om udbetalinger truffet af Fonden kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring senest 3 måneder efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende". Klagernes advokat har i den efterfølgende korrespondance anført, at 3 måneders-fristen ikke finder anvendelse, da sagen ikke var afsluttet hos Topdanmark Administration. Advokaten henviser blandt andet til, at der endnu ikke var fastsat erstatning, og at der fortsat den 17-18/1 2018 var mailkorrespondance mellem parterne. Selskabet har ikke efterfølgende gjort gældende, at klagernes krav skal afvises af nævnet som for sent anmeldt. På den baggrund og henset til sagens udfald har nævnet ikke fundet anledning til at tage stilling til, om sagen er indbragt for sent for Ankenævnet for Forsikring, jf. § 17 i lov om en garantifond for skadesforsikringer.

29. 91849

Med disse bemærkninger

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Peter Thønnings