

Ankenævnet for Forsikring

Den 19. februar 2020 blev i sag nr. 94308:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1965, og i 1998 er der skiftet tagbelægning. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 17/9 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	X		A
Litra A: Tagrum (ca. 22 m2) er besigtiget fra loftlem og ca. 2 meter ind pga. manglende gangbro.			

...

Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Tagets restlevetid:

Ankenævnet for Forsikring

2.

94308

Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde mellem 5 og 10 år.

Note:

Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på undertaget

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: mellem 5 og 10 år

Inddækning: 10 år eller længere

...

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1.Tagkonstruktion/- belægning/skorsten

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er begyndende nedbrydning i vindskede og yderste spær (i udhæng) og begyndende delaminering af remender, se f.eks. i gavl mod have (sydøst).
1.14 Gangbro	K1	Der mangler en stabil hævet gangbro i lofttrum. Note: Der bør være en gangbro til brug for den løbende inspektion/vedligeholdelse af tagkonstruktionen.

...

9. Loftet/etageadskillelser

9.4 Andet

K1	Loftlem mangler tætningsliste. Note: Der er ikke målt unormalt høj fugtighed i adgangslemmen eller dens omgivelser.
----	--

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår?		X
	1988 renovering af badeværelser, køkken og bryggers 1993 isolering af kuldebroer i taget 1993 1998 nyt tag og yderligere efterisolering 1998 2001 tilbygning soveværelse 2007 renovering af køkken og bryggers 2012 renovering af badeværelser 2013 renovering af eltavler 2014 isætning af energiruder og hulmursisolering 2015 stålskorsten isat 2016 nye gulve i entre og karnap soveværelse		

...

8.Lofter/etageadskillelser

...

8.2	Har du kendskab til, at der udført nedhængte (forsænkede/nedsænkede) lofter? Hvis ja, hvor?		X
	Ved husets opførelse var fuldt loft til kip i alle rum. Ef-		

ter ildebrand i 1968 er der forsænket loft i entre og soveværelse (der er loftrum over disse 2 rum på nuværende tidspunkt)."

I klageskema af 13/10 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi købte huset på ... d. 1 november 2018. I opvarmningssæsonen d. 29 januar 2019 observerer vi vandindtrængen fra loftet i køkkenet, hvor der er loft til kip. Sagen meldes til Ejerskifteforsikringen.

Den 8 februar 2019 besigtiger taksator fra Tryg Ejerskifteforsikring taget ved at fjerne enkelte tegl. Skadens ophav kan ikke konstateres ved besigtigelsen og vi anbefales at tage kontakt til en tømrer, som kan undersøge årsagen nærmere ved at demontere et felt med tegl svarende til 1-2 m² i området og vende tilbage med yderligere oplysninger.

Den 12 februar 2019 forsynes Tryg Ejerskifteforsikring med billedokumentation af den efterspurgte undersøgelse af tagkonstruktionen sammen med kontaktoplysninger på tømreren, der har udført undersøgelsen. Tømreren konstaterer entydigt at undertaget ikke er udført korrekt - undertaget er ikke ført ud til tagrende, og der er ikke etableret tilstrækkelig ventilation mellem undertag og isolering.

Tryg Ejerskifteforsikring ønsker ikke at indgå dialog med tømreren, og erkender udelukkende dækning af etablering af tagfodsløsning, hvor undertaget er ført ud i tagrenden og klæbet til/ understøttet af en skråtstillet plade. Der tages dermed ikke hensyn til den manglende ventilering mellem isoleringen og undertaget. Derudover er der væsentlige mangler ved den foreslåede løsning, eksempelvis mangler vindstop.

Vi klager over afgørelse til Trygs Kvalitetsafdeling, som beder Ejerskifteforsikring om at genoptage sagen d. 29 april 2019. Først d. 28 maj 2019 indgår Tryg Ejerskifteforsikring dialog med tømrer om undersøgelsen af taget ved en ny besigtigelse.

Ved besigtigelsen konstaterer taksator, at der ikke er ventilation i tagkonstruktionen. Ved besigtigelsen mener Tryg dog ikke at det var muligt at konstatere, om dette har medført en skade, hvorfor GORITAS bliver bedt om at foretage en undersøgelse af taget via blotlægning i 6 punkter i skrålofterne udefra. Baggrunden for undersøgelsen er en mistanke om forhøjede niveauer af skimmel og fugt i tagkonstruktionen.

Ved GORITAS' undersøgelse d. 24 juni 2019 bliver der ikke fundet forhøjede niveauer af skimmelsvamp ift. hvad der må være forventeligt i tilsvarende huse af samme type og alder. Dette er vi ikke uenige i.

Vi beder Teknologisk Institut om at granske rapporten fra GORITAS for at sikre en uvildig vurdering af denne. I notatet fra Teknologisk Institut ses det, at niveauet af gærsvampe på undersiden af undertaget er usædvanlig højt. Da gærsvampe kræver høje fugtniveauer for at vokse, er det Teknologisk Instituts vurdering, at analysesvarene tyder på, at der i opvarmningsperioden opstår

væsentlig kondensdannelse på undertaget. Tagets konstruktion virker dermed ikke efter hensigten, som Tryg Ejerskifteforsikring ellers hævder i deres svarskrift d. 16 august 2019.

At Trygs Kvalitetsafdeling i deres svarskrift d. 9 oktober 2019 afviser opfugtning som et reelt problem bl.a. via henvisning til en antaget forhøjet opfugtning under prøvetidspunktet og bagatelliseringen af niveauer af gærsvampe og opfugtning er i direkte modstrid med vurderingerne fra hhv. GORITAS og Teknologisk Institut. Teknologisk Institut skriver således direkte i sit notat: 'At der på tidspunktet for besigtigelsen ikke kunne måles forhøjede fugtniveauer i spærene, er helt forventeligt, da undersøgelsen er udført d. 24. juni, altså uden for opvarmningssæsonen'.

Den oprindelige skade indberettet til Tryg Ejerskifteforsikring (vandindtrængen i køkken) mener vi skyldes kondensdannelse som følge af den manglende ventilation af undertaget. Dette understøttes af at skaden observeredes i opvarmningssæsonen på en dag med stabilt lag af sne på taget.

Hvad angår nærliggende risiko for skade vedrørende den manglende ventilation af undertaget fremhæver Teknologisk Institut: 'Ved den eksisterende tagkonstruktion er der således en nærliggende risiko for, at der i opvarmningssæsonen, opstår kondensdannelse på undertaget med væsentlige skader til følge, i form af vækst af skimmel- og gærsvampe i tagkonstruktionen'.

Efter nærmere samtale med Teknologisk Institut fremgår det også, at fraværet af forhøjede niveauer af skimmelsvamp kan skyldes de meget høje forekomster af gærsvampe, hvilket kunne indikere at der er for fugtigt til at skimmelsvamp har ideelle forhold til at vokse. Ændres på tagkonstruktionen (etablering af tagfodsløsning) vil dette uvægerligt have en indflydelse på ventilationen af taget som helhed. Derfor mener vi at man med foreliggende data er nødsaget til at udbedre den manglende ventilation.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi mener at Tryg Ejerskifteforsikring skal dække etablering af en fuldstændig tagfodsløsning, hvor undertaget er ført ud til tagrende og der oprettes vindstop, samt etablering af ventilation mellem undertag og isolering over hele taget grundet sæsonbetonet kondensdannelse på undertaget, som udgør en nærliggende risiko for skade, i form af vækst af skimmel- og gærsvampe i tagkonstruktionen."

Selskabet har i brev af 28/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"2.0 Indledning

Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for udskiftning af undertag på klagers ejendom over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. november 2018 (bilag A købsaftale), og tegnede med ikrafttræden samme dag ejerskifteforsikring med betingelser 1601 med Ekstrasikring (bilag B. betingelser 1601).

Forsikringen er tegnet med klausuler, der fremgår af policen (bilag C police). På forsikringen er der en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.

Til grund for tegningen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 17. september 2018 (bilag D tilstandsrapport).

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 29. januar 2019 anmeldte klager telefonisk, at taget var utæt (E anlæggelsesbillede). Selskabet besigtigede ejendommen den 31. januar 2019 (F taksatorrapport). På baggrund af denne rapport sendte selskabet en mail til klager (bilag G), og i denne mail anmodede selskabet om yderligere oplysninger.

Selskabet modtog den 12. februar 2019 en mail fra klager (bilag H). Selskabet anmodede herefter en tømrer om, at fremkomme med tilbud på etablering af tagfod langs bygningen (bilag I), og den 7. marts 2019 sendte selskabet kopi af mailen til klager (bilag J).

Dagen efter modtog selskabet et tilbud fra tømreren (bilag K).

Den 23. marts 2019 modtog selskabet en mail fra klager (bilag L), og i denne mail gjorde klager indsigelser mod den foreslåede udbedring.

Denne mail besvarede selskabet den 3. april 2019 (bilag M) hvor selskabet fastholdt, at der ikke var tegn på nærliggende risiko på grund af undertagets udformning, bortset fra forholdet ved tagfod.

Samme dag modtog selskabet en mail fra klager (bilag N), hvori klager fastholdt, at undertaget var en dækningsberettigende skade, da det i tilstandsrapporten er oplyst, at der skulle være 5 – 10 år restlevetid på undertaget. Den 11. april 2019 modtog selskabet en mail fra klagers håndværker (bilag O).

Disse henvendelser besvarede selskabet den 17. april 2019 (bilag P), hvor selskabet meddelte, at forkert angivelse af restlevetid på undertag ikke er omfattet af forsikringen, samt meddelte, at skader på tagrum var undtaget for dækningen, jfr. klausul på policen.

Den 27. april 2019 rettede klager henvendelse til den klageansvarlige afdeling (bilag Q), og på den baggrund genbesigtigede selskabet ejendommen den 28. maj 2019, og den 4. juni 2019 rettede taksatoren henvendelse til sagsbehandlerne i selskabet (bilag R).

På baggrund af taksatorens indstilling blev der iværksat en nærmere undersøgelse af Goritas, rapport derfra fremlagt af klager.

Efter modtagelsen af rapporten sendte selskabet den 19. juli 2019 (bilag S) et brev til klager, hvori det meddeles, at den anførte manglende ventilation af tagrummet ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den 21. juli 2019 modtog selskabet en mail fra klager (bilag T), og den 23. juli 2019 sendte klager endnu en mail (bilag U). Med mailen fulgte en udtalelse fra TI (fremlagt af klager). Denne udtalelse er udarbejdet uden at TI har besigtiget ejendommen.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 16. august 2019, hvor selskabet fastholdt, at der ikke var konstateret tegn på skade eller nærliggende risiko for skade på grund af den anførte manglende ventilation af tagrummet (bilag V).

Den 28. august 2019 rettede klager henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling (bilag W), og denne henvendelse besvarede selskabet den 9. oktober 2019 (bilag X), efter at have anmodet Goritas om at kommentere på TI rapporten (Y kommentarer fra Goritas).

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.

4.0 Ejendommen

Der er tale om et traditionelt typehus fra perioden 1960 til 1969. Ejendommen er påført i 1965, men har fået skiftet tagbelægning i 1998.

5.0 Policen

Af policen fremgår det blandt andet, at forsikringen ikke dækker ubesigtigede bygningsdele, jfr. tilstandsrapporten side 6. stk. 2. Tagrum er kun set ved loftslem.

6.0 Hvad dækker forsikringen

I betingelserne er en dækningsberettigende skade defineret som en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere dækker forsikringen forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås forhold, der vil medføre en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger.

6.1 Hvad dækker forsikringen ikke.

Forsikringen dækker ikke forhold, eller bygningsdele, der er undtaget ved en klausul.

Herudover dækker forsikringen blandt andet ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet (betingelsernes pkt. 5.1).

Endvidere dækker forsikringen ikke fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag (betingelsernes pkt. 5.8).

7.0 Hvad står der i tilstandsrapporten

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet følgende:

...

8.0 Købsaftale.

Der er ikke oplysninger af betydning for sagens vurdering i købsaftalen.

9.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

10.0 Vores vurdering

Sagen vedrører hvorvidt der er konstateret en dækningsberettigende skade i ejendommens tagrum.

Ejendommen er fra 1965, men har fået skiftet tagbelægning i 1998, og i henhold til sælgeroplysninger i tilstandsrapporten, er der på dette tidspunkt foretaget efterisolering af tagrummet.

10.1 Klausul

Tagrummet er alene besigtiget fra loftlem, hvilket fremgår af tilstandsrapportens side 6, og selskabet har på den baggrund indsat en klausul, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker ubesigtigede bygningsdele, og henviser i den forbindelse til tagrummet.

I henhold til bekendtgørelsen for Ejerskifteforsikringens dækningsomfang for ejerskifteforsikring er selskabet berettiget til at tage forbehold for bestemte bygningsdele, hvis dette foretages på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det er vores opfattelse, at oplysningen om, at tagrummet alene er besigtiget fra loftslem, da der ikke var gangbro i tagrummet, er tilstrækkeligt til at begrunde, at selskabet kan undtage eventuelle forhold i tagrummet.

Allerede fordi forsikringen ikke dækker ubesigtigede bygningsdele, og forholdet vedrører det ubesigtigede tagrum, vil forsikringen ikke kunne tilbyde dækning for eventuelle forhold, i det ubesigtigede tagrum.

Det er vores opfattelse, at Ankenævnets kendelse 75440 underbygger, at der kan tages sådanne forbehold.

10.2 Er der tale om et forhold, der opfylder skadedefinitionen

Klager anmeldte mere end 2 måneder efter overtagelsen af ejendommen, at taget var utæt (jfr. bilag E).

Efter selskabets besigtigelse af ejendommen, anerkender selskabet dækning for manglende fodblik på ejendommen, men fastholder, at der ikke kan tilbydes dækning for udskiftning af undertaget.

Der er ikke i forbindelse med besigtigelserne af taget, hverken ved vores taksatorer eller ved Goritas konstateret mere opfugtning af spær og lægter, end hvad der kan forventes ved et tagrum af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere er der ikke konstateret mere skimmelsvamp i tagrummet, end hvad der kan forventes ved tilsvarende tagrum af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Såvel kundens rådgiver, Teknologisk Institut, som Goritas har konstateret lidt forhøjet forekomst af gærsvampe i tagrummet. Dette er i sig selv ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Efter de foreliggende oplysninger påvirker gærsvampe i sig selv ikke bygningens indeklima, ligesom gærsvampe ikke er svampeart, der nedbryder bygningsdele.

I en artikel fra Teknologisk Instituts hjemmeside [link] er der oplistet svamp og skadevoldende organismer, og i artiklen er der ikke henvist til gærsvampe i ejendommen, hvilket modsætningsvis må betyde, at Teknologisk Institut ikke betragter gærsvampe, som en skadevoldende organisme.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at klagers rådgiver, Teknologisk Institut, også fastslår, at der ikke er konstateret mere skimmelsvamp i tagrummet, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Begge rådgivere er enige om, at den konstaterede gærsvamp kan indikere, at der på tidspunktet for prøvetagningen har været opfugt i tagrummet, og begge rådgivere er af den opfattelse, at årsagen hertil er kondens.

Men hvis der generelt havde været udfordringer i relation til opfugtning på grund af undertaget og den anførte manglende ventilation af tagrummet, ville der efter de mere end de 20 år, som taget har eksisteret have kunnet konstateres væsentlig mere opfugtning af lægter, samt væsentlig mere skimmelsvamp end det konstaterede. Begge rådgivere konstaterer, at der ikke er mere skimmelsvamp i tagrummet end hvad der kan forventes.

Nævnets opmærksomhed henledes på, at tagbelægningen består af sortglaseret dobbeltfals tagsten. Dobbeltfalsen tagsten er meget tæt, og det er derfor minimalt af fugt, som vil skulle føres væk af undertaget.

Samtidig vil det forhold, at teglen er sort medføre en højere temperatur i tagrummet, hvilket kan medvirke til, at tagrummet tørre op og skimmelsvamp dermed mindskes i forbindelse med solens opvarmning af det sorte tegltag.

Dette underbygges af klagers rådgivers rapport, der peger på, at prøverne er taget i juni måned, hvor opvarmningssæsonen er overstået.

Prøverne er således taget i den periode, hvor solen via de sorte tegl er begyndt at opvarme tagrummet, og dermed udtørre det. Idet prøverne er taget i begyndelsen af sommeren, må der kunne forventes en yderligere udtørring gennem sommeren.

Vi finder fortsat ikke, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

10.3 Indebærer forholdet nærliggende risiko for skade

Henset til, at tagkonstruktionen har eksisteret i mere end 21 år, uden, der er i tagrummet er konstateret andre forhold, som opfylder skadedefinitionen, finder vi det ikke dokumenteret, at undertagets tilstand eller den anførte manglende ventilation vil medføre en dækningsberettigende skade.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at undertage af denne art har en normal levetid på 20 år, samt at det af tilstandsrapporten oplysninger om restlevetid er anført, at undertaget har en restlevetid på 5-10 år.

Vi finder det ikke dokumenteret, at forholdene ved undertaget, eller den anførte manglende ventilation vil medføre en dækningsberettigende skade indenfor 5 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 17. september 2018, hvor klager må påregne, at undertaget skal udskiftes.

Kundens rådgiver vurderer, uden at have besigtiget ejendommen, at tagkonstruktionens opbygning ikke alene er 'uhensigtsmæssig', som anført af Goritas, men at opbygningen skulle være direkte forkert, såfremt undertaget er diffusionstæt.

Det forhold, at en bygningsdel ikke skulle være udført i overensstemmelse med god håndværkskik på udførelsestidspunktet, er ikke i sig selv en dækningsberettigende skade på en ejerskifteforsikring. Det afgørende er, om forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Vi kan i den forbindelse henvise til kendelserne 93008 og 82251."

Klageren har i brev af 3/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Afvisning af dækning med henvisning til restlevetid på undertaget

På side 2 af Trygs svar gøres der opmærksom på at, 'klager fastholdt, at undertaget var en dækningsberettigende skade, da det i tilstandsrapporten er oplyst, at der skulle være 5 – 10 år restlevetid på undertaget.'

Dette er kun delvist korrekt. Ejer gjorde i sin mail til Tryg indsigelse mod at afvise dækningsberettigelse med den begrundelse at undertaget kun havde en restlevetid på 5-10 år, men fastholder at skaden er dækningsberettiget grundet manglende ventilation af undertaget som ikke er direkte forbundet til undertagets restlevetid, men rettere er en følge af en fejlkonstruktion.

Afvisning af dækning med henvisning til besigtigelse af tagrum fra loftsløp

Tryg nævner gentagne gange, at det er meddelt Ejer at skader på tagrum var undtaget for dækningen med henvisning til klausul på policen og tilstandsrapport. Ejer har pointeret overfor Tryg at dette ikke ses som relevant da huset er opført med loft til kip i størstedelen af ejendommen, herunder området hvor der første gang er observeret vandindtrængen (loftsrummet dækker 22 kvm som oplyst i tilstandsrapporten).

Den refererede kendelse (75440) anser Ejer ikke som værende relevant i denne sammenhæng da der er tale om forskellige forhold der skal undersøges - manglende ventilation af undertaget kan Ejer bekendt således ikke undersøges fra loftsrum uden at fjerne isoleringsmateriale indefra. Den byggesagkyndige har hverken ret eller pligt til at foretage destruktive indgreb på ejendommen i forbindelse med sin gennemgang.

Afvisning af dækning af manglende ventilation af undertaget

Tryg fremhæver, at den manglende ventilation ikke udgør en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ejer vil gerne henlede nævnets opmærksomhed på, at der er observeret vandindtrængen i opvarmningssæsonen, som betragtes som den mest kritiske periode for kondensering, og at netop manglende ventilation fremgår som eksempel på dækningsberettigede skader i forsikringspolicen. Ejer betragter det dermed som vildledende hvis dette ikke er tilfældet.

Fejlagtig angivelse af udtagelser fra Ejers rådgiver (Teknologisk Institut)

Tryg skriver i sit svar at både Goritas og Teknologisk Institut har konstateret lidt forhøjet forekomst af gærsvampe i tagrummet. Dette betragter Ejer som en forkert udlægning af fakta. Teknologisk Institut skriver direkte i sin granskning af Goritas' rapport at niveauet af gærsvampe på undersiden af undertaget er usædvanligt højt, og at der i vinterperioder opstår væsentlig kondens-

dannelse på undertaget. Denne væsentlige kondensdannelse er det Ejers vurdering er årsag til den observerede vandindtrængen (skade) oprindeligt anmeldt til Tryg.

Tryg skriver desuden, at begge rådgivere (Goritas og Teknologisk Institut) er enige om, at der på tidspunktet for prøvetagningen har været opfugtet i tagrummet. Dette er faktisk forkert. Der lægges vægt i udtagelserne på, at der på prøvetidspunktet ikke var opfugtet grundet at målingerne fandt sted udenfor opvarmningssæsonen, men at der i opvarmningssæsonen er væsentlig kondensdannelse i tagrummet.

Nye oplysninger fra Goritas

Ejer er ikke blevet bekendtgjort med kommentarerne fra Goritas på granskningen foretaget af Teknologisk Institut, hvorfor Ejer ikke har haft mulighed for at forholde sig til disse. Det refererede dokument er ej heller lagt op på nævnets portal.

Type af tagsten

Tryg ønsker at henlede nævnets opmærksomhed på at tagbelægningen består af sortglaseret dobbeltfals tagsten med den begrundelse, at denne type tagsten er meget tætte, og at det derfor er minimalt af fugt, som vil skulle føres væk af undertaget.

Denne observation ser Ejer som misvisende da kondensdannelse i opvarmningssæsonen må anses at skyldes afkølingen af den varme rumluft, hvis evne til at indeholde vanddamp dermed reduceres. At denne rumluft ikke kan slippe gennem det diffusionstætte undertag, eller føres væk af tilstrækkelig med ventilation ser Ejer ikke ændret af de sortglaserede dobbeltfals tagsten. Desuden mener Ejer ikke at Tryg kan ændre på gældende forskrifter eller anbefalinger fra Byg-ERFA omkring krav til ventilationsspalter med henvisning til type af tagsten.

Nye oplysninger

Ejer har anmeldt en række forhold omkring tilbygning til Tryg Ejerskifteforsikring, hvoraf ét af disse var med reference til sammenslutningen mellem tilbygning og hovedhus. Tryg har afvist med den begrundelse, at forholdet skal behandles i den igangværende sag om tagets fejlkonstruktion.

Derfor vedlægges her dokumentation omkring observerede fugtskjolder ved sammenslutning mellem tilbygning og hovedhus:

- Fugtskjolder på træ.jpeg (det viste er oversiden af husets indvendige træbeklædning)
- Loftsbjælke.jpg
- Sammenslutning mellem tilbygning og hovedhus.jpg

Konklusion

Ejer fastholder sit krav."

Selskabet har i brev af 29/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at klausulen på forsikringen alene vedrører de 22 kvadratmeter, som er omtalt i tilstandsrapporten; men dette medfører, at forsikringen ikke skal tilbyde dækning for eventuelle skader i dette område.

Det fastholdes endvidere, at der bortset fra udfordringerne ved tagfoden, som er anerkendt af selskabet, ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skader på grund af undertaget, når dette sammenlignes med tilsvarende undertage af samme alder.

Med hensyn til Goritas kommentarer til Teknologisk Instituts rapport vedlægges disse denne besvarelse (bilag Z)

I relation til punktet nye oplysninger, kan det oplyses, at klager den 2. september 2019 anmeldte yderligere 5 forhold, herunder, fugtskjolder ved sammenslutning mellem tilbygning og hovedhus.

Forholdene har været besigtiget af taksator, og som bilag Æ fremlægges taksatorens rapport.

Selskabet har den 18. november 2019 sendt et brev til klager, hvor det forhold, som klager nævner i indlægget er behandlet under pkt. 5. Af dette brev fremgår det blandt andet, at der er tilbudt dækning til det pågældende forhold, forstået på den måde, at det nærmere undersøges i forbindelse med udbedringen af tagfoden.

Herudover fastholdes det tidligere fremførte i sin helhed."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets taksa-torrapport af 31/1 2019 fremgår bl.a.:

"Generelt om ejendommen

Der er tale om et fritliggende parcelhus opført i 1 plan med kælder på 30 m². Husets samlede boligareal i et plan, udgør 160 m².

Tagkonstruktionen er udført som et saddetag med en 2-sidet taghældning på 20 grader. Taget er konstrueret med bjælkespær som ligger af på en limtræsrem på bagmuren. Indvendigt er huset forsynet med parallellofter beklædt med profilbrædder.

I 1998 er der ansøgt og opnået tilladelse til, at udskifte den eksisterende tagbelægning af skifer-eterinit til et nyt tag med sortglaseret dobbeltfals teglsten – se bagerst i rapporten. Tagsten er op-lagt med nye lægter på afstandslister og et banevare undertag.

Tilstandsrapport

I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger i direkte relation til det anmeldte forhold.

...

Besigtigelsen

Ved besigtigelsen får jeg anvist området i køkkenet, hvor der er løbet vand ned fra revnen mellem loftet og ydervæggen. Der har været tale om enkelte dryp og indvendigt ses ingen skader i relati-on hertil. Husejer har overtaget huset i slutningen af sidste år og har ikke tidligere oplevet ind-trængen af vand.

Udvendigt ses ligeledes ingen skader/revner på det bestående tegltag. Ved løft af enkelte tegl, ses et undertag, som er afsluttet over ydervæggen i tagudhænget. Undertaget slutter ved 2-3 neder-ste teglstensrække og der er således ikke etableret tagfodsplade, til bortledning af vand fra under-taget til tagrenden etc.

Dette er ikke nødvendigvis årsagen til skaden, men forholdet bør undersøges nærmere.

Vurdering

Der er tale om et forhold, som har været tilstede ved overtagelsen.

Tagbelægningen (fals tagsten) er en relativ tæt tagbelægning, og derfor er belastningen af undertaget, med nedbør og fygesne, normalt relativ lille.

Den lave taghældning på 20 grader, som er den lavest godkendte hældningsgrad for tegltage, kan i visse situationer resultere i, at der kommer fygesne/slagregn ind på undertaget. Dette er særlig aktuelt, hvis rygningen ikke er tæt. Under normale omstændigheder, vil eventuel nedbør blot løbe ned at undertaget og ud af tagudhænget, uden dette forvolder yderligere skade.

Et enkeltstående tilfælde, hvor der kortvarigt er løbet vand igennem taget/loftet, resulterer normalt ikke i større skader. Omfanget kan muligvis bedømmes, når der er åbnet op i taget."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 8/3 2019 på etablering af tagfod. Af specifikation af tilbuddet fremgår bl.a.:

"	Mængde	Type	
Opstilling af stillads	46	lbm	9.200
Nedtagning af tagsten, 4 rækker	46	m2	13.500
Demontering af lægter og lister	46	m2	3.375
Etablering af undertagsplade, 60 cm	46	lbm	13.600
Nye undertag, lister lægter fodblik	46	m2	17.575
Genmontering af tagsten	46	m2	16.875
Byggeplads, toilet m.m.	1	Stk.	4.375
			78.500
		25% moms	<u>19.625</u>
			<u>98.125 "</u>

Af mail af 11/4 2019 fra klagerens håndværker fremgår bl.a.:

"Jeg har været ude og besigtige taget ved [klagers adresse] hos [klager].

De har selv stået for dialogen med jer og jeg kan nu se hvad i er kommet frem til.

I jeres opgavebeskrivelse står der dog intet om etablering af:

Tagfod som er nødvendig for at vand fra undertaget ledes til tagrende uden risiko for vandansamling på undertaget og underlag til fodblik

Etablering af vindstop for korrekt udluftning af tag.

Dog er min bekymring at der ikke er nok luft mellem isolering og undertag og mener ikke er det bliver ventileret korrekt.

Jeg tænker af det vil være fint med et møde på ovenstående adresse med taksator/sagsbehandler."

Af mail af 4/6 2019 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Har været på genbesigtigelse med kundens og dennes tømrer, hvor vi har åbnet lidt op for taget.

Jeg er ikke i tvivl om den vandindtrængning der er konstateret skyldes det forhold at tagfoden ikke er afsluttet korrekt, og det mener jeg vil blive udbedret af det tilbud vi har fået fra [tømrerfirma].

Vi kunne dog konstatere at der ikke er ventilation i denne tagkonstruktion, og det burde der have været da der er anvendt diffusionstæt undertag, det var dog ikke muligt at konstatere om dette har givet nogle problemer i form af fugtophobning / skimmel i tagkonstruktionen.

Vi kan anskue dette på 2 måder, enten beder vi kunden påvise at der er en skade, ellers så foranledige vi at få Goritas til at undersøge om der er nogle problemer.

Jeg mener den bedste løsning er at vi beder/betaler Goritas for denne undersøgelse.

Jeg talte endvidere med kunden om at det forhold at taget ikke er udført efter de på udførelses-tidspunktet gældende vejledning, ikke i sig selv udgør en skade, der skal kunne konstateres skade, er der ingen nærliggende risiko for skade da taget allerede på nuværende tidspunkt har en alder på 20 år."

Af rapport af 5/7 2019 fra Goritas fremgår bl.a.:

"Baggrund

...

Det er oplyst at der i køkkenet er kommet lettere vand igennem loftet, hvorfor ejer har haft en tømrer til at foretage blotlægninger. Herved er det konstateret, at der er tale om et diffusionstæt undertag hvor der er isoleret helt ud mod undertaget, hvormed der ikke er mulighed for ventilering. Der er foretaget en undersøgelse af skrålofter udefra idet at der er loft til kip.

...

Besigtigelse

Der blev til besigtigelsen foretaget blotlægning i 6 punkter i skrålofterne udefra. Der henvises til vedlagte skitsebilag.

Ved måling i konstruktionsdelene kunne det i alle punkter registreres fugtniveauer på omkring 9 % træfugt, hvilket må betegnes som værende lavt.

Der kunne generelt ikke ses synlige tegn på skimmelvækst eller skjolder som følge af opfugtninger på opretningspær eller undertaget. Der kunne i enkelte områder ses skjolder på dampspærren og ældre skjolder på de oprindelige spær.

Der blev demonteret dele af tagsten, samt åbnet i undertaget. Der er tale om et bitumenbaseret undertag, der vurderes at være diffusionstæt. Undertaget var generelt i god stand, men med kraftige ophobninger af skidt og støv på oversiden, hvilket er forventeligt. Oprindelige spær var i flere punkter barkkantet og med ældre fugtskjolder samt ophobning af skidt og støv.

...

Vurdering

På baggrund af den foretagne besigtigelse og udtaget prøvemateriale vurderer vi følgende:

Der skelnes mellem diffusionstætte og diffusionsåbne undertage. Det anvendte undertag vurderes at være diffusionstæt, og disse anvendes til ventilerede tagkonstruktioner. Et diffusionstæt undertag skal således ventileres på undersiden, og ventilationsspalten skal i gennemsnit være mindst 50 mm.

Der er i henhold til given oplysninger lagt nyt tag på huset i 1998, hvorved tagkonstruktionen er ændret. Efter renoveringen er taget således lagt med et diffusionstæt undertag, men isoleringen er lagt tæt på undertaget hvorfor opbygningen er uhensigtsmæssig.

Vi vurderer på baggrund af den foretagne besigtigelse og udtaget prøvemateriale ikke, at den uhensigtsmæssige konstruktionsopbygning har givet anledning til væsentlige skimmelforekomster i de blotlagte punkter, og disse vurderes samlet set ikke at være udover hvad der kan betragtes som værende normalt og forventeligt i tilsvarende huse af samme type og alder.

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres aktuelle opfugtninger og udelukkende enkelte skjolder på dele af damspærren. Med konstruktionernes alder taget i betragtning er der således ikke indikationer på kondensdannelser på trækonstruktioner som følge af den uhensigtsmæssige konstruktionsopbygning. Såfremt dette skulle være tilfældet, ville der typisk kunne konstateres kraftige mørkfærvninger på øverste dele af spær mv. Alle trækonstruktioner fremstod uden tegn på unormale forhold, herunder egentlig skimmelvækst eller væsentlige skjolder fra kondens. Skjolder på de oprindelige spær, vurderes at kunne henledes til perioden inden det nye tag er pålagt. Prøveresultaterne viser at der undertaget er væsentlige forekomster af gær, der er en indikator på at undertaget i perioder er opfugtet på undersiden hvorfor det vurderes at der er periodevis kondens på dette i særlig kolde perioder.

Det kan således anbefales at der skabes mere ventilation mellem isolering og undertag for at hindre fremtidig kondensering på undertaget."

Af rapport af 22/7 2019 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"Granskning af fugt- og mikrobiologiskrapport

Goritas har d. 24. juni 2019 foretaget fugt- og mikrobiologiskundersøgelse af undertag og spær på [klagers adresse] (jf. rapport af d. 5.7.2019). Baggrunden for undersøgelsen var, ifølge oplysninger fra [klager], at der efter vandindtrængning i boligen via taget i vinter 2018/2019, er udført en undersøgelse af tagkonstruktionen, hvor det er konstateret, at der i forbindelse med en renovering 1998, er udført en paralleltagskonstruktion med diffusionstæt undertag uden ventilation mellem undertag og isolering. Formålet med undersøgelsen d. 24. juni 2019 har derfor været at undersøge, hvorvidt denne fejlkonstruktion har givet anledning til væsentlige skader i tagkonstruktionen.

Formålet med nærværende notat er at granske afrapporteringen af undersøgelsen d. 24. juni 2019, samt på baggrund af den fremsendte rapport, at komme med Teknologisk Instituts anbefalinger for en fremadrettet handlingsplan.

Der gøres opmærksom på, at Teknologisk Institut på intet tidspunkt har været på adressen for at udføre en besigtigelse af tagkonstruktionen, hvorfor vurdering af forholdene i tagkonstruktionen udelukkende er baseret på en undersøgelse udført af Goritas med tilhørende afrapportering.

Besigtigelse af Goritas d. 24. juni 2019:

På baggrund af rapporten fra Goritas af dato 5.7.2019, kan Teknologisk Institut opsummere følgende:

Af den granskede rapport fremgår det, at der i forbindelse med undersøgelsen d. 24. juni 2019 er lavet i alt 6 oplukninger i taget fordelt med 1 oplukning ved tagfod ved den nordvendte facade (oplukning 1), 1 oplukning ved rygning ca. midt i huset (oplukning 2), 1 oplukning ved østvendt gavl (oplukning 3) samt 3 oplukninger ved tagfod ved den sydvendte facade (oplukning 4-6).

Samtlige oplukninger blev foretaget udefra, og det fremgår af den granskede rapport, at der var udført diffusionstæt undertag af bitumenmateriale. Ved oplukning 1-3 kunne det observeres, at der er udført isolering helt op til underside af undertag. Ved oplukning 4-6 kunne der observeres 1-2 cm ventilationsspalte mellem overside af isolering og underside af undertag.

Det fremgår af den granskede rapport, at der blev udtaget i alt 17 MycoMeterprøver på hhv. underside af undertag (M1, M4, M7, M10, M13 og M15), oprindelige spær (M2, M5, M8, M11, M14 og M16) og spæropklodsninger (M3, M6, M9, M12 og M17). Derudover blev der udtaget i alt 6 aftryksprøver alle på underside af undertaget (A1-A6) og 5 tapeprøver på hhv. underside af undertag (T1), oprindelige spær (T2 og T4) og spæropklodsninger (T3 og T5).

Analysesvar:

Samtlige MycoMeterprøver viser lave forekomster af skimmelsvampemateriale i området, hvor prøverne er udtaget. MycoMeterværdierne ligger således på hhv. A- og B-niveau. Enkelte prøver, M4 og M10, viser dog lettere forhøjede forekomster af skimmelsvampemateriale i form af høje B-niveauer.

Begge disse prøver er udtaget på underside af undertag.

Samtlige aftryksprøver viser forventelige forekomster af levedygtige skimmelsvampesporer, men unaturlig høje forekomster af levedygtige gærsvampe i området, hvor prøverne er udtaget.

Samtlige tapeprøver viser ringe eller ingen vækst af skimmelsvampe, og ringe til moderat forekomst af sporer i området, hvor prøverne er udtaget.

Der kunne på tidspunktet for undersøgelsen ikke måles opfugtning af oprindelige spær og spæropklodsninger. Det fremgår af den granskede rapport, at der blev målt <9 % træfugt i oprindelige spær og spæropklodsninger, hvilket svarer til tørt. Der kunne dog observeres fugtskjolder på de oprindelige spær, som GORITAS vurderer er fra tidligere utætheder i det gamle tag.

Vurdering:

Af rapporten dateret d. 5.7.2019 fremgår det, at det ikke vurderes, at de fundne niveauer af skimmelsvampe er usædvanligt høje. Teknologisk Institut erklærer sig enig i denne vurdering. På baggrund af den fremsendte rapport vurderes det dog, at niveauet af gærsvampe på undersiden af undertaget er usædvanlig højt. Da gærsvampe kræver høje fugtniveauer for at vokse, er det Teknologisk Instituts vurdering, at analysesvarene tyder på, at der i vinterperioder opstår væsentlig kondensdannelse på undertaget.

At der på tidspunktet for besigtigelsen ikke kunne måles forhøjede fugtniveauer i spærene, er helt forventeligt, da undersøgelsen er udført d. 24. juni, altså uden for opvarmningssæsonen.

Som det fremgår af rapporten af 5.7.2019 vurderes den eksisterende tagkonstruktionsopbygning at være 'uhensigtsmæssig', grundet manglende ventilation mellem undertag og isolering. Teknologisk Institut erklærer sig enig i denne påstand, men ønsker at skærpe vurderingen, idet den manglende ventilation ikke blot er 'uhensigtsmæssig' men forkert i forhold til de på udførelses-tidspunktet givne vejledninger, såfremt undertaget er diffusionstæt. Teknologisk Institut vurderer ligeledes, at den manglende ventilation af tagkonstruktionen, er årsagen til den høje forekomst af gærsvampe på undertaget.

På tidspunktet for opførelsen af den eksisterende tagkonstruktion blev det foreskrevet, at der ved en paralleltags opbygning med diffusionstæt undertag, skal udføres en ventilationsspalte på minimum 50mm mellem underside af undertag og overside af isolering. Dette for at undgå kondensdannelse på undertaget i kolde perioder af året. Ved den eksisterende tagkonstruktion er der således en nærliggende risiko for, at der i opvarmningssæsonen, opstår kondensdannelse på undertaget med væsentlige skader til følge, i form af vækst af skimmel- og gærsvampe i tagkonstruktionen.

På baggrund af granskningen af rapporten af dato 5.7.2019, er det Instituttets anbefaling, som også GORITAS anbefaler, at der snarest udføres ventilation af tagkonstruktionen ifølge gældende forskrifter.

Jævnfør SBI anvisning 224 Fugt i bygninger, kapitel 12, skal derfor undertag af diffusionstæt banevare, være en ventilationsspalte på 70 mm mellem overside af isolering og underside af undertag, hvilket i gennemsnit ofte vil give de 50 mm, som GORITAS foreskriver. Derudover skal det sikres, at der er tilstrækkelig ventilation langs kip og ved tagfod. Det vil sige, at der skal være en fri åbning langs hver tagfod på mindst 15mm og langs kip på mindst 10 mm. Der gøres i den forbindelse opmærksom på, at der skal være mindst 15mm fri afstand mellem tagrende og åbning i tagfoden."

Af selskabets taksatorrapport af 9/9 2019 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen

Som det fremgår af ovenstående udsnit af tilstandsrapporten, er der ikke registreret forhold, som har direkte relation til de anmeldte forhold i tilbygningen.

Ved besigtigelsen får jeg anvist tilbygningen, der er opført på husets sydvendte havefacade, ved den østlige gavlede. Tilbygningen er opført som en lille karnaptilbygning til soveværelset.

Der er termoruder i facaden som er monteret i trækarme, samlet med glaspartiet/termoruderne i taget.

Inddækninger er udført med bukkede zink-/og metalblikplader.

...

Tilbygning fra 2001

...

5. Der er tegn på fugt, som drypper ned fra loftet i soveværelset.

Tagbelægningen på hovedhuset er udskiftet i 1998, hvor der er oplagt et nyt tegltag med falstagsten. Taget er udført med nye lægter og et bitumenholdigt undertag som banevarer.

Bemærk, at vi har en verserende sag om manglende ventilation i tagkonstruktionen på skadedato 29-01-2019.

I den aktuelle sag, har vi anerkendt etablering af en korrekt tagfodsløsning.

Ved nærværende besigtigelse, ses der fugtskjolder på oversiden af krydsfinerplader over loftet. Årsagen er ikke kendt, men kan skyldes enten et utæt tag eller kondensrelateret fugt.

Tagbelægningen (fals tagsten) er en relativ tæt tagbelægning, og derfor er belastningen af undertaget, normalt relativ lille med hensyn til nedbør og fygesne.

Der er åben forbindelse mellem glastaget i tilbygningen og op under det oprindelige tag.

Det faktum, at der er tale om et soveværelse hvor der erfaringsmæssigt er en relativ høj fugtproduktion og der samtidigt er åbent op i tagkonstruktionen, anser jeg kondensrelateret fugt som værende en sandsynlig skadeårsag.

Tiltag

Forholdet kan nærmere undersøges og omfanget fastsættes, når der åbnes op i tagfoden i forbindelse med udbedring af ovenstående skade. Det bør etableres en damptæt adskillelse mellem karnappen i soveværelset og tagkonstruktionen."

Af mail af 4/10 2019 fra Goritas fremgår bl.a.:

"Så fik jeg gennemgået rapporten fra TI.

De er enige i at de fundne skimmelforekomster ikke er usædvanlige høje.

De bekræfter at der er høje niveauer af gær, der er en kondens indikator, hvilket ligeledes er nævnt i vores rapport.

Vi har skrevet at konstruktionen er uhensigtsmæssig, hvilket TI skærper ved at skrive at der er tale om en fejlkonstruktion.

Dette står implicit også i vores rapport under første del af vurderingen.

De anbefaler også etableret yderligere ventilation, ligesom vi har beskrevet i vores vurdering.

Alt i alt kan jeg ikke se at rapporten adskiller sig fra vores rapport på nogen punkter."

Af selskabets brev af 18/11 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"5. Der er tegn på fugt, som drypper ned fra loftet i soveværelset

Ved taksators besigtigelse ses der fugtskjolder på oversiden af krydsfinerplader over loftet.

Tagbelægningen (fals tagsten) er en relativ tæt tagbelægning, og derfor er belastningen af undertaget normalt relativ lille med hensyn til nedbør og fygesne.

Der er åben forbindelse mellem glastaget i tilbygningen og op under det oprindelige tag.

Idet der er tale om et soveværelse, hvor der erfaringsmæssigt er en relativ høj fugtproduktion, og der samtidig er åbent op i tagkonstruktionen, er det vores vurdering, at årsagen skal findes i kondensrelateret fugt fremfor utæt tag.

Skaden er dækket af ejerskifteforsikringen.

I forbindelse med udbedringen af tidligere anerkendt skade omkring etablering af korrekt tagfodsløsning, er det vores vurdering, at forholdet kan undersøges nærmere, så man kan finde ud af omfanget.

Derfor bedes I eller jeres håndværker kontakte [taksator] når forholdet er undersøgt nærmere, og inden udbedring sættes i gang.

Forsikringen er tegnet med en selvrisiko på 5.000 kr., som fratrækkes i erstatningen."

Af policen fremgår bl.a.:

"Ubesigtigede bygningsdele

Forsikringen dækker ikke ubesigtigede bygningsdele, jf. tilstandsrapporten side 6 pkt. 2: Tagrum er kun set v/loftlem."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5.3 Utilgængelige bygninger mv.

Skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen og/eller i el-installationsrapporten, at den pågældende installation skønnes at være gjort utilgængelig for den sagkyndige, der har gennemgået el-installationerne.

...

5.8 Fejlagtig angivelse af tagets restlevetid

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1965. I 1998 er der skiftet tagbelægning, og ifølge sælgeroplysninger i tilstandsrapporten er der på dette tidspunkt foretaget efterisolering. Tagbelægningen består af sortglaserede dobbeltfals tagsten.

Klageren overtog ejendommen den 1/11 2018. Han har anmeldt vandindtrængning fra loftet i køkkenet, hvor der er loft til kip. Han kræver, at selskabet "skal dække etablering af en fuldstændig tagfodsløsning, hvor undertaget er ført ud til tagrende og der oprettes vindstop, samt etablering af ventilation mellem undertag og isolering over hele taget grundet sæsonbetonet kondensdannelse på undertaget, som udgør en nærliggende risiko for skade, i form af vækst af skimmel- og gærsvampe i tagkonstruktionen". Han har anført, at størstedelen af ejendommen er opført med loft til kip, hvorfor det er uden betydning, at skader i tagrum er undtaget for dækning under henvisning til klausul.

Selskabet har tilbudt at dække forhold ved tagfoden langs bygningen. Selskabet har anført, at der ikke herudover er konstateret skader eller nærliggende risiko for skader på grund af undertaget eller den anførte manglende ventilation. Selskabet har endvidere anført, at forsikringen ikke dækker ubesigtigede bygningsdele, og at forsikringen derfor ikke skal tilbyde dækning for eventuelle skader i det ubesigtigede tagrum.

Klageren har endvidere anmeldt fugtskjolder på loftet i soveværelset.

Selskabet har anført, at klageren den 2/9 2019 anmeldte yderligere 5 forhold, herunder fugt-skjolder ved sammenslutning mellem tilbygning og hovedhus, og at selskabet har sendt et brev til klageren den 18/11 2019, hvoraf det blandt andet fremgår, at der er tilbudt dækning til det pågældende forhold, forstået på den måde, at det nærmere undersøges i forbindelse med udbedringen af tagfoden.

Af mail af 11/4 2019 fra klagerens håndværker til selskabet fremgår det blandt andet, at "i jeres opgavebeskrivelse står der dog intet om etablering af: Tagfod som er nødvendig for at vand fra undertaget ledes til tagrende uden risiko for vandansamling på undertaget og underlag til fod-blik. Etablering af vindstop for korrekt udluftning af tag. Dog er min bekymring at der ikke er nok luft mellem isolering og undertag og mener ikke er det bliver ventileret korrekt".

Af mail af 4/6 2019 fra selskabets taksator fremgår det blandt andet, at "jeg er ikke i tvivl om den vandindtrængning der er konstateret skyldes det forhold at tagfoden ikke er afsluttet korrekt, og det mener jeg vil blive udbedret af det tilbud vi har fået fra ... Vi kunne dog konstatere at der ikke er ventilation i denne tagkonstruktion, og det burde der have været da der er anvendt en diffusionstæt undertag, det er dog ikke muligt at konstatere om dette har givet nogle problemer i form af fugtophobning / skimmel i tagkonstruktionen".

Det fremgår blandt andet af rapport af 5/7 2019 fra Goritas indhentet af selskabet, at "det anvendte undertag vurderes at være diffusionstæt, og disse anvendes til ventilerede tagkonstruktioner. Et diffusionstæt undertag skal således ventileres på undersiden, og ventilationsspalten skal i gennemsnit være mindst 50 mm. Der er i henhold til given oplysninger lagt nyt tag på huset i 1998, hvorved tagkonstruktionen er ændret. Efter renoveringen er taget således lagt med et diffusionstæt undertag, men isoleringen er lagt tæt på undertaget hvorfor opbygningen er uhensigtsmæssig. Vi vurderer på baggrund af den foretagne besigtigelse og udtaget prøvemateriale ikke, at den uhensigtsmæssige konstruktionsopbygning har givet anledning til væsentlige skimmelforekomster i de blotlagte punkter, og disse vurderes samlet set ikke at være udover hvad der kan betragtes som værende normalt og forventeligt i tilsvarende huse af samme type

og alder. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres aktuelle opfugtninger og udelukkende enkelte skjolder på dele af damspærren. Med konstruktionernes alder taget i betragtning er der således ikke indikationer på kondensdannelser på trækonstruktioner som følge af den uhenigtsmæssige konstruktionsopbygning. Såfremt dette skulle være tilfældet, ville der typisk kunne konstateres kraftige mørkfarvninger på øverste dele af spær mv. Alle trækonstruktioner fremstod uden tegn på unormale forhold, herunder egentlig skimmelvækst eller væsentlige skjolder fra kondens. Skjolder på de oprindelige spær, vurderes at kunne henledes til perioden inden det nye tag er pålagt. Prøveresultaterne viser at der undertaget er væsentlige forekomster af gær, der er en indikator på at undertaget i perioder er opfugtet på undersiden hvorfor det vurderes at der er periodevis kondens på dette i særlig kolde perioder. Det kan således anbefales at der skabes mere ventilation mellem isolering og undertag for at hindre fremtidig kondensering på undertaget".

Af rapport af 22/7 2019 fra Teknologisk Institut indhentet af klageren, fremgår det blandt andet, at "af rapporten dateret d. 5.7.2019 fremgår det, at det ikke vurderes, at de fundne niveauer af skimmelsvampe er usædvanligt høje. Teknologisk Institut erklærer sig enig i denne vurdering. På baggrund af den fremsendte rapport vurderes det dog, at niveauet af gærsvampe på undersiden af undertaget er usædvanlig højt. Da gærsvampe kræver høje fugtniveauer for at vokse, er det Teknologisk Instituts vurdering, at analysesvarene tyder på, at der i vinterperioder opstår væsentlig kondensdannelse på undertaget. At der på tidspunktet for besigtigelsen ikke kunne måles forhøjede fugtniveauer i spærerne, er helt forventeligt, da undersøgelsen er udført d. 24. juni, altså uden for opvarmningssæsonen. Som det fremgår af rapporten af 5.7.2019 vurderes den eksisterende tagkonstruktionsopbygning at være 'uhensigtsmæssig', grundet manglende ventilation mellem undertag og isolering. Teknologisk Institut erklærer sig enig i denne påstand, men ønsker at skærpe vurderingen, idet den manglende ventilation ikke blot er 'uhensigtsmæssig' men forkert i forhold til de på udførelsestidspunktet givne vejledninger, såfremt undertaget er diffusionstæt. Teknologisk Institut vurderer ligeledes, at den manglende ventilation af tagkonstruktionen, er årsagen til den høje forekomst af gærsvampe på undertaget. På tidspunktet for opførelsen af den eksisterende tagkonstruktion blev det foreskrevet, at der ved

en paralleltags opbygning med diffusionstæt undertag, skal udføres en ventilationsspalte på minimum 50 mm mellem underside af undertag og overside af isolering. Dette for at undgå kondensdannelse på undertaget i kolde perioder af året. Ved den eksisterende tagkonstruktion er der således en nærliggende risiko for, at der i opvarmningssæsonen, opstår kondensdannelse på undertaget med væsentlige skader til følge, i form af vækst af skimmel- og gærsvampe i tagkonstruktionen. På baggrund af granskningen af rapporten af dato 5.7.2019, er det Instituttets anbefaling, som også GORITAS anbefaler, at der snarest udføres ventilation af tagkonstruktionen ifølge gældende forskrifter. Jævnfør SBI anvisning 224 Fugt i bygninger, kapitel 12, skal derfor undertag af diffusionstæt banevare, være en ventilationsspalte på 70 mm mellem overside af isolering og underside af undertag, hvilket i gennemsnit ofte vil give de 50 mm, som GORITAS foreskriver. Derudover skal det sikres, at der er tilstrækkelig ventilation langs kip og ved tagfod. Det vil sige, at der skal være en fri åbning langs hver tagfod på mindst 15 mm og langs kip på mindst 10 mm. Der gøres i den forbindelse opmærksom på, at der skal være mindst 15mm fri afstand mellem tagrende og åbning i tagfoden".

Det fremgår blandt andet af selskabets taksatorrapport af 9/9 2019 vedrørende loft i soveværelset, at "ved nærværende besigtigelse, ses der fugtskjolder på oversiden af krydsfinerplader over loftet. Årsagen er ikke kendt, men kan skyldes enten et utæt tag eller kondensrelateret fugt. Tagbelægningen (fals tagsten) er en relativ tæt tagbelægning, og derfor er belastningen af undertaget, normalt relativ lille med hensyn til nedbør og fygesne. Der er åben forbindelse mellem glastaget i tilbygningen og op under det oprindelige tag. Det faktum, at der er tale om et soveværelse hvor der erfaringsmæssigt er en relativ høj fugtproduktion og der samtidigt er åbent op i tagkonstruktionen, anser jeg kondensrelateret fugt som værende en sandsynlig skadeårsag". Det fremgår endvidere, at "forholdet kan nærmere undersøges og omfanget fastsættes, når der åbnes op i tagfoden i forbindelse med udbedring af ovenstående skade. Det bør etableres en damptæt adskillelse mellem karnappen i soveværelset og tagkonstruktionen".

Det fremgår af tilstandsrapporten, at tagrum (ca. 22 m²) er besigtiget fra loftlem og ca. 2 meter ind på grund af manglende gangbro. Af punkt 1.14 (gangbro) fremgår det med karakteren K1, at

"der mangler en stabil hævet gangbro i loftrum. Note: Der bør være en gangbro til brug for den løbende inspektion/vedligeholdelse af tagkonstruktionen". Ifølge sælgeroplysninger i tilstandsrapporten var der ved husets opførelse loft til kip i alle rum. Efter ildebrand i 1968 er der for sænket loft i entre og soveværelse og loftrum over disse 2 rum.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen ud over det af selskabet allerede anerkendte, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte dækning til etablering af korrekt tagfod ikke er tilstrækkelig til udbedring af den anmeldte skade i form af vandindtrængning.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke ved den af Goritas foretagne undersøgelse af tagkonstruktionen er konstateret mere skimmelsvamp end, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder, at der ikke er konstateret aktuelle opfugtninger, og at det i rapporten fra Goritas er noteret, at der med konstruktionernes alder taget i betragtning ikke er indikationer på kondensdannelser på trækonstruktionerne som følge af den uhensigtsmæssige konstruktionsopbygning.

Nævnet har også lagt vægt på, at Teknologisk Institut på baggrund af Goritas' rapport har anført, at de fundne niveauer af skimmelsvampe ikke er usædvanligt høje.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret i mere end 20 år, uden at dette har medført mere skimmel og opfugtning end forventet ved et korrekt udført tag. Den

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

94308

omstændighed, at der er konstateret forhøjet forekomster af gærsvampe, kan derfor ikke føre til andet resultat. Det forhold, at taget er konstrueret uhensigtsmæssigt/forkert kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet bemærker, at selskabet i brev af 18/11 2019 til klageren har anerkendt, at forholdet vedrørende fugt fra loftet i soveværelset er dækket af ejerskifteforsikringen, og at forholdet kan undersøges nærmere i forbindelse med udbedringen af tagfoden.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels