**Ankenævnet *for* Forsikring**

Den 20. marts blev i sag nr. 92442:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er et 1-planshus, som ifølge tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 19/3 2017, er opført i 1964. Klageren har overtaget ejendommen den 1/12 2017. Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
>
> ...
>
> **1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**
>
| | | |
|---|---|---|
| 1.12 Isolering | K1 | Isolering på loftet er partielt let mangelfuld/smådefekt; desuden mangelfuld isolering (feks. omkring ovenlys i mellemgangen).<br>Der mangler tillige lidt kondensisolering på en aftrækskanal.<br>Note: Eftergang/udbedring af isoleringen anbefales. |

> ...
>
> **Sælgers oplysninger om ejendommen**
>
| | | Ja | Nej |
|---|---|---|---|
| ... | | | |
| 1.3 | Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?<br>Hvis ja, hvilke og hvornår?<br>**Varmepumpe etableret. Tagbeklædn. på A er udskiftet i nov. 2016.** | ☒ | ☐ |
| ... | | | |
| **2.** | **Tage** | | |
| 2.1 | Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?<br>Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?<br>**Der var én utæthed før det blev udskiftet.** | ☒ | ☐ |

"

Klageren har i klageskemaet af 14/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**

Udgangspunktet for klagen baseret på vores gensidige korrespondance, specifikt de gentagne løftebrud, som vil blive dokumenteret i det følgende. Herunder afvisning af: 1. Urimelig dækning af utæt tag 2. Afvisning af i alt 4 professionelle rapporter udført af ingeniør og uvildige byggesagkyndige. 3. Afvisning af omkostninger til uvildig byggeteknisk rapport 36.000 kr., som blev bekræftet dækket af … (Dansk Boligforsikring d. 21 februar jf. Bilag 2 – Mail korrespondance. 4. Afvisning af alle punkter omtalt af uvildig byggetekniker [konsulent fra rådgivningsfirma 3]. 5. Urimelige afgørelser mht. til [adressen]. Generelt er der konkluderet en masse der ikke har ben på jord.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
Bedre forståelse for projektet samt dækning over den uvildige byggetekniske rapport, som der i overensstemmelse med Dansk Boligforsikring er blevet lavet for at få afklaret projektets omfang, hvorefter de afviste denne accept og dækning."

I brev af 21/8 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

**"1. Supplerende sagsfremstilling**
Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 1. december 2017. … Vores kunde anmeldte d. 4. januar 2018 en række skader på ejendommen. … Forud for anmeldelsen havde vores kunde mailet til forsikringssælgeren, og der var allerede udarbejdet et notat over skaderne. … Vi foretog besigtigelse d. 15. januar 2018 … Vi afgjorde sagen d. 6. februar 2018 … Der har været en del korrespondance herefter, da vores kunde har været utilfreds med afgørelsen.
…
**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Indledningsvist skal det oplyses, at klager er ansat hos [rådgivningsfirma 1], som har lavet det notat, der ligger til grund for skadeanmeldelsen. Klager er uddannet … og …, og han driver desuden sammen med sin …, … - som benævnes 'fuldmægtig' og 'sagfører' i en del af korrespondancen - [rådgivningsfirma 2], der ifølge oplysningerne på www… specialiserer sig i renoveringer med bæredygtige løsninger, som øger bygningernes værdi fremover.

Da skaden blev anmeldt havde klager påbegyndt en stor renovering af ejendommen. Der henvises til konsulentens fotos, hvoraf renoveringen fremgår (der står bl.a. en minigraver inde huset).

Jeg vil nedenfor gennemgå de enkelte klagepunkter – som oplistet af klager:

• Urimelig dækning af utæt tag
Tagdækningen (store eternitplader) er udskiftet for nylig (2016). Der er to steder oplagt gennemsigtige plader, hvorfra der er vanddryp. Konsulenten oplyser, at det skyldes kondens.

Tagpladerne er som sådan tætte. Dog er de oplagt uden tætningsbånd i pladeoverlæg – det kan medføre indtrængende fugt og fygesne ved særligt vejrlig. Vi har dækket fugning af tagpladerne eller etablering af tætningsbånd – se bilag G.

Konsulenten oplyser, at de steder, hvor der ses fugtaftegninger, skyldes tidligere opfugtninger (før udskiftning af tag og inddækninger). Den fugt der i øvrigt opleves, skyldes ifølge konsulenten den renovering, der er igangsat (se nedenfor). Der henvises til konsulentens notat og de fremlagte fotos.

Jeg er ikke klar over, hvorfor klager mener, at dækningen er urimelig. Vi har dækket de forhold, vi har konstateret kunne give risiko for skader.

Klager ses ikke selv at have dokumenteret, at der skulle være utætheder i taget.

• Afvisning af i alt 4 professionelle rapporter udført af ingeniør og fagmænd.
Jeg er ikke klar over, hvad klager mener, at skulle have dækning for under dette punkt.

Jeg har forholdt mig til alle punkterne i [rådgivningsfirma 3's] notat nedenfor.

Vi har vurderet de anmeldte forhold – og ved vurderingen har vi medtaget både vores egen konsulents observationer og de rapporter, klager har fået udfærdiget.

Dækningen under ejerskifteforsikringen sker ud fra en juridisk vurdering af det skadebegreb, som er fastsat ved lov. Dækningen sker ikke blot fordi en byggeteknikker/kunde oplyser, at der er forhold ved huset, som er uønskede eller som man ønsker dækket.

Vi har ikke fundet skader eller nærliggende risiko for skader – udover dem vi har dækket. Bevisbyrden for, at der er en forsikringsdækket begivenhed påhviler forsikringstager.

• Afvisning af omkostninger til uvildig byggeteknisk rapport
Ejerskifteforsikringen dækker udgifter til teknisk bistand i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2. Skadebehandlerens chef har på et tidspunkt i korrespondancen bekræftet indholdet af bestemmelsen. Vi har på intet tidspunkt bekræftet at dække udover bestemmelsen i forsikringsbetingelserne. Hvis vores kunde tror det, er det fordi han ikke forstår bestemmelsens ordlyd.

Jeg bemærker, at klagers … ('fuldmægtig' …) i mail af 16. februar 2018 (se bilag H) helt korrekt bekræfter, at rapporten vil blive betalt af kunden selv, hvis den ikke fører til dækningsberettigende forhold.

• Afvisning af alle punkter omtalt af uvildig byggetekniker [konsulent fra rådgivningsfirma 3]

**Bærende bjælke og murpille i stue:**
[Konsulent fra rådgivningsfirma 3] har ikke foretaget nogen selvstændig undersøgelse af forholdene – der refereres blot til det, som er anført af [rådgivningsfirma 1] (klagers firma).

Konstruktionerne er udført i henhold til de oprindelige bygningstegninger og statiske beregninger og har stået stabilt siden 1963. Vores konsulent har ikke set skader eller vurderet, at der vil opstå skader som følge af udførelsen. Se konsulentens notat og fotos.

**Dimensionering af spær:**
[Konsulent fra rådgivningsfirma 3] henviser til beregninger foretaget af [rådgivningsfirma 1], som skulle dokumentere, at spærrerne er underdimensionerede. Jeg er ikke klar over, hvilke normer, der er brugt ved beregningen, og om disse var gældende i 1963.

Spærrerne er oplagt og udført i henhold til beregningerne i byggesagen. Der er ingen tegn på nedbøjninger, konstruktionen har eksisteret i 55 år uden skader. Se konsulentens notat.

Der er tegnet ejerskifteforsikringen med basisdækning. Der skal være sket skader eller nærliggende risiko for skader, for at udløse forsikringsdækning. En teoretisk beregning om underdimensionering (som i øvrigt betvivles) opfylder ikke i sig selv skadebegrebet. Der henvises til fast praksis i Nævnet omkring nærliggende risiko for skade og teoretiske beregninger.

Da konstruktionen var helt sædvanlig for opførelsestidspunktet, og i øvrigt har bevist sit værd over 55 år, er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

**Bygningens statiske egenskaber:**
Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. En evt. behov for stabilisering som følge af den store renovering klager har igangsat (fjernelse af stabiliserende skillevægge, lofter m.m.) er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Vi har ikke set eller fået forevist skader som følge af problemer med bygningens stabilitet før renoveringen blev påbegyndt, og huset har fungeret skadefrit i 55 år før vores kunde overtog det.

**Forankring af tagkonstruktionen**
Jeg kender ikke [konsulent fra rådgivningsfirma 3] baggrund og alder, men jeg formoder, at han ikke er klar over, at der er sket ændringer i de anbefalinger, man har lavet igennem tiden omkring forankringer af tagkonstruktioner. Særligt efter de store storme i starten af 90'erne, blev der udarbejdet nye vejledninger, for at forbedre forankringer af tagkonstruktioner mod stormskader.

Taget er forankret som det var sædvanligt i 1963. Se konsulentens supplerende notat (bilag K). Der er i øvrigt ingen skader sket som følge af den måde taget er forankret på.

**Utæt tag:**
Jeg henviser til mine bemærkninger ovenfor. [Konsulent fra rådgivningsfirma 3] har ikke i sit notat påpeget utætheder i tagkonstruktionen, og vores konsulent har heller ikke observeret nogen.

**Fugt i tagkonstruktion:**
Klager har anmeldt fugt i tagkonstruktionen. Der er ikke utætheder i tagbelægningen (se ovenfor), dog mangler der tætningsbånd, som kan medføre indtrængende fygesne og vand, hvilket vi har dækket.

Ved vores besigtigelse i marts 2018 var der sne i haven (se billederne), og ejendommen var under voldsom renovering, som havde været i gang i flere måneder.

Vores konsulent oplyser, at der ikke er muligt, at undersøge ejendommens tagkonstruktion for fugt under de givne omstændigheder, og at det pga. renoveringen ikke er muligt, at vurdere fugtforholdene i tagkonstruktionen før renoveringen. Se konsulentens supplerende notat.

Konsulenten oplyser supplerende til mig, at han ikke vurderer, at [konsulent fra rådgivningsfirma 3's] fugttekniske kompetencer er store. Når man river loftet ned, foretager store renoveringsarbejder (opgravning af betondæk, (delvis) nedrivning af loft og isolering og i det hele taget åbner konstruktionerne) samtidigt med at man har varme på huset, vil der opstå meget kondensfugt. Dette beskrives også helt korrekt i [rådgivningsfirma 5] rapport. Det er ganske enkelt ikke muligt, at vurdere fugtforholdene i ejendommen på overtagelsestidspunktet.

[Konsulent fra rådgivningsfirma 3] skriver, at der ikke er dampspærre i konstruktionen. Det kan evt. skyldes, at den var nedrevet der hvor [konsulent fra rådgivningsfirma 3] har besigtiget. Vores besigtigelseskonsulent oplyser, at der på loftsforskallingen kunne ses rester af alukraft, hvilket var en hel almindeligt anvendt dampspærre på ejendommens opførelsestidspunkt. Han vurderer, at de fugtaftegninger der kunne ses i tagkonstruktionen skyldes tidligere utætheder i tagbelægning/inddækninger.

Vi har ikke fundet skader i tagkonstruktionen, og vi har ikke kunne vurdere fugtforholdene, herunder dampspærrens tæthed og/eller skimmel i tagkonstruktionen *på overtagelsestidspunktet* pga. den omfattende renovering, der er pågående.

Klager ikke godtgjort, at der var skader som følge af fugt, herunder skimmel i tagkonstruktionen *på overtagelsestidspunktet*, som ligger udover, hvad der kan forventes henset til ejendommens opførelsestidspunkt. Bevisbyrden herfor er klagers."

I brev af 1/10 2018 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledningsvis kan det bekræftes, at klager, …, er uddannet … og …, og ikke …, som oplyst af indklagede. Ydermere er entreprenør … … til klager, … og ikke … Endelig kan det oplyses, at [klageren] ikke er eller har været medejer af [rådgivningsfirma 2].

Det er korrekt, at klagerne i forbindelse med erhvervelse af ejendommen påbegyndte renovering af ejendommen. Klagerne ønskede at fjerne trægulvet og isolere med Sundolitt. Det var på intet tidspunkt klagernes ønske at nedtage lofter, forskalling, isolering, foretage forankring af tag og lægge nyt tag. Det bemærkes i den forbindelse, at taget er fra 2016.

Det kan oplyses, at klagerne oplyser alene have foretaget følgende arbejder på ejendommen, der har relation til nærværende sag:

- Partielt fjernet profilbræddelofter, idet klager konstaterede begyndende fugtskjolder og skulle konstatere årsagen hertil, som er utæt tag. Klager har efter nærværende sags indbringelse konstateret nyt fugtskjold i bryggers, der bliver tydeligere efter kraftig regnvejr. Det bemærkes, at intet tag eller loft er fjernet i bryggerset.
- Partielt fjernet gipsloft i stuen for at afstive, hvilket ikke relevans i nærværende sag.
- Fjernet gipsloft i badeværelse og gang, idet dette skulle fjernes i forbindelse med anden sag, der er nærværende sag uvedkommende.
- Fjernet to lette skillevægge i 60 mm gasbeton, der stod på trægulvet. Disse vægge var ikke bærende eller stabiliserende. Det bemærkes, at der ikke er anmeldt skade i anledning af stabilitet, hvorfor dette ikke har betydning for sagen.

Der klages over følgende 3 punkter:

1. Indklagedes begrænsede dækning ved utæt tag.
2. Indklagedes manglende dækning ved tages manglende forankring og fastgørelse, manglende styrke i bjælker og spær.
3. Indklagedes manglende betaling faktura … af 6. april 2018 fra [rådgivningsfirma 3] stor kr. 36.474,40.

**Ad 1 Indklagedes begrænsede dækning ved utæt tag**
Ejendommens tag er utæt i hele ejendommen.

Det er korrekt, at pladerne som sådan er tætte. Imidlertid er der ikke lagt Nortonbånd under pladerne, hvorfor taget som helhed ikke er tæt.

Ydermere er der ikke monteret undertag eller dampspærre. Dette er tillige fastslået i bygningsundersøgelse af marts 2018 fra [rådgivningsfirma 3], jf. bilag 1, hvori det fremgår, at der var tydelige fugtskader på lægter og spær, hvor der tillige kunne ses skimmelsvamp. Det vurderes, at fugten på loftet skyldes en kombination af kondens grundet manglende dampspærre og et utæt tag, jf. bilagets side 9. Disse forhold var til stede på overtagelsestidspunktet, og klagerne har ikke ændret herpå.

Klager har konstateret dryppende vand ned af væggene samt fugtskjolder og svampe, hvilket fremgår af fotodokumentation, jf. bilag 3, side 5, billede 19-20, hvoraf deraf der ses svampe i tagkonstruktionen.

Det bestrides, at fugten og svampe skyldes den af klagerne igangværende renovering. Det bemærkes, at de største utætheder er konstateret i områder, hvor gipslofter ikke er fjernet, og hvor tag og loft står som på overtagelsesdagen.

[Rådgivningsfirma 4], jf. bilag 4, side 1 beskriver, at der under lofter, spær og folie er massivt angreb af skimmelsvampe. Ydermere konkluderes det i besigtigelsesnotat af 15. marts 2018 fra [rådgivningsfirma 5], jf. bilag 5, jf. side 4, at skimmelforekomster i tagkonstruktionen blandt andet skyldes manglende dampspærre og tætningsbånd. Klagerne har på intet tidspunkt fjernet dampspærre eller tætningsbånd.

Indklagede har, jf. bilag G, indvilliget i at dække kr. 18.000,00, fratrukket selvrisiko kr. 5.000,00, svarende til i alt kr. 13.000,00 til udbedring heraf og har derved godkendt skaden men ikke omfanget heraf.

Skaderne er imidlertid omfattende, og det gøres gældende, at skaderne ikke kan udbedres for dette beløb, idet beløbet både skal dække stillads, udbedring af skaderne og udbedring af årsag til skaderne.

Klager har den 4. september 2018 indhentet tilbud … på udbedring af utætheder samt manglende forankring og spærforstærkninger fra [håndværker], jf. bilag 6. Heraf fremgår det, at prisen for udbedring er kr. 228.000,00 inklusiv moms. Hertil kommer udgift til stilladsleje, som ikke er indeholdt i tilbuddet.

Endvidere har klager indhentet tilbud fra [rådgivningsfirma 2], jf. bilag 7 på kr. 369.125,00 eksklusiv moms og materialer kr. 59.645,00 eksklusiv moms svarende til alt kr. 461.406,25 inklusiv moms. Dette tilbud indeholder tillige pris på nye lofter med isolering, forstærkning af spær, dampspærre og gipsplader, men er eksklusiv stillads.

Indklagedes dækning er således væsentligt lavere end de reelle udbedringsomkostninger, og dækningstilsagnet er således ikke rimelig eller i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

**Ad 2. Indklagedes manglende dækning ved tages manglende forankring og underdimensionering**

Det bestrides, at tagkonstruktionen er opført i henhold til oprindelige tegninger og statiske beregninger samt gamle standarder og normer, som gjort gældende af indklagede.

Det er korrekt, at der af de oprindelige tegninger fremgår tykke stregninger for, hvorledes ejendommen er opført, men ikke detaljeret omkring forankringer og spærfodssamlinger etc. Ligeledes er de oprindelige tegninger ikke svarende til ejendommens faktiske forhold, idet den store stue samt det store værelse ikke har en bærende midtervæg, som ses af de oprindelige tegninger. Det bemærkes i den forbindelse, at klagerne på intet tidspunkt har fjernet stabiliserende vægge og ej heller rettet krav mod indklagede i anledning af manglende stabilitet.

Ved bjælke i stue er der eksempelvis i den ene side lagt to stykker spærtræ, som ikke er tilstrækkeligt, idet murværket, som det ligger af på, er begyndt at knuse, jf. [rådgivningsfirma 1]. Redegørelse for den statiske dokumentation, jf. bilag 8, side 5-6 samt klagers fotodokumentation, jf. bilag 3, side 3-4, billede 9-16.

Ydermere konkluderes det i [rådgivningsfirma 1] Statisk dokumentationsrapport vedrørende forankring, at ejendommens tag ikke er forankret, og den manglende forankring er livsfarlig, idet ejendommens tag kan blæse af, jf. bilag 9, side 16-17.

Da der ingen forankringer er, og ejendommen således slet ikke er forankret, er ejendommen ej heller ikke forankret efter tidligere gældende normer og standarter.

Som det fremgår af konklusion i bygningsundersøgelse, jf. bilag 1, side 11, påvises underdimensionering og fejlkonstruktioner. Det fremgår endvidere, at beregningerne er udført efter de normer, der anvendes i dag og det må forventes, at beregninger udført efter de normer, der blev anvendt ved ejendommens opførelse ville have eftervist endnu større underdimensioneringer.

Forankringer skulle i henhold til normer fra 1958-1970 forankres til fundament pr. 3. meter, jf. B. J. Rambøll, Laboratoriet for bygningsteknik 15. februar 1956, jf. bilag 10, samt udskift af Træ 3, Træbranchens Oplysningsråd, marts 1961, side 34-35, jf. bilag 11.

Ydermere fremgår det, at de nævnte fejl giver en overhængende fare for bygningsskade. Indklagede gør gældende, at der ikke er tegn på nedbøjninger, hvilket ikke er korrekt. Det fremgår af fotodokumentation, jf. bilag 8, side 3, billede 12. Ydermere fremgår det af bilag 9, side 6.

Der er således påvist dækningsberettigede skader ved ejendommens tag, ligesom der er nærliggende risiko for alvorlige følgeskader.

Som bilag 12 fremlægges BYG-ERFA erfaringsblad 97 11 28, 2. udgave SfB (27), omkring stormskader på tagkonstruktioner grundet manglende eller utilstrækkelig forankring, hvoraf det fremgår, at manglende forankring kan medføre alvorlige skader.

På baggrund af ovenstående og de fremlagte bilag kan det konkluderes, at ejendommens tag ikke er forankret og dimensioneret korrekt, hvilket er skader omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, jf. bilag B, punkt 3. Indklagede skal således dække omkostninger til forankring og korrekt di-

mensionering af ejendommens tag i overensstemmelse med anbefalinger i bygningsundersøgelse, jf. bilag 1, side 11.

**Ad 3. Indklagedes manglende betaling faktura … af 6. april 2018 fra [rådgivningsfirma 3] stor kr. 36.474,40 [bilag 13]**

…

Det fastholdes, at indklagede er forpligtede til at afholde denne udgift, idet undersøgelsen og den i bilag 1 fremlagte rapport påviser dækningsberettigede forhold i form at underdimensioneringer, manglende forankring, manglende dampspærre og manglende nortonbånd.

Det fremgår klart af rapportens konklusion, at der er konkluderet skader, som ikke er indeholdt i tilstandsrapporten, jf. bilag A, og derfor er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, jf. bilag B."

Hertil har selskabet i brev af 11/10 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagers advokat bekræfter klagers byggetekniske baggrund og de familiemæssige relationer mellem parterne, selvom vores oplysninger ikke var fuldstændigt korrekte. Jeg skal desuden oplyse/fastholde, at klager er anført på [rådgivningsfirma 2] hjemmeside under 'kontakt', så han er ansvarlig for dette selskab.

Mht. den renovering klager har påbegyndt skal jeg henvise til de fremlagte fotos og tidslinjen i sagen: Skaderne anmeldes d. 4. januar 2018 (se skadeanmeldelsen). Det første byggetekniske notat klager får udfærdiget ([rådgivningsfirma 1] – bilag E) er udfærdiget dagen før d. 3. januar 2018.

Vores konsulents besigtigelse finder sted d. 15. januar 2018 og omfanget af den påbegyndte renovering fremgår af konsulentens fotos (bilag F).

**Ad 1: Begrænset dækning vedrørende tag**

Der er enighed mellem parterne om, at tagpladerne ikke er utætte. Den manglende tætning mellem tagpladerne (manglende Nortonbånd) har vi dækket.

Klagers advokat skriver, at der ikke er monteret undertag og dampspærre. Der er tale om bølgeeternit plader – der er ikke krav om undertag.

Vores konsulent oplyser, at der har siddet alukraft dampspærre under de nedtagne lofter. Det er en helt sædvanligt anvendt dampspærre i 1963. Resterne af dampspærren ses tydeligt på konsulentens fotos (bilag F). Konsulenten er ikke blevet forevist lofter uden dampspærre.

En alukraft dampspærre oplagt i 1963 vil ikke være tæt efter nutidens normer. Man var ikke opmærksom på de problemer en ikke-tætsluttende dampspærre kan give, så der vil formentlig være utætheder ved gennembrydninger, overlæg osv.

Konsulenten oplyser dog, at man ikke kan sige noget som helst sikkert om, dampspærrens funktion ved overtagelsen.

Konsulenten oplyser, at fugten i tagrummet skyldes kondens: der er påbegyndt en større renovering hvor terrændækket er fjernet, der står åbent fra grus til tag, det er sne/frost udenfor, og der er varme på. Det vil give enormt meget fugt, når den varme luft stiger opad og kondenserer på de

kolde tagplader. Det fremgår også af [rådgivningsfirma 3] notat – samme problemstilling er beskrevet i notatet.

Som tidligere oplyst, vil der under disse omstændigheder kunne måles fugt, ligesom der kan opstå skimmel. Konsulenten vurdere, at der også kan være trængt fugt ind som følge af utætheder i den tidligere tagbeklædning, som stadig kan ses som fugtaftegninger og skimmel på træværket i tagrummet.

Klager har ikke dokumenteret, at der – inden den påbegyndte renovering – var problemer med fugt i tagrummet – udover periodevis fugtindtrængen i særligt vejrlig som følge af de manglende tætningsbånd. Dem har vi dækket, og klager er herefter stillet med det han købte: en tæt tagkonstruktion med de alderstegn der kan forventes i et 55 årigt gammelt tagrum, hvor loftet er isoleret og fugtsikret efter datidens byggeskik.

De to tilbud klager har indhentet og fremlagt indeholder arbejder som ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen, bl.a. en opdatering af konstruktionerne til overholdelse af BR-18, spærforankringer og -forstærkninger – se nedenfor.

Vi har opgjort erstatning til tætning af tagpladernes samlinger. Øvrige renoveringsønsker til tagkonstruktionen kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

**Ad 2: manglende dækning ved tagets forankring og underdimensionering**
Det tidligere anførte fastholdes.

BR-61 som var gældende ved husets opførelse indeholder følgende omkring tagkonstruktionens forankring:

> *'Stk. 8. Tagværker skal forankres forsvarligt. Når tagremme hviler på tagbjælker, skal deres forbindelse med hver af disse sikres ved bolte eller lign.'*

Klagers advokat har fremlagt to anvisninger på hvorledes forankringen kan laves. Disse er ikke en del af bygningsreglementets krav – men forankringen er udført helt tidstypisk med stiksøm, som i øvrigt ses beskrevet i den ene anvisning.

Vores konsulent har ikke set nogle nedbøjninger eller tegn på skader.

Henvisningerne til bilag 8 og bilag 9 giver ikke mening.

Det Byg-erfa blad, der er fremlagt, er fra 1997, og det omhandler foranstaltninger, der kan udføres, for at undgå stormskader i f.eks. ejendomme i åbne beliggenheder, der er stærkt vindudsatte. Det korresponderer med det tidligere anførte om øget opmærksomhed på tagforankringer i nyere tid.

Tagkonstruktionen har stået i 55 år og har bevist sit værd. Klager har ikke godtgjort, at der er fejlkonstruktioner, eller at der i øvrigt er nærliggende risiko for skader."

Klagerens advokat har i brev af 2/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår den af klager påbegyndte renovering af gulvene, som var påbegyndt 5. december 2017, gøres det gældende, at dette intet har med nærværende sag at gøre, idet dette ikke har indflydelse på tagets fejlkonstruktion og manglende forankring.

**Ad 1 Indklagedes begrænsede dækning ved utæt tag**
Det er korrekt, at der er enighed mellem parterne om, at selve tagpladerne ikke er utætte.

Manglende Nortonbånd, undertag og dampspærre har imidlertid medført skader, hvorfor udbedring af disse skader er nødvendigt, og det ikke er tilstrækkeligt blot at montere Nortonbånd, som anført af indklagede. Dette bekræftes i bygningsundersøgelse fra [rådgivningsfirma 3], jf. bilag 1, side 5 samt [rådgivningsfirma 5] indledende besigtigelsesnotat, jf. bilag 5, side 4, hvori det anføres, at det er nødvendigt at nedtage resterende lofter og blotlægge skaderne.

Det fastholdes, at der ikke var alukraft dampspærre i hele ejendommen. Klager oplyser, at der alene var alukraft i stuen, og at vand dryppede gennem dette.

I den resterende del af ejendommen er gipsplader uden alukraft, hvor vandet er kommet igennem. Dette ses f.eks. af bilag 3, foto 19-20, hvor svampevækst ses i loftkonstruktionen på gipsplader i bryggers, hvilket har været skjult bag et skab.

Ejendommen er derfor ikke fugtsikret, ej heller efter datidens byggeskik.

Indklagede har gjort gældende, at klager ikke har dokumenteret, at der var problemer med fugt inden den påbegyndte renovering. Klager har gennemset egne fotos taget umiddelbart efter dispositionsdagen, og ved deres gennemgang heraf i forbindelse med nærværende sag konstateret, at fugt ses på disse billeder.

Som bilag 14 fremlægges to stk. billeder af stuen taget af klager umiddelbart efter overtagelsen, og forinden renoveringen blev påbegyndt. Som det ses, er alene fodpaneler nedtaget. På dette tidspunkt var klager ikke bekendt med det utætte tag og skaderne som følge heraf. På billederne i bilag 14 ses fugtskjold imidlertid på profilloftet, markeret med rød cirkel. Dette fugtskjold blev større og større, hvorfor klager valgte at nedtage profilbrædderne for at konstatere årsagen hertil.

Ydermere fremlægges bilag 15, som er et billede af bjælke og væg i stuen taget af klager umiddelbart efter dispositionsdagen og inden påbegyndt renovering. Billedet er taget af stuen, og i bilaget er zoomet ind på bjælke og væg, idet klager ved gennemgang af billedet har konstateret, at fugt i form af skjolder på bjælke og væg kan ses på billedet. Det er markeret med rødt i bilaget, hvor vand har dryppet fra bjælke og løbet ned ad væg. Fugt på bjælken og væggen er senere dokumenteret ved foto, jf. bilag 3, foto 15 og 16.

Bilag 14 og 15 dokumenterer således, at der var problemer med fugt i tagkonstruktionen inden påbegyndt renovering.

Det bestrides, at de af klager fremlagte tilbud indeholder arbejder, som ikke kan kræves afholdt indklagede. Ydermere bestrides det, at klager ønsker at opdatere tagkonstruktionen i henhold til BR-18.

Klager søger alene dækning for nødvendige arbejder til udbedring af skaderne, som er fastslået i sagens bilag, herunder bygningsundersøgelse fra [rådgivningsfirma 3], jf. bilag 1.

**Ad 2. Indklagedes manglende dækning ved tages manglende forankring og underdimensionering**

Det fastholdes, at tagværket ikke er forankret forsvarligt efter datidens krav, som fremgår af sagens bilag 10 og 11.

Taget opfylder ikke datidens krav om forankring pr. minimum 3. meter, og tagkonstruktionen kan løftes. Som det fremgår af bygningsundersøgelse fra [rådgivningsfirma 3], jf. bilag 1, side 7, mangler remmen forankring i bagmur eller ned i sokkel, og remmen ligger løst flere steder. Af bilag 1, side 7 nederst vurderer [rådgivningsfirma 3] endvidere, at beregningerne om manglende forankring, jf. bilag 9 er valide, hvorfor disse kan lægges til grund i sagen.

Det er således af såvel [rådgivningsfirma 3], jf. bilag 1, og [rådgivningsfirma 1], jf. bilag 9, fastslået, at tagværket ikke er forankret forsvarligt efter datidens krav, og tagværket er således ikke opført i overensstemmelse med BR-61, stk. 8.

Ydermere er det fastslået, at der er nedbøjninger. Dette fremgår af bilag 8, side 6 og ses af bilag 3, foto 9-12.

Det er korrekt, at ejendommens tagkonstruktion har stået i 55 år. Uanset disse år, efter det oplyste, er forløbet uden skader, ændrer dette ikke på, at den nuværende konstruktion udgør en overhængende fare, som konkluderet af [rådgivningsfirma 3], jf. bilag 1, side 11, idet den ikke er forankret korrekt efter datidens krav.

Der er således fejlkonstruktioner og nærliggende risiko for skader.

Afslutningsvis kan det oplyses, at klager på ny har rettet henvendelse til [rådgivningsfirma 5], som har foretaget yderligere undersøgelser. Rapport herom er imidlertid endnu ikke modtaget men forventes at foreligge snarest, hvorefter den fremlægges i sagen."

Selskabet har i brev af 5/11 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

**"Ad 1: Begrænset dækning vedrørende tag**

Klager har fremlagt tre fotos, der skulle godtgøre, at der var fugt på profil-bræddelofterne på overtagelsestidspunktet. Det er ikke til at se fugtaftegninger på de fremlagte fotos.

Uanset om der skulle være trængt fugt ind (f.eks. fygesne) som følge af de manglende nortonbånd, og der evt. kunne være fugtaftegninger på trælofterne, kræver det ikke nedtagning af loftet. Når nortonbånd eller fugning er udført, skal evt. fugt blot udtørre.

Der er intet ved de fremlagte fotos, der godtgør, at en nedtagning og udskiftning af lofterne var nødvendig, ligesom klager har sat sig i en dårlig bevismæssig position ved at nedrive lofter mm før vi har haft mulighed for at foretage besigtigelse og evt. vurdere omfang af skader.

Der henvises til tidslinjen, som jeg tidligere har gjort opmærksom på: nedrivning – herunder udgravning ved minigraver – er sket utroligt hurtigt, og tyder efter vores erfaring på planlagt renovering.

Konsulenten fastholder, at han på intet tidspunkt er blevet forevist skader, som skulle skyldes manglende dampspærre. Konsulenten foretager gerne genbesigtigelse heraf.

Bevisbyrden for skader påhviler klager, og vi har foretaget besigtigelse hurtigt, og indenfor den rimelige tid, som man må forvente, at et forsikringsselskab kan planlægge og agere efter.

**Ad 2: manglende dækning ved tagets forankring og underdimensionering**
Det noteres, at klager er enig i, at der ikke er sket skader i husets 55 årige levetid som følge af tagkonstruktionens forankring og dimensionering.

Der er tegnet forsikring med basisdækning. Begrebet 'nærliggende risiko for skade' er en juridisk – ikke en byggeteknisk vurdering. Der er ikke nærliggende risiko for skade som følge af tagkonstruktionens forankring og dimensionering, idet der efter 55 års levedygtighed ikke er opstået skader eller tegn på skader."

Af brev af 22/11 2018 fra klagerens advokat til nævnet fremgår bl.a.:

**"Ad 1 Indklagedes begrænsede dækning ved utæt tag**
De fremsendte billeder i bilag 14 og bilag 15 er taget før, skaderne blev observeret af klagerne. Billederne er derfor ikke taget med fokus på skaderne. Som bilag 16 fremlægges originalt billede af det i bilag 15 fremlagte. I bilag 15 er billedet forstørret og beskåret, efter skaderne blev konstateret.

Uagtet billederne ikke er taget med fokus på skaderne, ses fugtskjolderne tydeligt markeret i de røde cirkler i bilag 14. Ydermere ses skjolder på bjælken og væggen i bilag 15 og 16. Dette dokumenterer, at der har løbet vand på loft, bjælke og væg, og vandet har løbet på et tidspunkt, hvor loftet endnu ikke var nedtaget. Klagerne har således løftet bevisbyrden for, at fugtskaderne var tilstede før nedtagning af lofter etc.

Klagerne har på intet tidspunkt i forbindelse med renoveringen ønsket at nedtage lofter. Klagerne var ikke bekendt med tagets utætheder, før fugtskjolderne blev mere og mere tydelige, og klagerne på opfordring af håndværkere og [rådgivningsfirma 4] nedtog loft i stue og lille entre.

I henhold til … montagevejledning, jf. bilag 17, side 11, skal der monteres nortonbånd på tværs af pladerne for at sikre tætheden på taget. Da dette ikke er sket, er montagen af taget således ikke udført håndværksmæssigt korrekt, da den ikke er udført i henhold til fabrikantens anvisninger, hvorved garantien, ifølge det oplyste, bortfalder.

Det bestrides, at det ikke var nødvendigt at nedtage loftet, og nortonbånd og fugning blot kunne monteres. Siden taget blev lagt i 2016, har vand og fygesne trængt ind i taget, hvilket har medført den konstaterede massive vækst af skimmelsvamp i alle lofter samt råd i spærrender, jf. bilag 3 samt svamp i bryggers.

Det var nødvendigt at nedtage lofterne med henblik på konstatering af skaderne. Dette fremgår tillige af [rådgivningsfirma 5] indledende besigtigelsesnotat, jf. bilag 5, side 4, hvori det er anført, at der skal foretages yderligere nedrivninger og blotlægninger for at vurdere det samlede skadebillede med hensyn til skimmelforekomster i tagkonstruktionen. Ydermere fremgår, at resterende loftsgips/profillofter, dampspærre og isolering skal nedtages/fjernes og der skal foretages genbesigtigelse. Ligeledes har [rådgivningsfirma 4], jf. bilag 4, side 2, konkluderet, at årsagen til skimmelsvampen skal findes og elimineres, ligesom [rådgivningsfirma 4] anbefaler udskiftning af det nedbrudte træ.

Klagerne har således handlet på baggrund af uafhængige og sagkyndige udtalelser.

Herefter blev skaderne anmeldt til indklagede, som besigtigede ejendommen. Indklagedes repræsentant var, ifølge det oplyste, ikke uddannet håndværker, ingeniør, byggetekniker eller lignende, hvorfor det gøres gældende, hans vurdering ikke skal tillægges vægt i sagen.

Som bilag 18 fremlægges skrivelse af 14. ds. fra [rådgivningsfirma 5], hvori det fremgår, at [rådgivningsfirma 5] har analyseret prøvemateriale, der angives at være udtaget fra isolering i tagkonstruktionen. Den biologiske analyse konkluderer, at der forefindes mycel af Hvid Tømmersvamp (antrodia sp.).

Af beskrivelsen fremgår, at svampen kan vokse op til ca. 12,5 mm i døgnet, og den har stor nedbrydningsevne. Dette underbygger den tidligere konstaterede svampevækst og nødvendigheden af, at taget nedtages.

**Ad 2. Indklagedes manglende dækning ved tages manglende forankring og underdimensionering**

Der er ikke enighed om, hvorvidt der er sket skader i ejendommens 55 årige levetid som følge af tagkonstruktionen. Den konstaterede nedbøjning er kritisk ligesom revner i bjælker er dybe og store, hvorfor der er risici for yderligere skade, herunder personskade. Disse skader forværres med tiden og har således udviklet sig i ejendommens levetid.

Vedrørende vurderingen af nærliggende risiko for skade, gøres det gældende, at tagets manglende forankring og underdimensionering i såvel juridisk som byggeteknisk henseende udgør en nærliggende risiko for skade.

At ejendommens tag fortsat består efter 55 år medfører ikke, at den manglende forankring og underdimensionering ikke udgør en nærliggende risiko for skade i juridisk forstand. Byggeteknisk er risikoen fastslået af [rådgivningsfirma 3], jf. bilag 1, side 11, som anført i skrivelse af 2. ds.

Såvel klagerne som naboer, der er bekendt med den manglende forankring, er bekymrede for, hvorvidt taget måtte blæse af i tilfælde af stærk storm eller orkan."

Selskabet har i brev af 29/11 2018 til nævnet redegjort for sin besigtigelseskonsulents kompetencer. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

14. 92442

Af notat af 3/1 2018 "vedr. fugt, svamp og statiske udfordringer" udarbejdet for klageren af rådgivningsfirma 1 fremgår bl.a.:

> **"A1.1 Formål**
> Formålet med dette notat er en afklaring af hvorvidt konstruktions elementer med utætheder kan medføre fugt, råd og svampeskader i bygningen. Ydermere skal det vurderes, om en utæthed i varmerørene kan føre til observerede skader. Det er noteret på adressen, at bjælken der bærer taget i stuen nedbøjer og er underdimensioneret. … efterviser dette ved beregning og vedlægger beregningen.
>
> **A1.2 Sagsbeskrivelse**
> …
> Ydermere bliver tagbjælke i stuen eftervist i eksisterende dimensioner for at vurdere, om den er tilstrækkelig, samt om spærene er i en tilstrækkelig dimension. Der er observeret utætheder i tagkonstruktionen, som kan medføre store fugtskjolder samt svamp.
> …
> De sår ingen tvivl om, at skaderne skal udbedres for ikke at provokere og fremskynde råd, vand og svampeskaderne, da svampe kan ligge i dvale i op til 7 år og først gå i vækst igen når den rigtige fugtighed kommer.
> …
> **A1.4 Fotodokumentation**
> …
> Figur 9: Remmen under taget viser også alt for stor fugtighed 79,6% i forhold til det tilladelige på 15-18%. Dette indikere der må være en konstruktions utæthed enten i taget eller selve opbygningen af tagfoden. Der er noteret af håndværkeren, at taget er lavet uden undertag og der er visse steder på profilbrædderne at man har kunne se fugt gennemtrængning. Flere steder kan man se fugten har trængt igennem profilbrædderne der er skruet uden på top remmen. Det er noteret af håndværker, at der har været kondens problemer grundet den lave taghældning på ca. 15 grader, samt manglende undertag, som er et krav under 15 grader. Med høj konsekvensklasse kan den lave taghældning medføre høj kondens og slagregn og fygesne lave stor skade. Der er ingen fugebånd, som skal laves. Det skal nævnes, at der andre steder er utætheder i tag hvor vandet drypper og løber langs spær. Hvilken løber ned til bundrem og ligger sig ovenpå indtil det er suget igennem eller løbet ned i ydervægge. Se figur 12,18 og 21.
> …
> Figur 12: [Fotos af loft] Her kan det ses, at alle forskallingsbrædder og deres stød har store mørke skjolder, samt grøn og sort begyndende svamp. Det kan også tydeligt ses på folien, at taget ikke kan holde vind og vejr ude. Vand løber langs spærene ned til tagfoden og top remmen og kan derfor give store fugt og rådskader her. Se figur 9.
> …
> Figur 17: Her kan det ses, at der samler sig høj kondens under tagplader grundet den lave taghældning og manglende fugebånd og eller undertag. Der er meget høj kondens og det løber tydeligt langs spær og plader hele vejen ned til tagfod. Bemærk store fugtskjolder.
>
> Figur 18: Her kan det ses, at der kommer store fugt skjolder hvor vandet løber langs spær. Ydermere kan det ses på det højre billede, at der er hvid svamp på lægter. Dette har [rådgivningsfirma 4] fået svampe prøver af og det ventes der kommer svar inden 14 dage.

Figur 19: Her kan det ses, at fugten helt klart løber ned af spærene og samler sig på vandrette bjælker, lægter der er sømmet på spærene. Spærene tager ligeledes skade i ender grundet det løber ned langs disse. På disse billeder er den hvide ukendte svamp meget tydeligt, og nogle steder har den kraftig nedbrydning af træets cellulose og derved dannes brunmuld. På bagsiden af meget af træet er det mørnet mellem 20-50% væk.

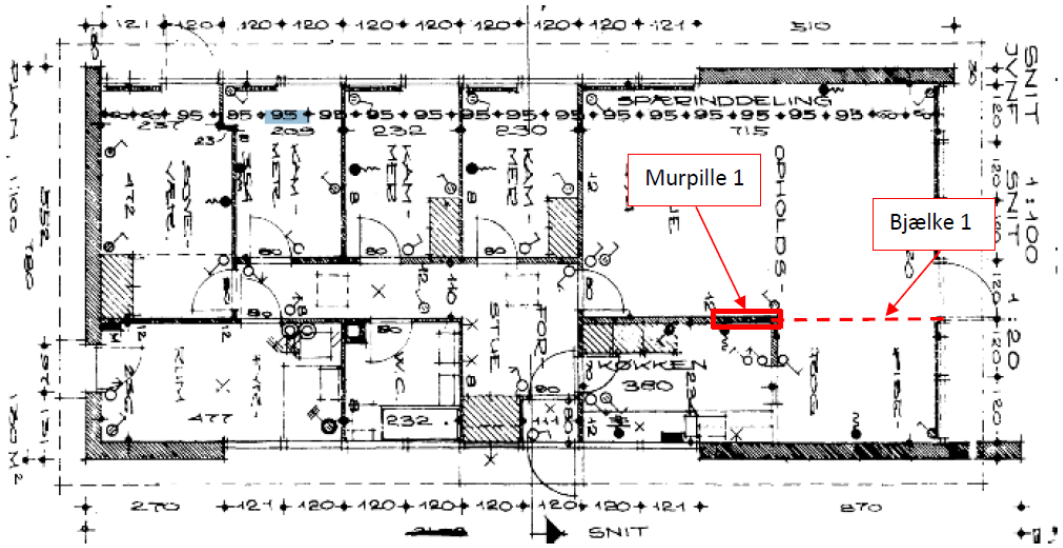
Figur 20: Her kan det ses, at der er begyndende hvid svamp, samt træet er mørnet 50% på bagsiden, hvilket man først kan se når det er skåret væk. Dette udskåret stykke træ er sendt til [rådgivningsfirma 4], samt 3 andre prøver. Det frygtes, at mange spær ser sådanne ud på oversiden og det skal derfor have en svampereducerende gift inden forstærkning af selve spærene med spærtræ, så det ikke kommer igen.

Figur 21: Her kan det ses, at der forefinder en utæthed i tagkonstruktionen hvor vandet drypper ned på lægten og videre ned på isolering og derefter ned på gulvet i gangen. Der er fugtskjolder på lægterne, som indikere der har været meget fugt lige i det område og det tyder på det drypper fra taget hver gang det regner. Ydermere ligger det sig på de to nærmeste spær og løber ned langs dem. Se figur 18, som er spærret ved siden af lægten med vand på. Dette er også et af problemerne med den lave taghældning uden undertag.

…

**A1.5 Beregning af bærende bjælke i stue**

Der er efter denne rapport vedlagt en statisk dokumentation. Denne dokumentation viser, at både spærkonstruktion samt bærende bjælke i stue ikke overholder de statiske krav om bæreevner de skal. Der skal derfor laves følgende for at bæreevner er tilstrækkelige og kan godkendes til at være en del af de bærende elementer som de er. Herunder kan der ses hvor Murpille 1 og bjælke 1 er placeret. Beregninger viser, at murpille 1 og bjælke 1 ikke er tilstrækkeligt. Ydermere har de eksisterende spær ikke en tilstrækkelig bæreevne, dette kan ses af bilag 1.




[Beregninger udeladt]

Det ses tydeligt, at alle de bærende elementer ikke har tilstrækkelig bæreevne. Se Afsnit A1.6 samt tegningsmateriale for udbedring af dette. Bjælken i stuen kan udskiftes med en GL30c Limtræ 115x300mm eller en IPE200 stålbjælke jf. bilag 1 – statisk rapport samt tegningsmateriale.

Ydermere er der i bilag 1 regnet på bjælkespærene, som er skruet sammen i kippen med almindelige skruer, ca. 4 stk. Dette er ikke en godkendt løsning uden en kipbjælke, da der hverken er hanebåndsspær eller gitterspær. Det er derfor meget ustabilt mht. vind og sne og der regnes derfor på spærret i bilag 1, som viser bæreevnen på disse ikke er i orden. Der er endda regnet konservativt på spærrene da der er store steder hvor de har mange bumkanter, som svækker bjælken. Hvis dette bliver taget med vil de være værre og bæreevnen derfor dårligere.

Se bilag 1 og tegningsmateriale for redegørelse af den statiske dokumentation.

**A1.6 Konklusion og udbedring**
**Fugt- og svampe skade**
Årsag til svampe- og insektangreb kan skyldes:
…
• Terrænforhold, da adressen er tæt på havet indenfor 2 kilometer er terrænkategorien 1-2 og anses for at være særlig udsat for vind, slagregn og fygesne og derfor skal have en god klimaskærm, hvilket der absolut ikke er lavet i dette tilfælde. Facaderne er opbygget uden vindspærre udvendig og dampspærre indvendig. Tagkonstruktionen er 15 grader og er lavet med dårlig isolering, så kondens ophober sig og løber ned langs spærene og videre ned igennem konstruktionen. Ydermere er taget utæt og der er observeret steder hvor det direkte drypper for tagkonstruktionen og har derfor en stor andel i f.eks. den hvide svamp der er fundet skjult i tagkonstruktionen.

• Der er ikke monteret dampspærre i trækonstruktioner hvilket giver kondens lov at bevæge sig i konstruktionen for til sidst at ophobe sig og lave vandskader, se forrige punkt.

• Forkert montering af ventilation/udluftning ved tagfod og kip, som bør og skal laves korrekt. Dette kan se på den store mængde kondens der skaber sig inde i tagkonstruktionen og løber ned langs spærene.

• Taget er udskiftet i 2016 ifølge sælger og man skulle her have monteret undertag og korrekt dampspærre for at holde fugten ude. Dette er udført dårligt og er en af de hyppigste grunde til, at vandet løber ned langs spærene og ned i ydervægge og videre i bundremme og træplader under vinduer. Dette kan ses i alle spærenes bjælkeender i form af mørke og hvide skjolder, som er fugtskader. Ydermere er der utætheder (figur 21), som også er med til at medføre store fugtskader og skal udbedres hurtigt. Under tagplader skabes der meget stor kondens grundet dårlig udluftning i den nye konstruktion der er lavet forrige år, som er med til at skabe store skjolder og at vandet løber ned langs spærene, se evt. figur 12,17,18 og 19 for hvordan det påvirker tagkonstruktionen.
…
Svampe kan gå i dvale og senere vækkes til live hvis træfugten igen stiger til over 18%. Derfor er det vigtigt, at de elementer der har mere end 18% luftfugtighed udskiftes og der laves en konstruktionsforbedring. Specielt fordi luftfugtigheden er tørrere i vinterperioder end i sommerperioder og derfor er på sit laveste lige nu. Hvis husets først rammes af hvid, eller gul tømmersvamp er det næsten umuligt at få stoppet det i tide. Alle konstruktioner bør derfor laves efter gældende normer og regler og opfylde alle krav om ventilation og dampspærre.
…
**Bærende konstruktionsdele**
…
Denne dokumentation (bilag 1) viser, at både spær konstruktion samt bærende bjælke i stue ikke overholder de statiske krav om bæreevner de skal. Bjælke 1 kan evt. udskiftes med en GL30c Lim-

træsbjælken i dimensionerne 115x300mm eller en IPE200 stålbjælke. Ydermere skal murpille 1 ommures, dvs. sten skal tages ned, renses og mures op igen i hele højden og med en bredde på 1000mm. Der skal bruges mørtel type MC 4,5 med KC 20/80/550 for at opnå tilstrækkelig bæreevne. Der skal laves en midlertidig afstivning af spærkonstruktionen medens den nye træ- eller stålbjælke oplægges. Bjælkens detaljer og placering kan ses i tegningsmateriale. Alle spær har ikke tilstrækkelig bæreevne trods de er regnes konservativt på den positive side grundet bumkanter ikke er medregnet og de skal derfor forstærkes med 45x245mm spærtræ med en M12 bolt med dobbelttandet bulldogs pr. 500mm, jf. tegningsmateriale.

Ydermere skal alle spær i stueetagen og i det store soveværelse have sat en tagfod på i bunden, da vægge ikke kan holde til det vandrette tryk fra eksisterende spær uden hanebånd eller stænger. De andre steder er der vinkelrette gasbetonvægge til at tage de vandrette kræfter og føre ned, men er ikke tilfældet i de to rum. Spærfoden skal kun klare det vandrette tryk der vil komme i hver spærfod. Dette kan gøres med en C24 45x295 spærtræ ved hvert spær. Hvis forsikring ønsker samlingsdetaljer mellem spær og eksisterende hus, må de tage kontakt til … [rådgivningsfirma 1] for gennemgang. Dette vil være en større og mere omfattende rapport, med flere forstærkninger og samlingsdetaljer end denne.

Se bilag 1 og tegningsmateriale for redegørelse af den statiske dokumentation.

**A1.7 Forslag til udbedring**
Udbedring af figur 18,19,20 & 21 samt bjælke 1: Taget er jf. den statiske rapport under dimensioneret og har ikke tilstrækkelig bæreevne. Det skal derfor forstærkes jf. den statiske rapport samt ingeniørtegninger. Der er observeret tagplader uden patentbånd og med den lave hældning og dårlige isolering skaber det meget kondens og slagregn samt fygesne. Dette gør, at alle spær har store fugtskjolder efter fugt og dette kan svække spærene yderligere. Derfor skal der etableres patentbånd under alle plader efter forstærkning af spærene og under tagryg pladerne for at undgå problemer opstår hver gang der er kraftig regn. Utætheder og dårlig opbygning har skabt svampevækst omkring de udsatte områder, som skal udskiftes med nyt træ hvor der nu er svampeskader.
…
Udbedring af figur 9: Her skal topremmen som spær ligger af på kontrolleres hele vejen rundt om huset, da kondens og utætheder i tagkonstruktion løber ned til tagfoden og videre ned i bygningen. De steder man har kunne komme til den har den vist mellem 60-80% træfugtighed. For at skifte tagremmen skal taget afstives og remmen kan udskiftes ca. 1000mm ad gangen. Ydermere skal alle spær ender skæres væk og en ny skal laskes på, da de alle er mørnet og har skjolder for fugtskader. Udbedringen af selve tagfoden skal ske ved at tage de to nederste tagplader af og lave en god tagfod med tilstrækkelig ventilation og sikre at lave tagfoden vandafvisende. Det skal siges, at sælger har fået skiftet tagplader 2016, men ikke har kigget på dette og ej heller lavet tagkonstruktionen rigtigt. Der skal tænkes over, om der skal placeres en diffusionsåbent undertag for at undgå fremtidig kondens og slagregn på den lave taghældning. Det kan ses på figurerne, at spær har fugtskjolde, som indikerer, at de har været ramt af fugtproblemer mange gange."

Nævnet har fået forelagt rådgivningsfirma 1's beregningstekniske rapporter "Redegørelse for den statiske dokumentation – eftervisning af bærende bjælke samt bjælke spær" af 2/1 2018,

og "Statisk dokumentationsrapport vedr. forankring – bilag 1" af 9/2 2018. I sidstnævnte er det bl.a. afslutningsvis anført:

> "Det er tydeligt ud fra disse beregninger, at der skal store og vigtige tiltag til. I dette omfang af sug og den manglende forankring er dette livsfarligt og det er ofte set tage med manglende forankring flyver af huset og kan ødelægge meget på sin vej. Se følgende afsnit for skader, samt bygningsreglementets krav til forankring."

Af rapport af 8/1 2018 fra rådgivningsfirma 4 fremgår bl.a.:

> **"Skadetype**
> Ved mikroskopi af de fremsendte prøver kan vi konstatere følgende:
>
> Prøve 1 - udtaget fra tagkonstruktion:
> Der er tale om nedbrydning forårsaget af Almindelig Råd.
> Nedbrydningen karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som råd.
>
> Prøve 2 - udtaget fra lofter, spær og folie:
> Der er tale om et massivt angreb af Skimmelsvampe
> Råd- eller svampeforsikring dækker ikke angreb af Skimmelsvampe.
>
> Prøve 3 - udtaget fra køkken ved sokkel med ydervæg af let trækonstruktion
> Der er tale om et massivt angreb af Skimmelsvampe.
> Råd- eller svampeforsikring dækker ikke angreb af Skimmelsvampe.
> …
> **Årsag**
> Da vi ikke er bekendte med forholdene i detaljer, er det ikke muligt for os at udtale os om skadesårsagen.
>
> **Reparation**
> Da vi ikke er bekendt med skadesomfanget eller konstruktionens opbygning i detaljer, ser vi os ikke i stand til at anvise en tilrettet udbedringsmetode. Generelt gælder, at fugtkilden findes og elimineres. Vi anbefaler en udskiftning af det nedbrudte træ med nyt lagertørt træ, der er kemisk og konstruktivt korrekt beskyttet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 22/1 2018 fremgår bl.a.:

> **"Anmeldt forhold:**
> Flere forhold - se notat [rådgivningsfirma 1]
> Da der er tale om et længere notat, har jeg forsøgt at opstille anmeldte forhold i hovedpunkter.
> 1. Fugt i vinduespartier - bundrem, brystninger, manglende fugtspærre.
> 2. Opfugtet bundrem i område ved køkkenvask.
> 3. Fugt i fodrem/spær.
> 4. Underdimensioneret spær samt bjælke.
> 5. Utæt tag, kondens, tagplader/eternit mangler Norton bånd.
>
> …
> **3. Fugt i fodrem/spær:**

**Beskrivelse:**
FT anviser fodrem hvor der tidligere er konstateret fugt, foretaget fugtmåling. Fodrem virker sund, uden skader (virker hård at stikke i). Se billeder 52-54. Fugtmåling/indstik i fodrem, der måles 15,3 % træfugt. Se billede 55.

**Konklusion:**
Umiddelbart kan jeg ikke måle forhøjet fugt i de anviste områder. Som nævnt virker træet sundt, uden skader. Kommentar til fugtmålingerne i [rådgivningsfirma 1] notat – der nævnes målinger i fodrem mellem 60-80 %. Umiddelbart tænker jeg det er fejlmålinger! På billeder i rapporten ses at være benyttet en kapacitiv måler.

Det er ikke unormalt i vintermånederne, i en tagkonstruktion (fodrem, spær), at måle forhøjet fugt (> 20% træfugt) – træ er hygroskopisk, optager og afgiver fugt afhængigt af den omgivende temperatur og relative luftfugtighed.

FT er som nævnt i gang med gennemgribende ombygning renovering. Der er varme på bygningen, en stor del af loftbeklædning/dampspærre er afmonteret – dvs. tagkonstruktion er kraftig påvirket af kondens.
…
**4. Underdimensioneret spær samt bjælke:**
**Beskrivelse**:
Som spær er anvendt tømmer i størrelse 3½" x 6". Se billeder 56–57. Som bjælke ses oplagt 2 stykker tømmer i størrelse 2" x 8". Tømmer er oplagt parallelt med hinanden, tilsyneladende er de ikke sammenboltet. Se billeder 58-60. Tagkonstruktionen virker umiddelbart robust, ingen tegn på svigt – ingen større nedbøjning, ingen revner i bærende vægge.

**Konklusion:**
Huset har stået problemfrit i oprindelige konstruktioner/materialer siden 1964, der har gennem årene været vintre med endog særdeles meget sne, ligeledes kraftige storme. Jeg tænker konstruktioner har bevist sit værd – ingen skader, ingen konstruktiv betydning.

I byggesag foreligger beregning på spær samt bjælke. Se billeder 45 samt 61. Spær dimension stemmer overens med oprindelige beregning samt beskrivelse i bygningstegninger.

Bjælken fraviger … i beregning ses, at man har regnet på et tømmer i størrelse 4½" x 8", man har så i stedet valgt, at oplægge 2 stykker tømmer i 2" x 8", disse burde rettelig have været boltet sammen. Det har dog ikke givet anledning til problemer. Endvidere ses forskel i spændvidden – i beregning, regnes med 283 cm spænd, i tegningsmateriale ses et spænd på 325 cm.
…
**5. Utæt tag, kondens, tagplader/eternit mangler Norton bånd:**
**Beskrivelse:**
Tagdækning/eternit (store plader), ses udskiftet i nyere tid (2016 sælgeropl.). Se billede 62. Der ses 2 steder, at være ilagt gennemsigtige plader/ovenlys – ilagt i forbindelse med gangareal/entre – der ses kondens i område omkring ovenlys, dryp! Se billeder 63-65. I forbindelse med igangværende renovering, ses lofter åbnet omkring ovenlys. Se billeder 66-67.

FT oplyser tag er oplagt uden Norton bånd (tætningsbånd mellem pladeoverlæg). Se billede 68 (billede eftersendt af FT). FT anviser sporadisk fugtaftegninger på loftforskalling, bjælke, spær. Se

billede 69. FT anviser indvendigt område ved skorsten – underlag for skorstensinddækning, umiddelbart op mod skorstensvange, her ses lægte med svampeangreb formentligt hvid tømmersvamp. Se s. 16 / notat [rådgivningsfirma 1].

Skorstensinddækning/løskanter ses at være af ældre dato (oprindelige). Bag skorsten, mod rygning ses inddækning skiftet med wagaflex (samme område hvor der indvendigt konstateres svamp). Se billeder 70-71.

**Konklusion:**
Vedr. utæthed i tag – umiddelbart virker taget at være tæt. Jeg tror nærmere, der er tale om kondensproblematik som følge af igangværende renovering – at man har skilt det ad.

Tagplader mangler nortonbånd – dette kan være et problem i forhold til snefygning/regn/blæst. Nærliggende risiko for skade (15° taghældning).

Sporadiske fugtaftegninger (ud over kondensrelateret) stammer formentligt fra tidligere utætheder – i sælgeroplysninger nævnes, at taget tidligere har været utæt (inden det blev udskiftet). Lægter angrebet af svamp ved skorsten må sandsynligt tilskrives tidligere utætheder i skorstensinddækning – inddækning ses repareret/fuget.
…
**Udbedring/manglende Norton bånd:**
Der er 2 løsninger….

1. Tagplader løsnes, der ilægges Nortonbånd, reetableres. Økonomi: 15.000,- kr + moms
2. Tagplader fuges nedefra (i forbindelse med FT's indvendige renovering). Økonomi: samme som løsning 1."

Selskabet har i brev af 6/2 2018 til klageren bl.a. anført:

**"Følgende forhold er anvist/besigtiget.**
…
3. Fugt i fodrem/spær
4. Underdimensioneret spær samt bjælke
5. Utæt tag, kondens
…
**Forhold 3.**
…
Der kan ikke måles forhøjet fugt, og træet ses uden skader. Da der ved besigtigelsen ikke kan måles fugt, og der ikke ses tegn på fugt, eller anden skade er forholdet jf. punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne ikke omfattet af jeres ejerskifteforsikring.

**Forhold 4.**
…
Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres skader, og ulovlig bygningsindretning behandles jf. basisdækningen ikke. Forholdet udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

**Forhold 5.**
…
Som tidligere oplyst, skal forhold vedrørende svamp anmeldes til jeres husforsikring.

Vores konsulent vurderer at taget nu er tæt, og angrebet af svamp skyldes tidligere utætheder i skorstensinddækning ses repareret/fuget. Der ses ved besigtigelsen, at tagpladerne er lagt uden Nortonbånd. Dette kan have konstruktiv betydning, da sne og slagregn har mulighed for at trænge ind.

Udbedring kan ske på 2 måder.
1. Tagplader løsnes, der ilægges Nortonbånd, reetableres.
2. Tagplader fuges nedefra i forbindelse med jeres renovering.

Begge løsninger ligger prismæssigt ens, og vurderes ikke at overstige 18.000 kr. inkl. moms. I vælger selv hvilken håndværker, der udfører arbejdet. Ved erstatningens udbetaling bliver jeres selvrisiko på 5.000 kr. fratrukket."

Klagerens repræsentant har i mail af 16/2 2018 til selskabet bl.a. anført:

"Med hensyn til dækning vil skadeslidte dække udgifterne til en uvildig rapport hvis det viser sig at det ikke er dækningsberettigede skader. Vi skal bare have en forudgående aftale med jer i henhold til forsikringsbetingelser således at rapporten er gyldig."

Selskabet har i mail af 21/2 2018 til klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Med henvisning til samtale d.d. skal jeg bekræfte vi afholder rimelige og nødvendige omkostninger til et notat, såfremt det viser, at der er dækningsberettiget forhold. Hvis ikke alle forhold bliver dækket vil det være en forholdsmæssig dækning af rimelige og nødvendige omkostninger."

Af bygningsundersøgelsesrapport af marts 2018 rekvireret af klageren fra rådgivningsfirma 3 fremgår bl.a.:

**"1. Baggrund**
Kunde … har købt boligen på … og efter overtagelse, konstateret flere uhensigtsmæssigheder i den måde hvor på bygningen er opført. Kunden har anmeldt forholdende til ejerskifteforsikringen …, hvor kunden har fået afvist størstedelen af forholdene. Grundet uenigheder omkring dækningsomfang af skaderne, har kunden og forsikringsselskabet aftalt at forholdene vurderes at en uvildig rådgiver, hvor [rådgivningsfirma 3] her er valgt. Da flere af forholdende omhandler fugt og skimmel, har [rådgivningsfirma 3] entreret med [rådgivningsfirma 5] til at vurderer netop fugt- og skimmelforholdene.
…
**3. Fejl og mangler**
**3.1. Bærende bjælke og murpille i stue**
Huset er opbygget med et saddeltag der bliver båret af indvendige vægge. For enden af stuen er der åbent fra væg til væg og derfor indlagt en bjælke der skal bære spærene i det åbne område.

Kunden har stillet spørgsmålstegn til bæreevnen på bjælken og derfor fået [rådgivningsfirma 1], til at beregne på forholdene. I 'Notat vedr. fugt, svamp og statiske udfordringer' af den 3. januar 2018, viser pkt. A.1.5 at både murpille og bjælke er underdimensioneret.

Beregningerne er gennemgået af [rådgivningsfirma 3] og vurderes til at være valide.
…
**3.2. Dimensionering af spær**
Dokument … udarbejdet af [rådgivningsfirma 1], anviser at spærene i bygningen er underdimensioneret. Beregningerne er gennemgået af [rådgivningsfirma 3], som vurderer at de er valide.
…
**3.3. Bygningens statiske egenskaber**
Ved besigtigelsen var alle indervægge mod haven fjernet. Der var monteres vandrette bjælker fra væg til væg, samt afstivning i haven, for at optage de kræfter der kan påvirke væggen fra havesiden. Da væggen mod haven blot bærer remmen i tagfoden via vinduesrammerne, er det har vigtigt at væggen bliver stabiliseret på anden vis.
…
**3.4. Forankring af tagkonstruktion**
Tagkonstruktioner skal være forankret forsvarligt, for at modstå det sug der kan opstå ved tage når det blæser. I denne sag er spær fastgjort med skråsøm i rem og enkelte steder med vindtrækbånd til rem. Remmen er bygget op af 2 stykker tømmer som ikke er sat sammen. Remmen mangler en forankring i bagmur eller helt ned i sokkel og ligger dermed løst flere steder hvilket er dokumenteret på denne video.
…
Dokumentet … udarbejdet af [rådgivningsfirma 1], er gennemgået af [rådgivningsfirma 3]. Det vurderes at beregningerne er valide.
…
**3.5. Utæt tag**
Tagkonstruktionen er belagt med bølgeeternitplader. Pladerne har ikke monteret nortonbånd i samlingerne hvilket kan gøre at pladerne ikke er helt tætte. Ved besigtigelsen kunne der observeres sne der kom gennem tagkonstruktionen og ned i boligen, hvilket er dokumenteret i denne video: …

**3.6. Fugt i tagkonstruktionen**
Ved besigtigelsen var lofter fjernet og tagkonstruktion blotlagt. Der var tydelige fugtskader på lægter og spær, hvor der også kunne ses skimmelsvamp. [Rådgivningsfirma 5] deltog i besigtigelsen og deres rapport omkring fugt og skimmel er medsendt sammen med nærværende rapport.

Der er to muligheder for hvordan fugten i tagrum kan opstå.
Mulighed 1: Fugten skyldes et utæt tag, der ikke kan holde regn og sne ude af bygningen.
Mulighed 2. Fugten skyldes kondens. Kondens i tagrum opstår ved følgende forhold:

- Optræning af fugt fra boligen til tagrum, på grund af utæt dampspærre og et højt fugtindhold i boligen.
- Tagrummet er meget koldt hvormed dampen kan kondensere.
- Utilstrækkelig ventilation af tagrummet, så fugten ikke kan transporteres ud over taget.

På … er loftet blot isoleret med 100 mm isolering, hvilket gør at loftrummet er blevet tilført en del varme fra boligen. Der vil derfor kunne opstå meget mere kondens, hvis loftet efterisoleres.

På besigtigelsen kunne der ikke vurderes hvor om der var en tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen fra tagfod til tagryg.

Der kunne ikke observeres nogen dampspærre i loftkonstruktionen. Dette er en meget uhensigtsmæssig fejlkonstruktion, da store mængder vanddamp fra boligen vil trænge op på loftet og kondenserer i takt med at vanddampen bliver nedkølet.

Da der i loftet har været to vinduer, har disse overflader været meget kolde og dermed fyldt med kondens. Denne løsning med lysplader i taget og vindue i loftet, har en katalytisk effekt på ophobningen af kondens på loftet.

Ved en samlet vurdering af ovenstående betragtninger, skyldes fugten på loftet en kombination af kondens, grundet manglende dampspærre og et utæt tag.
…
**4. Konklusion**
Det vurderes at de beregninger der er udført af [rådgivningsfirma 1], påviser underdimensioneringer og fejlkonstruktioner. Beregningerne er udført efter de normer der anvendes i dag og det må dermed forventes at beregninger udført efter de normer der blev anvendt ved husets opførelse, ville have eftervist endnu større underdimensioneringer.

Tilstandsrapporten indeholder ikke bemærkninger om underdimensioneringer, manglende stabilitet, manglende dampspærre og manglende nortonbånd. Da de nævnte fejl giver en overhængende fare for bygningsskade, vurderes det at forholdende kan være dækket af ejerskifteforsikringen.

**5. Anbefalinger**
Det anbefales at:
- bjælke der bærer spær i den åbne del af stuen, udskiftes med en bjælke eller I-jern, der er dimensioneret til formålet
- remme der er opbygget af 2 stykker tømmer, fastgøres til hinanden
- spær forstærkes efter statiske beregninger
- alle spær forankres i rem med vinkler og beslagskruer
- remme forankres minimum 10 steder fordelt på hele huset, helt ned i sokkel med patentbånd eller gevindstænker.
- der opsættes indvendige vægge, eller der etableres en stationær løsning med bjælker fra ydervæg til ydervæg, der vil kunne optage sug og tryk fra facaden mod haven
- skimmel i tagkonstruktionen afrenses eller tagkonstruktionen udskiftes
- der etableres en ny dampspærre under loftet, som tapes i samlinger og limes mod nærliggende konstruktioner
- tagpladerne lægges om med nortonbånd i samlingerne."

I rapport af 15/3 2018 fra rådgivningsfirma 5, indhentet af rådgivningsfirma 3, hedder det bl.a.:

"Baggrunden for undersøgelsen var, indledningsvis at foretage en visuel besigtigelse af tagkonstruktionen og foretage stikprøvevise fugtmålinger på overflader og udtage prøvemateriale.
…
Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der pågår en gennemgribende renovering i hele huset. Gulvkonstruktionen i store dele af huset var fjernet og der var foretaget udgravning af betonklaplag i dele af huset.

Det blev indledningsvist oplyst, at det i perioder dryppede ned fra tagkonstruktionen. Det kunne ligeledes konstateres, at der aktuelt kom fygesne ind i tagkonstruktion ved besigtigelsen.

Lofter var delvis nedtaget i flere områder - se fotos. Det kunne konstateres, at der kun partielt var opsat dampspærre.
…
I flere områder kunne der konstateres misfarvninger og synlig skimmelvækst på spredt forskalling og på spær.
…
Fugtmålinger foretaget i spær viste forhøjede fugtniveauer (fugtprocent 15-19%). Der er tale om aktuelle fugtmålinger, som ikke umiddelbart er repræsentative, da disse vil varierende en del med de aktuelle forhold taget i betragtning.

Der blev stikprøvevis udtaget prøvemateriale, som angivet i resultatskema. Udtaget prøvemateriale fra spær og forskalling viste tegn på forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer. Dette bekræftes af Mycometertest M01, M02, M03 og M04.

**Prøveresultater**
…

| Test nr. | Lokale | Bygningsdel | Mycometer -tal | Kategori | Bemærkninger |
|---|---|---|---|---|---|
| M01 | Gangområde – tagkonstruktion | Forskalling ved skorsten | 558 | C | |
| M02 | Gangområde - tagkonstruktion | Spær ved skorsten | 1169 | C | |
| M03 | Entré – tagkonstruktion | spær | 534 | C | |
| | Entré – tagkonstruktion | spær | 615 | C | |

**Kategori A:** Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau. **Mycometer-tal ≤ 25.**
**Kategori B:** Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes typisk høje koncentrationer af sporer i støv, men kan i visse tilfælde indikere tilstedeværelse af gammel udtørret skimmelvækst. **25 < Mycometer-tal ≤ 450**.
**Kategori C:** Niveauet er meget over normalt baggrundsniveau på grund af vækst af skimmelsvampe. **Mycometer-tal > 450.**

**Skadesårsag**
Vi vurderer, at de konstaterede skimmelforekomster i tagkonstruktionen er forårsaget af følgende forhold:

Manglende dampspærre i store områder, har og kan medføre kondens i tagrummet i kolde perioder og give grobund for skimmelvækst på opfugtede materialer.

Kondensproblematikken er ligeledes aktuel med nuværende intermistiske opvarmning her i vinterperioden i forbindelse med renoveringen, da store dele af loftskonstruktionen er blotlagt, og dermed uden dampspærre.

Tidligere utætheder i tagkonstruktionen og kondens (manglende dampspærre) inden udskiftning til den nuværende tagbelægning (bølgeeternit). Manglende tætningsbånd og fygesne i nuværende tagbelægning.

Ventilationsforholdende i tagkonstruktionen kunne ikke umiddelbart vurderes ved nærværende besigtigelse.

**Vurdering**
Med baggrund i ovenstående er der tale om en historik for bygningen som gør, at der samlet set bør foretages yderligere nedrivninger og blotlægninger, for at vurderer det samlede skadesbillede med hensyn til skimmelforekomster i tagkonstruktionen.

Resterende loftsgips/profillofter, dampspærre og isolering nedtages/fjernes og der foretages genbesigtigelse.

Der skal dog gøres opmærksom på at de indledende prøveudtagninger viser et forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer, som vi vurderer, at hvis det er generelt for tagkonstruktionen vil det kunne påvirke indeklimaet i negativ retning.

Vi skal derfor afslutningsvis anbefale, at der foretages supplerende blotlægninger og nedrivninger for at få et samlet skadesbillede. Efterfølgende kan det fastlægges hvilke udbedrings- og afrensningstiltag der skal iværksættes for at nedbringe skimmelforekomsterne til et acceptabelt niveau. Øvrige konstruktive forhold kan ligeledes vurderes."

Konsulenten fra rådgivningsfirma 3 har i mail af 23/3 2018 til selskabet, cc klageren, bl.a. bemærket:

"Jeg er meget uforstående overfor at forsikringsselskabet finder de påtalte skader og mangler for værende ikke dækningsberettiget. Jeg har gennemgået forsikringstagers forsikringsbetingelser og har ikke fundet noget der skulle indikerer, at en fejl eller mangel som giver en overhængende fare for en skade, ikke skulle være dækningsberettiget. Jeg vil meget gerne indgå en dialog med jer omkring jeres afvisning af skaderne."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i notat af 3/4 2018 bl.a. bemærket:

**"Kommentar til rapport/[rådgivningsfirma 3]:**
**3.3 Bygningens statiske egenskaber.** Der tages udgangspunkt i konstruktioner der er ændret/fjernet af forsikringstager. Forsikringstager, har i forbindelse med igangværende renovering fjernet skillevægge, gulve, lofter osv. Afstivning vedr. ikke forsikringen.

**3.4 Forankring af tagkonstruktion.** Det anfægtes at rem mangler forankring i bagmur eller helt ned i sokkel. Der henvises til nutidige krav! At spær er fastgjort med skråsøm og enkelte trækbånd må siges, at være helt i tråd med hvad der var gængs/sædvanlig byggeskik i 1963.

**3.6 Fugt i tagkonstruktionen.** Ved besigtigelse d 15. januar kunne konstateres at hovedpart af loft var fjernet, endvidere kunne der på loftforskalling ses rester af en dampspærre (i form af alukraft). Antager derfor, at der har været en dampspærre, at denne er fjernet af forsikringstager i forbindelse med renovering/nedtagning af loft.

FT havde i øvrigt varme på bygningen til trods for at huset var skilt ad (dryppede med kondens fra blotlagte tagplader). Det er derfor ikke muligt at få et retvisende billede af fugtforhold. Som

nævnt i tidligere notat. Sporadiske fugtaftegninger (ud over kondensrelateret) stammer formentligt fra tidligere utætheder (se sælgeroplysninger)."

Klageren har fremlagt et bilag med fotodokumentation, hvori der bl.a. er anført følgende som fototekst:

"Billede 1 – Prøve af forskalling til [rådgivningsfirma 4]. Konstaterede massiv skimmelsvampe vækst.
Billede 2 – Drys fra forskalling og isolering (massiv skimmelvækst) begynder nu at gro på afretningslag.
Billede 3-4 – Drys fra forskalling og isolering (massiv skimmelvækst).
Billede 5 – 1-2,5 cm luft under top rem der ikke er fastgjort og forankret.
Billede 6 – 40 cm måles til yderkant, dvs. rem ikke fastgjort og forankret.
Billede 7 – Viser top remmen ligger og vrider, samt begyndende revnedannelse af træet samt store flækninger.
Billede 8 – Revner grundet manglende forankring, se også bilag 1, side 7 hvor … filmer taget løfte sig ved at klikke på linket.
Billede 9 – 5-7 mm revnedannelse ved moment i midten.
Billede 10 – Næsten 3 cm går revnen ind, dvs. man skal reducere tværsnit og bæreevnen er ikke ok i fuldt tværsnit. Derfor mere kritisk.
Billede 11 – 5-6 mm revnedannelse ved moment i midten, det kan ses træ er flækket grundet spændinger og vridning.
Billede 12 – Nedbøjning på midten og ud mod venstre min. 14-18mm nedbøjning. Bjælke holder ikke jf. bilag 5.
Billede 13 – Vridning af bjælke 10mm kipning, dvs. de ikke er fastgjort ordentligt trods bæreevnen heller ikke er ok.
Billede 14 – Knuste sten grundet spænding ved vederlag jf. bilag 5 side 6. og reelt billede af hvor meget bjælken skubber sig ud af.
Billede 15 – Vand der løber ned fra utæt tag ved bjælke vederlag. Rød markering viser hvor puds revner og skubbes ud. Det kan ses bjælken har skubbet pudsen ud grundet den kipper 10mm ud fra væggen.
Billede 16 – Fugtigt og dårligt vederlag, bjælke skubber sig ud grundet dårlig tagopbygning samt utæt tag. Det kan ses bjælken har skubbet pudsen ud grundet den kipper 10mm ud fra væggen.
Billede 17 – Vand der løber ned fra utæt tag ved bjælkespær. Dette viser spær ender mod syd, som er rådne og har store skjolder fra fugt og skimmel.
Billede 18 – Her ses hvordan bjælkespær er råddent og hvordan bjælken er flækket flere steder grundet fugt og spær ikke er dimensioneret rigtigt.
Billede 19 – Skimmelsvamp bag fjernet skab i bryggers. Stort fugtskjold i loft. Ligesom i stuen.
Billede 20 – Over svampen inde i tagkonstruktionen er taget svampeprøver da det ligner der gror flere forskellige svampe heriblandt hvide og brune. Der ventes svar fra [rådgivningsfirma 5] d. 8.10.2018
Billede 21 – Stue d. 28.09.2018. Alt uberørt grundet Dansk Boligforsikring. Gulv rettet af og klar til isolering og nyt gulv. Loft ikke pillet ned. Står som i februar 2018. Tag stivet af med stort spærtræ.
Billede 22 – Billede af bryggers d. 28.09.2018 hvor skabet stod og skjulte fugtskjold og svampe. Loft ikke pillet ned.
Billede 23 – Stue d. 28.09.2018. Alt uberørt grundet Dansk Boligforsikring. Gulv rettet af og klar til isolering og nyt gulv. Loft ikke pillet ned. Står som i februar 2018.

Billede 24 – Billede af bryggers d. 28.09.2018 hvor skabet stod og skjulte fugtskjold og svampe. Loft ikke pillet ned.
Billede 25-26 – Billede af vand der drypper og løber ned af vægge i bryggers. Loft ikke pillet ned.
Billede 27 – ... Store fugtskjolder ved bunden af vægge.
Billede 28 – Vand der drypper og løber ned i stue.
Billede 29 – Tydelige vanddråber i stue. Isolering og forskalling ikke taget ned. Derfor ingen kondens. Vandet kommer her hver gang det regner kraftigt.
Billede 30 – Tydelige vanddråber i stue. Isolering og forskalling ikke taget ned. Derfor ingen kondens. Vandet kommer her hver gang det regner kraftigt."

Af rapport af 14/11 2018 fra rådgivningsfirma 5 fremgår bl.a.:

**"Prøve 1**
Det fremsendte prøvemateriale angives at være udtaget fra **isolering i tagkonstruktion**.

**Artsbestemmelse**
Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at der er tale om **mycel af Hvid Tømmersvamp (Antrodia sp.).** Nærmere oplysninger om svampearten fremgår af vedlagte artsbeskrivelse.

**Forsikringsmæssig vurdering**
Det er ikke muligt at karakterisere prøven i overensstemmelse med Definition af svamp og råd af 20. november 2000, idet der ikke indgår nedbrudt træ i prøvematerialet."

Klagerens repræsentant har i udateret klage til selskabet og nævnet bl.a. anført:

"[Konsulenten fra rådgivningsfirma 3] har haft en statiker til at gennemgå sendte konstruktions dokumentationer af spær, bjælker, manglende forankring og notater. Det skal siges, at [rådgivningsfirma 1] er Danmarks største specialiserede konstruktions virksomhed, som KUN har med bærende konstruktioner at gøre og derfor tæller deres beregninger som gældende da de trods alt har en uddannelse der gør dem eksperter på disse områder. Det er tydeligt på rapport indsendt d. 11 februar 2018 og rapport fra [rådgivningsfirma 3] d. 20 marts 2018, at både bjælke i stue, fastgørelser af spær og forankring af tag har taget skader. Bjælken i stuen er begyndt at kippe ud/vride sig ud. Den er ligeledes begyndt at flække grundet nedbøjning. Det er tydeligt, at de to sammensatte remme på toppen af murværk der ikke er forankret, er begyndt at flække MEGET, som kan ses på tilsendte video i [rådgivningsfirma 3] rapport, hvor hele taget løfter sig når man skubber det op. Der ses også tydelige revner i byggeriet når taget blive løftet åbner disse revner sig betydeligt mere og remme er ved at tilte ud og fra hinanden, der står som domino klodser.
…
[Konsulenten fra rådgivningsfirma 3] har da lige netop foretaget en selvstændig vurdering med kollegaer fra [rådgivningsfirma 3]? Der har udover … som er bygherrerådgiver, brandrådgiver og chefkonsulent i et firma der udelukkende lever af disse tiltag også kontrolleret og godkendt af både en civil ingeniør og diplomingeniør. Spærrenes ene bolt i kippen fungerer, som to stykker pindebrænde med kun 1 søm i toppen og uden rigtig vandrette forankringer i form af spærfod. Dette er bestemt ikke lovligt og bæreevnemæssigt tilstrækkeligt hverken med gamle normer eller nye normer og der er derfor stor risiko for skade, bare søg på bæreevnesvigt af spærkonstruktioner.

Ydermere er spærrene ikke fastgjort rigtigt jf. rapport indsendt d. 11 februar 2018 samt rapport fra [rådgivningsfirma 3] d. 20 marts 2018. I en blandet cocktail af en for lille dimension af spær, manglende fastgørelse af spær samt utætte tagplader er der derfor stor risiko for nærliggende fare og personfarlig risici. Der må igen pointeres, at taget hverken er forankret efter gamle normer og standarder, samt nye normer og standarder.
…
Der er ingen stabiliserende vægge fjernet, kun lette og tynde gasbetonvægge der stod direkte af på trægulvet. Der er ikke fundament under disse vægge ligeledes og de er ikke fastgjort i taget eller har virkning med loftskiven. Derfor er de hverken bærende eller stabiliserende. Det er både dokumenteret og godkendt af en bygningsingeniør, civil ingeniør, undertegnede og [rådgivningsfirma 3], som har set disse sager mange gange før. Lofter er kun fjernet partielt lokale steder hvor vandet løb igennem for at udtørre og loftet sad bestemt ikke ordentligt fast da søm var rustet væk (grundet utæt tag). Den midlertidige afstivning er opsat da spær knirkede og gav sig meget da det sneede. Dette forhold vedrører ikke forsikringen men er lavet for fordi huset er vurderet ustabilt af både ingeniører, tømrer, skadesagkyndig og byherrerådgiver for skadeslidte sikkerhed.
…
Taget er bestemt ikke forankret iht. til sædvanlig byggeskik i 1963. Dengang fastgjorde man spær hver 3 meter og det er også med i ældre bygningsreglementer, lov og krav fra dengang, så det er rigtigt nok du har misforstået tidligere tiders byggeskik (Her henvises specielt til BygErfa, lavet af personer der er fagligt uddannet til dette på alle måder). Det er bestemt ikke forventet, at det er udført jf. nutidens reglementer, standarder og normer, men det slet ikke forankret eller fastgjort? Det kan løftes med håndkraft. Manglende forståelse kan ikke være tilfældet, eller jo fra jeres side, da der er massere dokumentation på datidens regler og normer for forankring af tag, som typisk var skrappere end nutidens, hvilket også er skrevet i notat samt rapport til jer. Der er flere revner i vægge og lofter der indikerer bæreevnen og forankringen af taget ikke er tilstrækkeligt.
…
[Som svar på, at selskabet har meddelt dækning til tætning af taget ved ilægning af tætningsbånd (nortonbånd).]
Det er rigtigt og derved også anerkendt taget som dækningsberretiget mht. til dette. Dog er budet utroligt lavt? Dette har to håndværkere givet et tilbud på. Der er for 25-30.00 i bare at leje et stillads i byggeperioden. Så de 18.000 kr. kan ikke engang dække arbejdsmiljøet korrekt? Hvis I havde bare lidt forstand på hvordan man lægger et eternit tag vil i også vide, at alt taget skal pilles helt ned og lægges i fra højre hjørne og mod venstre. Dvs. hele taget skal pilles ned forsigtigt, have Norton-Bånd på og genetableres igen? Vi vil meget gerne i dialog med jeres håndværkere omkring dette. For begge tilbud skadelidte har fået inkl. mit eget lyder på min. 70.000 kr. ekskl. moms, og ekskl. stillads. Dette er kun for udskiftning af taget og der er ikke taget hensyn til spærforstærkninger, isolering og andet, men kun optagning og genetablering af pladerne.
…
Hvordan kan sne i haven have indvirkning på noget som helst vedr. byggeriet? Det sneede som du sikkert har set på video i … rapport d. 20 marts 2018 også IND i huset. Det skal lige nævnes, at loftet kun er fjernet i stuen og enkelte lokale steder (grundet vand). Det har på intet tidspunkt været planlagt at renovere hverken tag, loft eller lign. Så hverken jeg eller skadelidte kan forstå dit postulat omkring planlagt renovering af taget.

Der er ingen pludselig behov for forstærkninger ved renoverings arbejder, som nævnt før, er der intet udover trægulve der er påtænkt renoveret. Derfor står vi uforstående over for din beskyldning om planlagte renoveringsarbejder? Huset er ikke brugbart som det er købt, da tilstandsrapport ikke har nævnt noget som helst med, store utætheder i taget der lige er malet over ved

> købsunderskrivelse, som gik igennem efter første store regnskyl. At taget ikke er forankret ordentlig, at taget mangler tætning, at bjælker og spær er underdimensioneret og begyndt at flække og vride samt have for stor nedbøjning visse steder."

Klageren har fremlagt entreprisetilbud af 4/9 2018 på 228.000 kr. inklusiv moms og et udateret entreprisetilbud på 369.125 kr. eksklusiv moms for arbejdsløn og 59.645 kr. eksklusiv moms for materialer. Klageren har endvidere fremlagt faktura af 6/4 2018 på 36.474,40 kr. fra rådgivningsfirma 3 vedr. byggeteknisk undersøgelse. Selskabet og klageren har begge fremlagt fotos.

> Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:
> **"3. Hvilke forhold er dækket**
> **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.
> …
> **3.6** Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:
> …
> **3.6.2** Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet."

**<u>Nævnet udtaler:</u>**

Den forsikrede ejendom er opført omkring 1964 og er overtaget af klageren den 1/12 2017. Klageren har umiddelbart efter overtagelsen iværksat en større renovering af ejendommen, idet blandt andet hele gulvkonstruktionen er bortskaffet. Han har foretaget skadeanmeldelse til selskabet den 4/1 2018 vedrørende en række forhold ved ejendommen.

Selskabet har anerkendt, at manglende tætningsbånd i overlæg i eternittag lagt i 2016 giver mulighed for indtrængen af fygesne mv., og at dette udgør en dækningsberettigende skade.

30. 92442

Selskabet har opgjort erstatningen til 18.000 kr. før fradrag af selvrisiko med henvisning til sin konsulents vurdering af udbedringsudgifterne til fugning eller etablering af tætningsbånd.

Klageren har i korrespondancen til nævnet anført, at selskabets erstatningstilbud er utilstrækkeligt, idet manglende tætningsbånd ikke kan udbedres for det anerkendte beløb, og idet selskabet også skal yde erstatning for fugtskader i huset som følge af utæt tag. Klageren har endvidere anført, at selskabet skal yde dækning for tagets manglende forankring og underdimensionerede bærende konstruktioner. Klageren har desuden anført, at selskabet skal dække udgifter på 36.474,40 kr. til rådgivningsfirma 3 for bygningsrapport, jf. faktura af 6/4 2018.

Selskabet har henvist til, at der ikke ud over det anerkendte er påvist skader i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at husets konstruktioner har stået siden opførelsen og fungeret skadefrit i 55 år, og at der henset hertil ikke ved det af klageren fremlagte er godtgjort nærliggende risiko for skade som følge af underdimensionering, mangelfuld forankring eller andet. Selskabet har bemærket, at klageren selv er ansat i rådgivningsfirma 1, der har udarbejdet ingeniørberegninger for klageren forud for skadeanmeldelsen, og at rådgivningsfirma 3 ikke har foretaget selvstændige undersøgelser, men henvist til beregningerne udført af rådgivningsfirma 1. Selskabet har videre anført, at det som følge af klagerens omfattende renoveringer ikke er muligt at vurdere fugtforholdene og dampspærrens tæthed på overtagelsestidspunktet, idet renoveringsarbejdet i sig selv skaber meget kondensfugt, og lofter var delvist nedrevet forud for skadeanmeldelsen.

Rådgivningsfirma 1 har ved rapporter af 2/1, 3/1 og 9/2 2018 rekvireret af klageren blandt andet fremlagt ingeniørberegninger og anført, at bærende bjælke i stue og spærkonstruktion er underdimensionerede og derved uden tilstrækkelig bæreevne, og at tagkonstruktionen mangler forankring og risikerer at blæse af. Bjælkespær er skruet sammen i kip med almindelige skruer uden kipbjælke, hvilket ikke er en godkendt løsning, når der hverken er hanebåndsspær eller gitterspær. Spær skal have sat tagfod på i bunden i stue og soveværelse, da vægge i disse to rum ikke kan holde til det vandrette tryk fra spær.

Rådgivningsfirma 1 har videre anført, at der ses store fugtskjolder på spær, lægter og loftforskallingsbrædder. Fugten skyldes utætheder i tagkonstruktionen, idet der ikke er monteret tætningsbånd mellem tagplader, og kondens. Det vurderes, at der ikke er udført dampspærre i loft, og at der mangler ventilation i tagkonstruktionen. Det bør overvejes at etablere et undertag, da taghældningen kun er 15°. Fugten løber ned ad spær. Remmen under taget er kraftigt opfugtet. Spær har nedbrudsskader i bjælkeender. Der ses visuelt blandt andet hvid svamp på træværk.

Rådgivningsfirma 4 har på klagerens foranledning foretaget mikroskopi af fremsendte prøver og i rapport af 8/1 2018 anført, at der for så vidt angår prøve 1 udtaget fra tagkonstruktion er tale om nedbrydning forårsaget af almindelig råd. Prøve 2 udtaget fra lofter, spær og folie viser et massivt angreb af skimmelsvamp.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i notat af 22/1 2018 anført, at fodrem virker sund og uden skader, og at der ikke kunne måles forhøjet fugt de anviste områder. Han anfører, at han umiddelbart tænker, at rådgivningsfirma 1's målinger er fejlmålinger. Spærdimension stemmer overens med de oprindelige beregninger og beskrivelser i bygningstegninger. Som bjælke for spær ses oplagt 2 stykker tømmer parallelt, som tilsyneladende ikke er sammenboltet. Det har dog ikke givet anledning til problemer, og tagkonstruktionen virker umiddelbart robust og uden tegn på svigt – ingen større nedbøjning og ingen revner i bærende vægge. Huset har stået problemfrit siden 1964. Der ses kondens med dryp fra tag, hvor der er lagt ovenlys. Det anføres, at taget vurderes at være tæt, og at der nærmere er tale om en kondensproblematik som følge af den igangværende renovering. Tagplader mangler tætningsbånd, hvilket kan være et problem i forhold til snefygning, regn og blæst, og dette udgør en nærliggende risiko for skade. De sporadiske fugtaftegninger – ud over det kondensrelaterede – stammer formentlig fra tidligere utætheder i taget, jf. sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten.

Rådgivningsfirma 3 har i rapport af marts 2018 rekvireret af klageren anført, at firmaet har gennemgået ingeniørberegningerne foretaget af rådgivningsfirma 1 og vurderet, at disse er valide for så vidt angår bærevne af bjælke i stue, dimensionering af spær og forankring af tag-

konstruktion, og at disse påviser underdimensioneringer og fejlkonstruktioner. Der henvises til videodokumentation af mangelfuld forankring af tagkonstruktion, der kan løftes/vippes op og ned med et koben under rem. Firmaet anfører videre, at der ses tydelige fugtskader på spær og lægter, og årsagen vurderes at være en kombination af kondens grundet manglende dampspærre og utæt tag. Der henvises til videodokumentation af sne, der kommer ind gennem tagbelægningen. Rådgivningsfirma 3 kunne ikke vurdere, om der er tilstrækkelig ventilation i tagrummet. Det anføres, at de konstaterede fejl medfører overhængende fare for bygningsskade, og der fremsættes en række konkrete anbefalinger om udbedringstiltag: Udskiftning af bærende bjælke i stue, remme opbygget af 2 stykker tømmer fastgøres til hinanden, forstærkning af spær, forankring af spær i rem, forankring af rem ned i sokkel, opsætning af indvendige vægge eller bjælker til stabilisering fra ydervæg til ydervæg, skimmelafrensning i tagkonstruktion eller udskiftning af tagkonstruktion, ny dampspærre under loft og omlægning af tagplader med tætningsbånd.

Rådgivningsfirma 5 har i besigtigelsesnotat af 15/3 2018 – indhentet af rådgivningsfirma 3 med henblik på at få en vurdering af fugt og skimmelsvamp – anført, at der aktuelt kunne måles forhøjede fugtniveauer i spær. Prøvemateriale fra spær og forskalling viste tegn på forhøjet niveau af skimmelvækst, niveau C. Det kunne konstateres, at der kun partielt var opsat dampspærre, og at der aktuelt kom fygesne ind i tagkonstruktionen. Det vurderes, at skimmelforekomsterne er forårsaget af manglende dampspærre og aktuel kondens – blandt andet i forbindelse med renoveringen, idet loftkonstruktionen er blotlagt – samt tidligere utætheder og kondens i tagkonstruktionen. Det kunne ikke vurderes, om der er mangelfuld ventilation. Det vurderes henset til bygningens historik, at der bør foretages yderligere nedrivninger og blotlægninger for at vurdere det samlede skadebillede med hensyn til skimmelforekomster i tagkonstruktionen.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i notat af 3/4 2018 til rådgivningsfirma 3's rapport bemærket, at der tages udgangspunkt i konstruktioner, som er ændret af forsikringstager efter overtagelsen. Desuden anfægtes, at rem mangler forankring i bagmur eller sokkel, idet det bemærkes, at der henvises til nutidige krav, og at det var gængs byggestil at fastgøre spær med skråsøm og enkelte trækbånd. Det bemærkes videre, at hovedparten af loftet var fjernet ved

besigtigelsen, og at der sås rester af dampspærre, hvorfor det må antages, at der har været dampspærre, og at denne er fjernet af forsikringstager i forbindelse med renovering af loft. Da huset er skilt ad, og der stadig er varme på, er det ikke muligt at få et retvisende billede af fugtforhold på overtagelsestidspunktet.

Rådgivningsfirma 5 har i rapport af 14/11 2018 rekvireret af klageren anført, at det har analyseret prøvemateriale fra isolering i tagkonstruktion og fundet mycel af hvid tømmersvamp i isoleringsmaterialet.

1. Fugtskader

Selskabet har anerkendt, at manglende tætningsbånd mellem eternittagplader er dækningsberettigende, og har opgjort erstatningen til 18.000 kr. før selvrisiko. Tvisten angår, om der i øvrigt er dækningsberettigende forhold i relation til fugt, og om selskabets erstatningstilbud er tilstrækkeligt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det bevist, at tagdækningen konkret er utæt som følge af de manglende tætningsbånd. Rådgivningsfirma 5 har anført, at der kom fygesne ind i konstruktionen ved besigtigelsen, og rådgivningsfirma 3 har fremlagt en videooptagelse, der viser dette. Det må derfor lægges til grund, at tagbelægningen ikke har været tæt siden 2016, hvor det nye eternittag blev lagt.

Nævnet finder det endvidere bevist, at huset på overtagelsestidspunktet havde visse utætheder i dampspærren i loftskonstruktionen, men at både de anvendte materialer og den konstruktive løsning vedrørende dampspærren har været almindelig kendt og benyttet på opførelsestidspunktet. Rådgivningsfirma 1, 3 og 5 har alle anført, at der i hvert fald visse steder manglede dampspærre.

Skaden er anmeldt til selskabet kun godt 1 måned efter overtagelsesdagen. Rådgivningsfirma 4 har konstateret råd i den fremsendte prøve fra spærtræ, hvorfor det må lægges til grund, at der er råd. Råd udvikler sig relativt langsomt ved fugtpåvirkning over længere tid.

Nævnet finder herefter, at det må lægges til grund, at hovedårsagen til de nu konstaterede fugtskader i tagkonstruktionen er forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet – indtrængende nedbør fra utæt tag og kondens – og ikke forhold, der i nævneværdig grad kan tilskrives klagerens renoveringer efter overtagelsen. Selskabet hæfter derfor for skader, der i øvrigt opfylder forsikringens skadedefintion.

Nævnet finder, at selskabet skal yde forsikringsdækning for etablering af udbedring af råd- og nedbrydningsskader på træværk i tagkonstruktion og loft, hvilket efter nævnets vurdering udgør skader i forsikringens forstand. Nævnet finder – blandt andet på baggrund af skimmelundersøgelserne foretaget af rådgivningsfirma 4 og 5 – at det er godtgjort, at der forekommer skimmelsvamp i konstruktionerne i et sådan omfang, at dette er dækningsberettigende som følgeskade. Nævnet finder, at selskabet derfor skal yde dækning for en skimmelafrensning af tagkonstruktionen.

Som sagen foreligger oplyst, har nævnet ikke grundlag for at tage stilling til, om klageren har krav på yderligere forsikringsdækning som følge af eventuel mangelfuld ventilation i tagkonstruktion eller det forhold, at der er fundet mycel af hvid tømmersvamp i isoleringsmateriale.

Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning på grundlag af konkrete udbedringstilbud angående de dækningsberettigende skader.

2. Underdimensionering og mangelfuld forankring af tagkonstruktion

Rådgivningsfirma 1 har på klagerens foranledning foretaget omfattende ingeniørberegninger vedrørende dimensionering mv. af ejendommens tagkonstruktion, og rådgivningsfirma 3 har anført, at det har gennemgået beregningerne og finder disse valide. Selskabet har ikke heroverfor fremlagt vurderinger fra ekstern ingeniør, men har i det væsentlige støttet sig til sin besigtigelseskonsulents umiddelbare, visuelle gennemgang af ejendommen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ved de fremlagte erklæringer har antageliggjort, at der kan være en mulig risiko for stormskader på ejendommen, fordi bærende konstruktioner for ejendommens tag muligt er underdimensionerede, og tagkonstruktion og tagrem er mangelfuldt forankret.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de samstemmende risikovurderinger, som er afgivet af rådgivningsfirma 1 og 3. Henset til den nære relation mellem klageren og rådgivningsfirma 1 finder nævnet, at selskabet og klageren i fællesskab skal indhente en beregning vedrørende tagkonstruktionens dimensionering mv. fra en uvildig statiker med afsæt i de normer, der var gældende ved husets opførelse med skyldig hensyntagen til de bygningsændringer, der efter det oplyste skete i 2016. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling af dette forhold.

3. Dækning for udgifter på 36.474,40 kr. til sagkyndig rapport fra rådgivningsfirma 3

Nævnet finder, at klagerens udgifter på 36.474,40 kr. til bygningsundersøgelse og sagkyndig rapport fra rådgivningsfirma 3 må anses for rimelige og nødvendige at afholde for at oplyse sagen behørigt. Klageren har fremlagt faktura af 6/4 2018. Nævnet finder, at selskabet skal yde dækning herfor, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal yde dækning for udbedring af råd- og nedbrydningsskader på træværk i tagkonstruktion og skimmelafrensning i tagkonstruktion. Selskabet og klageren skal i fællesskab indhente en beregning vedrørende tagkonstruktionens dimensionering mv. fra en uvildig statiker med afsæt i de normer, der var gældende ved husets opførelse med skyldig hensyntagen til de bygningsændringer, der efter det oplyste skete i 2016. Selskabet skal desuden dække klagerens udgifter på 36.474,40 kr. til bygningsundersøgelse og sagkyndig rap-

port fra rådgivningsfirma 3, jf. faktura af 6/4 2018, med tillæg af renter, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings