

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. august 2022 blev i sag nr. 98100:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 3/4 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Vi ønsker at klage over afgørelse fra FRIDA Forsikring (ejerskifteforsikring) om, hvordan manglende ventilation i vores loftsrum skal udbedres.

Vi overtog huset på ..., den 31. marts 2021. Huset består af en hovedbygning ('huset') på ca. 210 kvadratmeter og tilstødende en garage med værksted på ca. 60 kvadratmeter. Disse to enheder har separate loftsrum. Adgang til loftsrum i hovedbygningen/huset sker via 2 loftlemmer i hver sin ende (hhv. bryggers og et børneværelse), og adgang til loftsrum over garage via loftsløb i værkstedet. Jf vedhæftede tilstandsrapport vidste vi, at der var misfarvninger på undertaget, men som det også anføres i tilstandsrapporten, var årsagen (manglende ventilation) udbedret af fagfolk (installeret ventilationsstudse i undertag samt i gavle i murværk), hvorfor misfarvning er at betragte som 'levn' fra et gammelt, nu udbedret og løst problem.

Sommeren 2021 virker det som om, der er mere misfarvning end tidligere, og vi får en tømrer (...) til at vurdere taget. Han konkluderer, at taget er bygget forkert medførende utilstrækkelig ventilation og deraf følgende en del misfarvninger på undertag. Se vedhæftet udtalelse fra tømreren inkl. hans billeder. Han vurderer, at for at få sufficient ventilation skal der langs tagfoden etableres en ventilationsspalte under fodplade på ca. 2-2,5 cm samt en vindplade for at sikre ventilation over isoleringen; han bemærker, at ventilationen efter gældende praksis for sufficient ventilation skal udgøre 1:500 del. Han sender en tegning over, hvordan det skal bygges om (er vedhæftet). Han

vurderer også, at udluftningsventiler/ventilationsstudse i undertaget ved isoleringslag ikke er tilstrækkeligt.

Vi kontakter derfor FRIDA Forsikring og får en taksator (...) ud, der besigtiger første gang den 06.07.21. Taksator besigtiger tagrummet via de omtalte loftslem, men da der ikke er gangbro rundt i hovedhuset, besigtiger han reelt kun nogle kvadratmeter omkring hver loftslem og får således ikke besigtiget størstedelen af tagrummet mellem de to loftslem i hovedhuset. Vi modtager FRIDA Forsikrings første afgørelse den 28.07.21 – se vedhæftet dokument. De beskriver, at man ser sporadisk isat ventilationsstudse, og når man på afstand ser ud mod det område af tagrummet, som ikke fysisk kan besigtiges grundet manglende gangbro / plads (og altså størstedelen af tagrummet mellem to loftlem i hver sin ende af huset), ses der ikke ventilationsstudse. De genfinder misfarvning og i nogle områder større koncentration af misfarvning. Deres vurdering er, at sælger (dem vi overtog huset fra) har udbredt med ventilationsstudse, med at man ikke har etableret nok i det område, de betegner som 'syd', og man bevilliger etablering af 24 stk. ventilationsstudse her. Dette uden at man overhovedet har set størstedelen af tagrummet igennem mellem de to loftslem og ikke aner, hvordan tagrummet ser ud her ift. skader sfa utilstrækkelig ventilation.

Vores tømrer ser FRIDAS afgørelse igennem og mener, at deres forslag ikke er tilstrækkeligt til at udbedre problemet, og vi bør overveje at gå videre med byggesagkyndig og advokat, men vi vælger af private årsager og andet der fyldt i vores liv på daværende tidspunkt at acceptere tilbuddet, og så vil vi løbende holde øje. Grundet travlhed hos vores tømrer, kan de først lave det januar 2022.

Mellem jul og nytår 2022 er vi oppe i tagrummet i anden sammenhæng og bemærker, at der på flere steder på undertaget ses kondens, som løber ned og dryppet på isoleringen. Se vedhæftede billeder (egne). Vi vælger derfor at følge vores tømrers råd og får en uafhængig byggesagkyndig ([klagerens byggesagkyndige]) ud; han besigtiger den 07.01.2022 – se vedhæftet rapport inkl. billeder. Hans konklusion er, at de ventilationsstudse, som var etableret da vi overtog huset, er utilstrækkelige, sporadiske og giver mangelfuld/ikke eksisterende ventilation. Han konstaterer kraftig skimmelvækst som følge heraf, og han måler op til 21,8% fugt i spær over brygges (måling lavet i et spærfag, hvor der i forvejen var to ventilationsstudse i bunden og to i toppen, altså i et af de bedst ventilerede områder, og i øvrigt svarende til det forsikringen mener vil være ok). Dette er alt for højt fugtindhold og vil med tiden medføre nedbrydning af spær, råd og trænedbrydende. Som det beskrives i rapporten, har den byggesagkyndige ikke haft mulighed for at komme til i de dårligst ventilerede områder (jf. ovenfor beskrevne område af tagrum mellem de to loftslem), og han kan se, at der ikke er nogen ventilationsstudse i undertag og i bedste fald kun sporadisk, hvorfor man må formode lige så slemme (hvis ikke værre) målinger og skader i disse områder (områder, hvor FRIDA jf. første afgørelse ikke engang bevillige etablering af ventilationsstudse). Ved at måle dugpunkt i tagområde over børneværelserne findes relativ luftfugtighed i loftrummet meget høj for årstiden, hvilket sammenstemmende viser, at der er for lidt ventilation i loftrummet. Hans konklusion er, at den mangelfulde ventilation af tagrum og konstruktionen med kondens og høj fugtighed opfugter undertag og spær med kraftig skimmelvækst på undertag og nogle steder på spær, og at enkelte steder måles så højt fugtniveau i spær at der er betydende risiko for vækst af trænedbrydende svampe. Således en igangværende skade (på et hus/tag/tagkonstruktion, der kun er ca. 10 år gammelt), og at det kun vil fortsætte. Den byggesagkyndiges vurdering er ydermere, at FRIDA Forsikrings forslag om opsætning af nogle ekstra ventilationsstudse (og endda kun i et mindre område af tagrummet) ikke er tilstrækkeligt, og at

det ikke vil få det ventilerende areal til at komme i nærheden af 1/500 af det bebyggede areal, som tidligere var krav og som nu betragtes som en god tommelfingerregel at følge (i tråd med tømrerens udtalelse). Den byggesagkyndige vurderer det er nødvendigt, at der etableres ventilationsspalte langs facader bag tagrender ligesom tømreren gjorde (se billede i rapporten under konklusionen) foruden at det skal sikres, at der er to ventilationsstudser i hvert spærfag på begge sider af rygningen (4 studser i top pr spærfag), hvis tilstrækkelig ventilation skal sikres, så alvorlige skader undgås. Det vurderes desuden, at forholdet er dækningsberettiget i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 stk. 2a, idet der er tale om et fysisk forhold, som nedsætter ejendommens værdi nævneværdigt grundet en igangværende skade, som vil udvikle sig yderligere, hvis der ikke sættes ind med de ovenfor beskrevne arbejder. Han vurderer dertil, at væksten af skimmel kan/vil nedsætte ejendommens brugbarhed nævneværdigt, idet skimmelsporer kan/vil trænge ned i boligen og her udgøre et sundhedsskadeligt problem.

Vi klager derfor til FRIDAS klageafdeling over deres første afgørelse, hvilket medfører genbesigtigelse den 21.01.22 af samme taksator; til denne genbesigtigelse er vores tømrer også med [klagerens tømrer], som i sin tid lavede første vurdering af taget jf ovenstående). Rapporten samt afgørelsen fra denne genbesigtigelse er vedhæftet.

Igen beskriver taksator, at i undertaget ved fladt tag ses sporadisk isat ventilationsstudse og ikke konsekvent 2 i top og bund ved hvert spærfag, og at der over skråtaget slet ikke ses ventilationsstudse. Dette giver selvsagt manglende ventilation. Sammen med tømreren skærer de op i undertaget ved tagfod og taksator konkluderer, at der ikke ses skimmel i dette område, men at det grundlæggende er bygget forkert således, at der ved tagfod ikke er mulighed for ventilation af tagrummet, og at ventilationen således udelukkende sker via undertagsventiler/ventilationsstudse i undertaget (som jo er mangelfuldt), hvilket medfører den observerede skimmel på undertaget samt opfugtning af undertag og spærtræ.

Taksatoren måler ved genbesigtigelse op til 18,7% fugt i træværket i tagkonstruktionen, hvilket han mener er ok, men ved simpel søgning rundt på internettet viser flere kilder, at denne ikke bør overstige 18%. Og den byggesagkyndige målte 07.01.22 op til 21,8%. Og dette i et loftrum, der altså har utilstrækkelig ventilation.

FRIDAS vurdering er nu, at ventilationen ikke er god og skadebegrebet er opfyldt, men de mener, man kan udbedre det sufficient ved at installere endnu flere ventilationsstudse (også altså flere end det de foreslog ved første afgørelse). For det første stemmer antallet (45 stk.) slet ikke overens med at få afdækket samtlige spærfag i hele taget sufficient (som nævnt hovedhus ca. 210 kvadratmeter). Og dette igen baseret på, at man slet ikke har besigtiget den del af tagrummet, som ligger mellem de to loftslem. For det andet angiver de, at vores krav om dækning til at ombygge tagfoden og etablere en ventilationsspalte hele vejen rundt ikke er berettiget, idet de ikke dækker konstruktionsfejl, og der jo ikke er set synlig skimmel ved tagfoden, da man skar undertaget op; de vurderer der ikke er nærliggende risiko for skade omkring denne. Vi mener, at præmissen for deres vurderingen er forkert; vi ønsker ikke dækning til etablering af ventilationsspalte, fordi der er tale om konstruktionsfejl, men fordi 2 fagfolk (hhv. en tømrer og en byggesagkyndig) uafhængig af hinanden begge enstemmigt har vurderet, at det er den eneste måde, hvorpå man kan sikre sufficient ventilation af tagrummet og dermed stoppe den skade, der er i gang og som vil fortsætte (nu her blot 11 år efter huset/taget er bygget – hvad kan det ikke blive til på sigt?) med en nærliggende risiko for at ødelægge tagkonstruktionen. Derudover vurderer de fagprofessionel-

le, at der i tillæg til ventilationsspalte også skal etableres sufficient antal ventilationsstudse. Og ikke blot installere ventilationsstudse i nogle dele af tagrummet, som FRIDA foreslår.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vores klage går således på, at FRIDAS løsning er insuffICIENT til at udbedre det problem, der allerede har medført skade, og som udgør nærliggende risiko for yderligere skade herunder destruktion af tagkonstruktionen. Vi har haft to uvildige fagpersoner ude, og de har uafhængig af hinanden vurderet, at det, der skal til, er ventilationsspalte hele vejen rundt samt ventilationsstudse hele vejen rundt."

Selskabet har i brev af 5/5 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 2011 med overtagelsesdato den 31. marts 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig basis ejerskifteforsikring og policen og vilkårene fremlægges som bilag A.

Tilstandsrapporten fra den 27. oktober 2020 fremlægges som bilag B.

Klager anmeldte den 1. juli 2021, at tagkonstruktionen 'er bygget helt forkert ift. loven / reglement for, hvordan tagrum skal ventileres' bilag C. Sammen med anmeldelsen fremsendte klager billeder af det anmeldte forhold (bilag D) samt en udtalelse fra klagers tømrer (bilag E).

På baggrund af en besigtigelse den 6. juli 2021 af det anmeldte forhold, vendte taksator fra Frida Forsikring tilbage den 28. juli 2021 og dækkede manglende ventilationsstudse over loft mod syd og afviste misfarvninger på undertaget, da de var nævnt i tilstandsrapporten. Med hensyn til øvrige skader, blev de afvist af taksatoren (bilag F).

Klager fremsendte efterfølgende den 20. september 2021 et tilbud på montering af 24 stk. ventilationsstudser i undertaget for 8.000 kroner, som var dækket af forsikringen (bilag G), hvorefter vi vendte tilbage med en erstatningsopgørelse den 14. oktober 2021 (bilag H).

Klager vendte herefter tilbage den 26. december 2021 og henviste til, at undertaget var vådt flere steder (bilag I) og fremsendte efterfølgende en klage den 10. januar 2022 (bilag J), hvor han vedhæftede en udtalelse fra hans rådgiver (bilag K), hvorefter taksatoren den 14. januar 2022 efterfølgende vendte tilbage med oplysninger om, at der var tale om behov for en genbesigtigelse.

Taksatoren genbesigtigede efterfølgende ejendommen den 21. januar 2022 og taksatorrapporten fremlægges som bilag L.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vendte vi den 23. februar 2022 tilbage og oplyste, at vi ikke dækkede udbedring/ændring i tagfodens konstruktion, men dækkede etablering af yderligere ventilation i tagrummet end det allerede godkendte og derfor op til 45 stk. ventilations studser i undertaget.

Klager vendte efterfølgende tilbage og oplyste, at han var uenig i afgørelsen. Frida Forsikring fastholdt efterfølgende afgørelsen den 11. marts 2022, hvorefter klager den 15. marts 2022 vendte tilbage med sine kommentarer (bilag M).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelserne konstateret følgende:

Ved besigtigelsen ses undertag med mindre skimmelplamager. I områderne med fladt loft, er der isat undertagsventiler, nogen spærfag med 2 i top og bund, nogen med 1 i top og bund og nogen uden nogen. I områderne med sakse-spær, ses der ingen monterede undertagsventil, hverken i bund eller top, men dog et enkelt sted mellem gang og køkken.

Generelt ligger isolering tæt til undertaget ved tagfoden, nedsat ventilation. Ved besigtigelsen blev der skåret op i undertaget ved tagfod for kontrol af manglende ventilation eller modsat. Her ses monteret fodbrædt ved tagfoden, hvor isoleringen er ført henover, op mod undertaget. Der er ikke udført vindspærrebrædt mellem undertag og isolering, for sikring af ventilation i tagrummet og vindpærring af isoleringen.

Der er ved tagfod ikke mulighed for ventilation af tagrummet. Dette udføres udelukkende via undertagsventiler i undertaget. Forholdet bevirker, skimmeldannelse på undertaget, og afhængig af vejrlig, større eller mindre opfugtning af undertag og spærtræ. Ved besigtigelsen, kunne der måles mellem 17 og 18,7% fugt i træværket, hvilket er OK. Ved besigtigelse af FT's rådgiver er træværket mere opfugtet.

Hertil bemærker taksatoren følgende:

Ved oplægning af diffusionsåbne undertage hvor isolering ligger tæt til undertag, ventileres fugten væk fra konstruktionen ved ventilation over undertaget, (derfor ingen skimmel på undertag ved tagfod). Anvendes diffusionsåbne undertag i åbne tagrum, skal tagrummet ventileres, idet et åbent tagrum indeholder væsentlig større mængde luft, som ikke kan nå at ventileres væk ved vandring gennem undertaget, og kondenserer på undertag, skimmel, og på træværk.

Årsagen til periodevis opfugtning af undertag og træværk samt skimmelplamager, skyldes at de åbne tagrum med fladt-/skråloft ikke er ventileret tilstrækkeligt. Omfang delvis over flade lofter, og helt over skrålofter.

Basisdækningen

Det fremgår af vilkårenes pkt. A, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstagerovertog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hertil fremgår det af pkt. 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Endelig fremgår det af vilkårenes pkt. 4C, at forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der

ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Taksatoren vurderer, at der i overensstemmelse med Byg-ERFA-blad (27) 131105 (bilag N) kan udføres følgende udbedring, til brug for etablering af tilstrækkelig ventilation, for at undgå eventuelle skader i tagrummet fremadrettet:

Undertagsventiler uden net: Der skal sikres, at der for hvert spærfag sidder 1 undertagsventil umiddelbart over isoleringen ved tagfod, og 1 undertagsventil ved kip i hvert spærfag. Antallet af manglende undertagsventiler vurderes til 35-45 stk.

Som alternativ kan der udføres undertagsventiler med net. Det skal sikres, at der for hvert spærfag sidder 2 undertagsventiler umiddelbart over isoleringen ved tagfod, og 2 undertagsventiler ved i kip i hvert spærfag. Antallet af manglende undertagsventiler vurderes til 75-85 stk.

Jf. vores afgørelse fra den 23. feb. 2022 (bilag M), har vi dækket løsningen vedr. etablering af 45 stk. undertagsventiler uden net. Med dette høringssvar kan vi tilbyde, at klager selv vælger løsningen med eller uden net, hvor begge løsninger er dækket af forsikringen.

Klagers rådgiver har i sin rapport fra den 7. januar 2022 anført følgende: 'Det er af forsikringen foreslået, at der sættes nogle ventilationsstudser i undertaget, ved de skrå lofter, men dette må betragtes som ikke tilstrækkeligt og det vil ikke få det ventilerede areal til at komme i nærheden af 1/500 af det bebyggede areal, som var tidligere krav og som nu betragtes som en god tommelfingerregel at følge'.

Det skal bemærkes, at vurderingen af rådgiveren er foretaget på et tidspunkt, hvor vi alene havde givet dækningstilsagn til 24. ventilationsstudser i undertaget jf. vores dækningstilsagn fra den 20. september 2022. Vi har nu dækket ca. det dobbelte antal ventilationsstudser.

Taksatoren har i den forbindelse foretaget en beregning vedrørende, om den tilbudte erstatning opfylder kravet til, at det ventilerede areal opfylder 1/500 af det bebyggede areal. I overensstemmelse med mail fra den 4. maj 2022 vurderer taksatoren på baggrund af en konkret beregning, at vores tilbud om dækning opfylder ventilationskravet. Vi finder derfor, at beregningen dokumenterer, at ventilationen i tagrummet efter etablering af ventilationsstudsene opfylder kravene i gældende bygningsreglement på tidspunktet for husets opførelse (bilag O).

I den forbindelse skal det bemærkes, at klager alene har tegnet en basisdækning. Forsikringen dækker derfor ikke, at der sker en reel lovliggørelse, men alene etablering af ventilation, så der ikke fremadrettet vil være tale om nærliggende risiko for skade, som følge af det anmeldte forhold.

Med hensyn til den målte fugt på 21,8 % i forbindelse med besigtigelsen af klagers rådgiver, har taksatoren ved sin besigtigelse alene kunne måle fugt mellem 17 og 18,7 %, hvilket peger på, at der ikke er tale om et generelt problem med opfugtning af træværket i tagrummet. Taksatoren vurderer, at der er tale om acceptable målinger. At der er tale om acceptable målinger dokumenteres eksempelvis af vedlagte udskrift fra hjemmesiden Energijtenesten.dk, hvor det er noteret, at det alene er ved fugt over 20 %, at der er risiko for, at træet angribes og nedbrydes af svampe (bilag P).

Hertil oplyser taksatoren, at ved etablering af ventilationsstudsene vil der forventeligt blive tale om endnu lavere forekomst af fugt i træværket i tagrummet, end der var tale om ved besigtigelsen. Dertil har taksatoren ikke konstateret nogen former for alvorlige skader i form af råd mv. i forbindelse med besigtigelsen, men alene skimmel på undertaget. Taksatoren vurderer derfor ikke, at der efter etablering af ventilationsstudsene dækket af forsikringen fremadrettet vil være tale om nærliggende risiko for, at der vil opstå alvorlige skader i tagkonstruktionen.

Vi skal bemærke, at jf. forsikringsaftalelovens § 39 er selskabet ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning. I den forbindelse skal det bemærkes, at forsikringstager også efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det gøres samlet gældende, at når der nu 11 år efter opførelsen af ejendommen på trods af den manglende ventilation og uden etablering af den ekstra ventilation dækket af forsikringen ikke er konstateret andre forhold end skimmel på undertaget og i øvrigt målt acceptable fugtmålinger af træværket i loftsrummet, vil der fremadrettet ikke være nærliggende risiko for, at der vil opstå skader, som følge af måden tagrummet er ventileret på, særligt når der nu tilføres væsentlig mere ventilation i tagrummet ved etablering af ventilationsstudsene dækket af forsikringen.

Det er derfor vores opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte dækning ikke er tilstrækkelig til dækning af den manglende ventilation jf. vilkårenes pkt. 4A-C og vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning af luftspalte ved tagfoden, som klager ellers har gjort gældende i sit høringssvar bør være dækket af forsikringen.

Oplysningerne i tilstandsrapporten

Vi skal bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der 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 ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningsagkyndige har i forbindelse med bygningsgennemgangen noteret følgende vedr. pkt. nr. 4 vedrørende tagrummet med karakteren grå:

Der er misfarvninger på undertaget.

At der forekommer misfarvninger og skimmelsvamp på undertaget jf. bl.a. rapporten fra Byggesagkyndig. nu fra den 7. januar 2022 (bilag K), er derfor ikke dækket af forsikringen.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af kendelsen 97436, som fremlægges som bilag Q.

I sagen havde selskabet tilbudt dækning af en reparation af undertaget pga. utætheder. Klageren gjorde gældende, at undertaget i stedet skulle skiftes, da den tilbudte erstatning ikke ville udbedre det anmeldte forhold korrekt.

Nævnet udtalte bl.a., at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhvilede det klager at bevise, at der forelå forhold, som udgjorde en dækningsberettiget skade. Da klageren ikke havde bevist, at en reparation ikke var mulig, gav ankenævnet selskabet medhold.

Hertil har vi vedlagt en kopi af kendelsen 95307, som fremlægges som bilag R.

Klageren havde i ankenævns sagen anmeldt, at der manglede ventilation i loftrummet. Selskabet modtog anmeldelsen af skaden ca. 14 år efter taget var lagt på huset. Selskabet havde efterfølgende tilbudt, at der blev etableret 2 stk. Ø50 mm plastrør/snefangsrør i hvert spærfag på hver side af boligen samt supplere med ventilations taghætter i skunken og det øverste tagrum, hvorved der blev etableret yderligere ventilationsplads og lufttræk ved skråvæggene. Klager havde bl.a. gjort gældende, at den tilbudte erstatning ikke var tilstrækkelig.

Nævnet fandt, at klageren ikke har godtgjort, at den udbedringsmetode, som selskabet har foreslået, var utilstrækkelig og havde bl.a. lagt vægt på, at der ikke i sagen, ligesom i denne verserende sag ved ankenævnet, var oplysninger om andre skader, som helt eller delvist kunne skyldes den manglende ventilation, ud over skimmelforekomst og gav derfor selskabet medhold.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er sammenlignelige med problemstillingen i denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Da Frida Forsikring jf. forsikringsaftalelovens § 39 ikke er forpligtet til at udrede større erstatning, end hvad der kræves til den lidte skades dækning og klager samtidigt, efter vores opfattelse, ikke har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig til etablering af tilstrækkelig ventilation jf. vilkårenes pkt. 4A-C, fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning end, hvad vi med dette høringsvar allerede har meddelt dækning til.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 27/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Der er heldigvis enighed om, at tagrummet er utilstrækkeligt ventileret som følge af fejlkonstruktion, og at dette er dækningsberettiget. Til gengæld er der ikke enighed om, hvordan dette problem udbedres sufficient, og heller ikke hvor betydende/alvorligt et problem, der egentlig er allerede på nuværende tidspunkt.

FRIDA fastholder, at deres løsningsforslag med etablering af ventilationsstudse er nok. Hertil må understreges, at det antal, de mener er nok, slet ikke er nok til at nå hele vejen rundt. FRIDA nævner

dertil, at de ikke anser sig forpligtede til udbedring, så der etableres en korrekt udført ventilationsspalte hele vejen langs tagfoden, idet den tegnede forsikring ikke dækker fejlkonstruktioner. Som vi tidligere har skrevet, er vores ønske med udbedring og etablering af korrekt udført ventilationsspalte ikke, at vi ønsker udbedring/lovliggørelse af fejlkonstruktion, men derimod netop, at to fagprofessionelle – uafhængig af hinanden og begge med årtiers erfaring – har vurderet, at man netop i vores tagrum ikke kan opnå tilstrækkelig ventilation, medmindre der etableres ventilationsspalte hele vejen rundt (foruden også ventilationsstudse).

Vi finder det yderligere besynderligt og foruroligende, at FRIDAS egne vurderinger ikke ser ud til at være fyldestgørende understøttet af, at FRIDA jo initialt blot mente, at nogle ekstra ventilationsstudse i et mindre område af tagrummet (over bryggers, mod syd) var nok til at udbedre problemet.

Først senere, da vi sender billeder af vand løbende ned af undertaget, og den byggesagkyndige har

været ude og lave sin rapport, finder de så grundlag for flere ventilationsstudse, men altså stadig ikke svarende til et antal, der gør, at der etableres ventilationsstudse i hele tagrummet hele vejen rundt. Og hertil skal nævnes, at vi ifm FRIDAS første vurdering også påpegede og dokumenterede, at tømreren havde vurderet, at ventilationsspalte var uundgåeligt i dette konkrete tagrum. Denne praksis, som FRIDA opretholder, finder vi problematisk, idet fremgangsmåden 'går den, så går den' klart viser, at deres løsningsforslag ikke står til mål med virkeligheden.

I forlængelse heraf skriver FRIDA, at der ikke er set skader udover skimmelvækst. Der er dog dokumenteret billeder med vand, der løber ned langs undertaget og ned i isoleringen; dette er et væsentligt faresignal, og selvsagt på sigt medfører dette alvorlige skader på tagkonstruktionen herunder tagets sundhed, værdi og levetid. Vi vil også gerne kritisere FRIDAS vurdering af fugtmålingerne. De finder deres egne fugtmålinger acceptable (19%) og understøtter dette med skrivelse fra Energitjenesten.dk (se FRIDA høringsvar bilag P), men ved opslag her står følgende: *'Fugtigheden i træ, fx i spær varierer over året, men bør ikke overstige 18 til 20%. Bliver fugtigheden højere end de 20%, er der risiko for, at træet angribes og nedbrydes af svampe'* [link] Heraf fremgår, at FRIDAS egne målinger ligger i et område, som fugtniveauet ikke bør ligge i, og de målinger, vores byggesagkyndige målte, er alarmerende forhøjede (22%). Andre kilder understøtter, at de fugtniveauer, der er målt i vores tagrum / trækonstruktion, er forhøjede: *'Desuden vil træ med et fugtindhold over 18-20 % kunne nedbrydes af svampe'* [link]. Dertil skal man huske på, at *'problemer med fugt i tagkonstruktionen opdages sjældent, før skaden er betydelig'* [link] hvilket vi betragter er den tilstand, vores tag er i (forhøjede fugtniveauer, skimmelvækst, vand der løber ned langs undertaget).

Vi må også understrege, at FRIDAS vurderinger er baseret på insufficient inspektion af tagrummet. Taksator kun har besigtiget en mindre andel af det samlede tagrum, nemlig kun det i umiddelbar nærhed omkring de to loftslemmer i hver sin ende, og dermed har han ikke besigtiget den største del af tagrummet herimellem. Dette område herimellem er vel at bemærke dér, hvor man ikke har set brug af ventilationsstudse overhovedet andet end enkelte (set ved spotbelysning fra loftlemmerne), og dér, hvor der står bunker af isolationsmateriale op mod undertaget men dog ikke helt op ad undertaget, og hvorfor netop korrekt ventilation er særlig vigtig her. Vi finder dette problematisk, idet det alt andet lige resulterer i FRIDAS underestimering af alvoren af den manglende ventilation herunder skadeomfanget og skadernes betydning.

Som tidligere skrevet har den byggesagkyndige vurderet, at risikoen for progressionen af skaderne på trækonstruktionerne er meget stor og nærliggende med risiko for trænedbrydende svampe, destruktion og i værste fald påvirkning af indeklimamiljøet med deraf følgende sundhedsskaden de virkninger for husets beboere. Foruden at værdien og levedygtigheden af taget mindskes betragteligt, på et tag der kun er 11 år gammelt, og dermed ikke modsvarer det som er nævnt i tilstandsrapporten.

FRIDA refererer til Byg-ERFA-blad (jf. FRIDA høringsvar bilag N) og med begrundelse heri, at deres forslag med ventilationsstudse er nok (og igen at bemærke et antal, der efter vores overbevisning

ikke er nok til at dække tagrummet hele vejen rundt). Ved gennemlæsning af denne skrivelse kan vi ikke se, at man i så fald kan undgå ventilationsspalte. Dertil, jf Videnscentret Bolius [link] er betingelserne for diffusionsåbnet undertag bl.a., '*at der langs tagkanten bliver etableret en spalte på ca. 2 cm for at sikre tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen*'. Dette vidner om, at man skal huske på, at anbefalinger er gode at have in mente, men at den endelig vurdering af løsningen nu engang må bero på en konkret vurdering af det enkelte tagrum. Netop dette har vi haft to fagprofessionelle til at gøre (hhv. en tømrer og en byggesagkyndig), uafhængig af hinanden med ca. ½ års mellemrum, og begge med årtiers erfaring indenfor deres fagområde, og deres vurderinger er, at vores tagrum med den (fejl)konstruktion, der er lavet, kun kan blive tilstrækkeligt og korrekt ventileret ved etablering af korrekt udført ventilationsspalte langs tagfoden, foruden også at der isættes ventilationsstudse i undertaget. Vi mener, denne pointe særligt gør sig gældende i aktuelle sag; FRIDA har baseret sine vurderinger på baggrund af tegninger af vores tag, men som også taksator skriver/viser i både sin rapport fra anden besigtigelse (januar 2022) samt i FRIDA hørings-svar bilag O, er der ikke overensstemmelse mellem selve tegningerne og den reelle udførelse af taget/tagkonstruktionen.

FRIDA lægger vægt på, at vi ikke har dokumenteret, at deres løsningsforslag er utilstrækkelig.

Spørgsmålet er dog, hvor mange uafhængige fagprofessionelles vurderinger har FRIDA brug for? Vi får gerne lavet nye fagvurderinger, og også gerne fugttekniske, men mener da, at FRIDA bør betale herfor, da vi allerede har betalt for dette jf tidligere vedlagte bilag.

Desuden er det forkert, at FRIDA i deres høringssvar skriver, at den byggesagkyndiges vurdering af, hvordan han mener man skal udbedre den utilstrækkelige ventilation, er baseret på FRIDAS initiale løsningsforslag med nogle ekstra ventilationsstudse i et mindre område af tagrummet (over bryggers, mod syd), og dermed at han ikke har haft i betragtning deres nye løsningsforslag med flere (dog stadig insufficient antal) ventilationsstudse. Men den byggesagkyndige skriver meget konkret i sin rapport '*Det betragtes som nødvendigt, at der etableres ventilationsspalte langs facader bag tagrender og at det sikres, at der er to ventilationsstudser i hvert spærfag på begge sider af rygningen (4 studser i top pr spærfag), hvis tilstrækkelig ventilation skal sikres, så alvorlige skader undgås*', altså den byggesagkyndige vurderer, at ventilationsspalte er en uundgåelig del af løsningen.

Sluttelig vil vi gerne nævne, at ingen, end ikke FRIDA, vil være tjent med, at vi efter en rum tid igen kontakter FRIDA, fordi deres udbedringsmetode forventelig var insufficient, og der stadig er problemer med utilstrækkelig ventilation og opfugtning af tagrummet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 1/7 2021 fremgår bl.a.:

"Det drejer sig om tagkonstruktion, som jeg har fået en fagprofessionel til at vurdere, og konklusionen er, at det er bygget helt forkert ift. loven / reglement for, hvordan tagrum skal ventileres. Tidl. ejer har jf. tilstandsrapporten forsøgt at udbedre det med ekstra ventilation (udført af fagfolk), men ifølge den fagprofessionelle, jeg har haft ude at vurdere, er det slet ikke nok, og der er fortsat risiko for fugtskader i tagrummet og tagkonstruktionen.

Ankenævnet for Forsikring

11.

98100

Desuden har den fagprofessionelle konstateret, at det ventilationssystem, som sørger for ventilering af rummene i huset, og hvis rør er placeret i tagrummet, ikke er isoleret korrekt med risiko for kondens, dryp og fugt-/vandskader."

Af tilstandsrapport af 28/10 2020 fremgår bl.a.:

"Bygningsdele, som den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige

...

Beboelse

Tagrum: Tagrummet over bryggers er kun besigtiget fra loftlem i en omkreds af 2 meter, på grund af tilgængelighed og manglende gangbro. Tagrummet over garage er kun besigtiget fra loftlem i en omkreds af 2 meter, på grund af tilgængelighed.

...

BEBOELSE – stueplan – Tagrum

Nr. 4: GRÅ

Skade: Der er misfarvninger på undertaget.

...

Sælgeroplysninger:

...

4.2. Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?

Ja

...

Der er blevet etableret udluftningsventiler i undertaget samt gavle i murværk pga. manglende udluftning i loftrum. Skaden er udbedret af fagfolk."

Af klagerens tømrers brev af 25/6 2021 fremgår bl.a.:

"Vedr. Gennemsyn af tagkonstruktion.

Jeg har d.d. været på adressen for at vurdere tagkonstruktion og ventilation af tagrummet.

Ventilation:

Der mangler ventilation af tagrummet. Der skal lavet en ventilations spalte under fodplade på ca. 2- 2,5 cm. Og en vindplade, for at sikre ventilationen over isoleringen.

Ventilationen skal udgøre 1: 500 del. Se vedhæftet tegning over denne del.

Der er sat udluftningsventiler i undertaget ved isoleringslag.

Det er ikke tilstrækkeligt, og det er synligt på misfarvninger på undertaget.

Undertag:

Undertaget har misfarvninger pga. Manglende ventilation. Undertaget er revnet i en af gavlene.

Mekanisk ventilation:

Der er blotlagt spioror til ventilation ved loft trappe. Der vil opstå kondens. Røret bør flyttes og isoleres.

Forankring af gavle:

Forankringen af gavlene er ikke udført korrekt. Der bør være en bjælke op langs muren, for at tage imod vindtryk.

Vindkryds:

Vindkryds er ikke udført korrekt, med bmf anvisninger.

Vindkryds er lavet med lægter, og 1 skrue pr. spær. Ikke godkendt.

Vindkryds skal monteres ved spærhovedet, og op til kip, krydsende fra den anden side med vindkryds."

Af klagerens byggesagkyndige rapport af 7/1 2022 fremgår bl.a.:

"Vejret på datoen for besigtigelsen er let vind, ca. 3°C, byger af og til.

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse at gennemgå boligen og undersøge tagkonstruktionen for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer [klageren] oplyst, at han har fundet belægninger på undertaget, som ligner skimmel. Dette forhold ønskes afklaret.

...

21,8% fugt måles i spær over brygges. Dette er alt for højt fugtindhold og det vil medføre nedbrydning af spær - råd og trænedbrydende.

Denne måling er lavet i et spærfag, hvor der er to ventilationsstudser i bunden og to i toppen - altså i et af de bedst ventilerede områder. I de dårligt ventilerede områder er det ikke muligt at komme til, men opfugtningen er værre i disse områder.

...

Den relative luftfugtighed i loftrummet over børneværelser er meget høj for årstiden, hvilket viser, at der er for lidt ventilation i loftrummet. Dette medfører dugpunkt ved en højere temperatur og deraf følgende skimmel, nedbrydning og muligvis også trænedbrydende svampe i træværket.

Over de skrå lofter i stue, køkken/alrum og multirum er det vanskeligt at komme ind til i loftrumene. Her ses det dog, at der ikke er ventilationsstudser i undertaget eller at der i bedste fald kun er studser sporadisk. Det vurderes derfor, at der dannes kondens i store mængder på undertag og spær i disse områder og at dette har medført følgeskader, som vil forværres fortløbende i de kolde perioder.

...

Konklusion

I hele huset er der tydeligvis for lidt ventilation af loftrummet og konstruktionen. Der dannes kondens og den relative luftfugtighed er for høj i loftrummet. Kondensen opfugtet spær og undertag og der ses kraftig skimmelvækst på undertag og nogle studere på spær. Enkelte steder måles der kraftigt forhøjet fugtniveau i spær, hvilket kan give vækst af trænedbrydende svampe.

Det er af forsikringsselskabet foreslået, at der sættes nogle ventilationsstudser i undertaget ved de skrå lofter, men dette må betragtes som ikke tilstrækkeligt og det vil end ikke få det ventiler-

ende areal til at komme i nærheden af 1/500 af det bebyggede areal, som var tidligere krav og som nu betragtes som en god tommelfingerregel at følge.

Det betragtes som nødvendigt, at der etableres ventilationsspalte langs facader bag tagrender og at det sikres, at der er to ventilationsstudser i hvert spærfag på begge sider af rygningen (4 studser i top pr spærfag), hvis tilstrækkelig ventilation skal sikres, så alvorlige skader undgås.

Forholdet vurderes at være dækningsberettiget i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 stk. 2a. Der er tale om et fysisk forhold som nedsætter ejendommens værdi nævneværdigt, idet her er en igangværende skade, som vil udvikle sig yderligere, hvis der ikke sættes ind med de ovenfor beskrevne arbejder. Væksten af skimmel kan/vil nedsætte ejendommens brugbarhed nævneværdigt, idet skimmelsporer kan og vil trænge ned i boligen og her udgøre et sundhedsskadeligt problem for familien.

Billedet viser en måde at etablere tilstrækkelig ventilation ved tagfod på."

Af taksatorrapport af 21/1 2022 fremgår bl.a.:

"Tilstandsrapport: Skade 4: Der er misfarvninger på undertaget.

Sælger oplysninger: Der er blevet etableret udluftningsventiler i undertaget, samt gavle i murværk pga. manglende udluftning i loftrum, skaden er udbedret af fagfolk.

PL: Ingen forbehold

Tidligere erstatning: Der er givet dækning på etablering af 24 ekstra ventilationsstudser monteret ved

tagfod og kip.

Dette arbejde er ikke udført.

Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse: Det drejer sig om tagkonstruktion, som jeg har fået en fagprofessionel til at vurdere, og konklusionen er, at det er bygget helt forkert ift loven / reglement for, hvordan tagrum skal ventileres. Tidl. ejer har jf. tilstandsrapporten forsøgt at udbedre det med ekstra ventilation (udført af fagfolk), men ifølge den fagprofessionelle, jeg har haft ude at vurdere, er det slet ikke nok, og der er fortsat risiko for fugtskader i tagrummet og tagkonstruktionen.

FT: Klager over tidligere afgørelse, og har efterfølgende fået besigtiget forholdet af byggesagkyndig.nu, med rapport på sagen. Klagen går på at der ikke er skabt ventilationspalte ved tagfoden.

Hvilken bygningsdel samt alder: Tagkonstruktion fra huset opførelse i 2011, uden byggeskadeforsikring.

...

Ved besigtigelsen ses undertag med mindre skimmelplamager. I områderne med fladt loft, er der isat undertagsventiler, i nogen spærfag med 2 i top og bund, nogen med 1 i top og bund og nogen uden.

I områderne med skråloft ses der ingen monterede undertagsventil, hverken i bund eller top, men dog et enkelt sted mellem gang og køkken.

Generelt ligger isolering tæt til undertaget ved tagfoden, nedsat ventilation.

Ved besigtigelsen blev der skåret op i undertaget ved tagfod for kontrol af manglende ventilation eller modsat. Her ses monteret fodbrædt ved tagfoden, hvor isoleringen er ført henover, op mod undertaget.

Der er ikke udført vindspærrebrædt mellem undertag og isolering, for sikring af ventilation i tagrummet og vindpærring af isoleringen. Der er ved tagfod ikke mulighed for ventilation af tagrummet. Dette udføres udelukkende via undertagsventiler i undertaget.

Forholdet bevirker, skimmeldannelse på undertaget, og afhængig af vejrlig, større eller mindre opfugtning af undertag og spærtræ. Ved besigtigelsen, kunne der måles mellem 17 og 18,7% fugt i træværket, hvilket er OK. Ved besigtigelse af FT's rådgiver er træværket mere opfugtet.

...

Årsag til skade

Fugtteknisk orientering vedr. diffusionsåbne undertage:

Ved oplægning af diffusionsåbne undertage hvor isolering ligget tæt til undertag, ventileres fugten

væk fra konstruktionen ved ventilation over undertaget, (derfor ingen skimmel på undertag ved tagfod). Anvendes diffusionsåbne undertag i åbne tagrum, skal tagrummet ventileres, idet et åbent

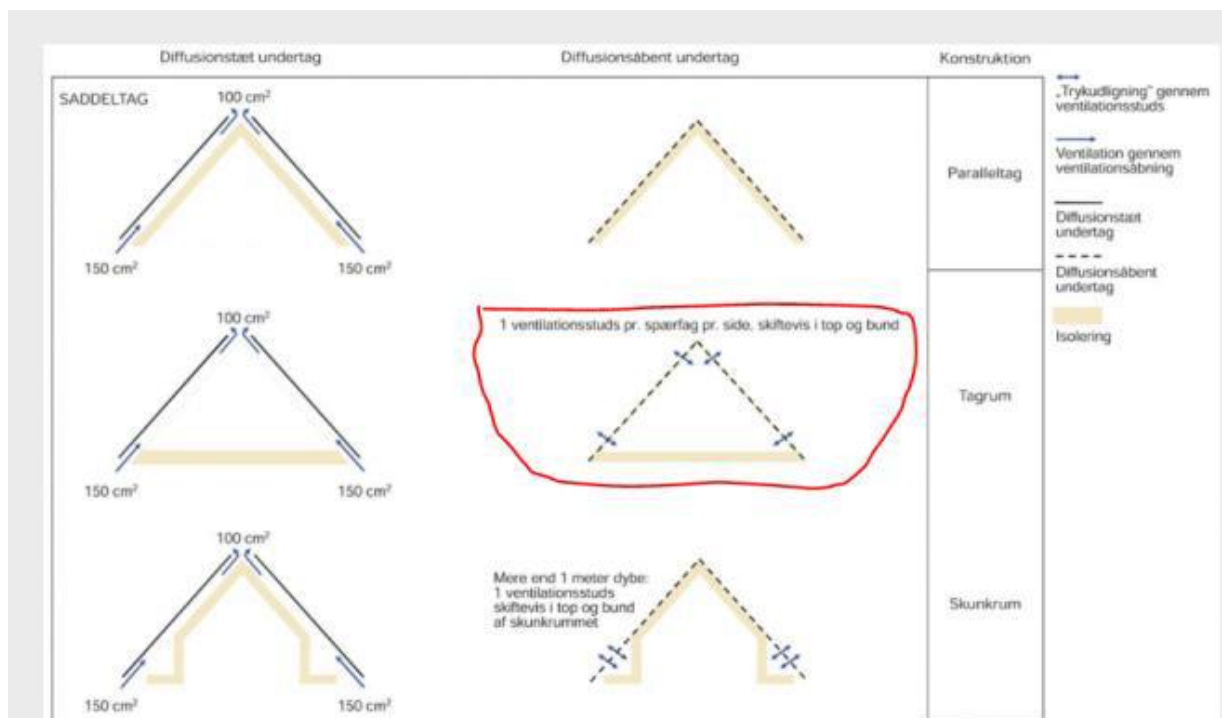
tagrum indeholder væsentlig større mængde luft, som ikke kan nå at ventileres væk ved vandring gennem undertaget, og kondenserer på undertag, skimmel, og på træværk.

Årsagen til periodevis opfugtning af undertag og træværk samt skimmelpilamager, skyldes at de åbne tagrum med fladt-/skråloft ikke er ventileret tilstrækkeligt.

Omfang delvis over flade lofter, og helt over skrålofter.

...

Uddrag af byggeerfa blad (27)131105.



Markeret tegning viser at der i åbne tagrum med diffusionsåbent undertag skal være undertagsventiler i top og bund af det åbne tagrum.

Ved åbne undertagsventiler uden net skal der placeres en over tagfod og en ved kip.

Ved undertagsventiler med net skal der placeres 2 over tagfod og 2 ved kip i hvert spærfag.

Beskrivelse af skadeudgift

Udbedring er baseret på regler fra bygningsreglement og BYG-erfa blad (27) 131105.

Undertagsventiler uden net: Det skal sikres at der for hvert spærfag sidder 1 undertagsventil umiddelbart over isoleringen ved tagfod, og 1 undertagsventil ved kip i hvert spærfag.

Antallet af manglende undertagsventiler vurderes 35-45 stk.

Pris 16.000,- inkl. moms

ALTERNATIV: Undertagsventiler med net: Det skal sikres at der for hvert spærfag sidder 2 undertagsventiler umiddelbart over isoleringen ved tagfod, og 2 undertagsventiler ved kip i hvert spærfag.

Antallet af manglende undertagsventiler vurderes 75-85 stk.

Pris 22.000,- inkl. moms.

...

Afgørelse (førstehåndsvurdering)

FT's TØ og Rådgiver, går efter at der etableres egentlig luftspalte ved tagfoden som anført på byggetegninger. Dette ville også give god ventilation. Men hvis vi følger byggererfa blad er undertagsventiler tilstrækkelig. Hvilket også er min opfattelse.

Der er helt klart er ventilationsforhold ikke er OK, mener at skadesbegrebet er opfyldt, men det er der allerede givet dækning til, om end det i første omfang ikke har været tilstrækkeligt antal/omfang.

Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Skade 4 er retvisende. Men der burde være anmærket at der ikke ses ventilation af tagrummet.

I 'Sikkerhed styrelsens' oversigt over byggeskik og byggeteknik' er der på side 9 anført:

'Ventilation af tagkonstruktionen sker ikke ved tage, der er udført med tagelementer med fugt-adaptiv dampspærre (dampspærre, der ændrer egenskaber med fugtindholdet i konstruktionen, fx

Hygrodiode, Vario Duplex eller RockTæt Klimamembran), varme tage eller tage med diffusions-åbent undertag. Ved anvendelse af diffusionsåbne undertage er der dog siden 2009 foreskrevet, at der skal ske trykudligning ved kip (eller top) i større tagrum, fx ved gitterspær, spidslofter eller store skunkrum.'

Der er Bemærkninger til Tilstandsrapporten hvor lofter kun er besigtiget i omfang af 2 meter fra loftslem. Der ville han i bl.a. i loftrum over værelser kunne se at der ikke var ventileret i top af kippen."

Af e-mailkorrespondance af 4/5 20221 mellem selskabet og taksatoren fremgår bl.a.:

"[Selskabet] Klagers rådgiver oplyser i sin rapport, at indsætning af ventilationsstuder, som vi på daværende tidspunkt havde tilbudt at dække 24 stk. af, ikke var tilstrækkeligt til at få det ventilerede areal til at komme i nærheden af 1/500 af det bebyggede areal. Nærmere fremgår af vedhæftede rapport fra Byggesagkyndig.nu fra den 7. januar 2022, som blev udarbejdet før din genbesigtigelse den 21. januar 2022.

Efterfølgende har vi dækket følgende løsninger på baggrund af din genbesigtigelse og vurdering jf. Byg Erfablad (27) 131105:

Undertagsventiler uden net: Der skal sikres, at der for hvert spærfag sidder 1 undertagsventil umiddelbart over isoleringen ved tagfod, og 1 undertagsventil ved kip i hvert spærfag. Antallet af manglende undertagsventiler vurderes til 35-45 stk.

Som alternativ kan der udføres undertagsventiler med net. Det skal sikres, at der for hvert spærfag sidder 2 undertagsventiler umiddelbart over isoleringen ved tagfod, og 2 undertagsventiler ved i kip i hvert spærfag. Antallet af manglende undertagsventiler vurderes til 75-85 stk.

Har du mulighed for at vende tilbage med oplysninger om dine anbefalede løsninger vil medvirke til, at på ventilation på 1/500 af det bebyggede areal vil blive overholdt.

...

[Taksator] Det opgivne antal hætter er beregnet ud fra arealet at tagkonstruktion og den ventilation hver enkelt ventilationsstud giver.

Årsagen til at antallet er 35-45 stk. er at byggetegninger ikke er fyldestgørende mht. antal af spær. De 35 er et minimum, mens de 45 er et maksimum.

Bebygget areal: 268 m² inkl. garage.

1/500-del af det bebyggede areal $268/500 = 0,536$ m² Svarende til 5360 cm²

Hver ventilationstuds uden net ventilerer 50 cm². $5360/50 = \sim 108$ stk. ventiler.

Der er ca. 32 spærfag fordelt på 108 ventiler svare til 3,4 stk. pr. spærfag, vores tilbud om dækning

opfylder ventilationskravet.

Om der er 108 minus 40 ventiler = 68 ventiler i den nuværende konstruktion ved jeg ikke, men det er ikke langt fra.

For endelig opgørelse af antal skal nuværende optælles og suppleres med manglende antal."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der 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 forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten,

har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 31/3 2021. Ejendommen er opført i 2011 med diffusionsåbent undertag. Klageren overtog ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport, hvor der var anmærket "misfarvninger på undertaget" og sælgeroplysninger om, at fagfolk havde "etableret udluftningsventiler i undertaget samt gavle i murværk pga. manglende udluftning i loftrum". Den 1/7 2021 anmeldte klageren, at tagkonstruktionen ikke var korrekt ventileret.

Selskabet besigtigede ejendommen den 6/7 2021 og anerkendte forholdet som dækningsberettigende med tilbud om etablering af 24 stk. ventilationsstudser i undertaget. Klageren accepterede tilbuddet, men nåede ikke at få udbedret forholdet, før han den 26/12 2021 anmeldte, at undertaget var vådt af kondens flere steder. Selskabet genbesigtigede ejendommen den 21/1 2022 og tilbød etablering af 45 stk. ventilationsstudser i undertaget.

Klageren har indhentet en byggesagkyndig rapport og kræver, at selskabet skal dække ventilationsstudser i undertaget og etablering af en ventilationsspalte ved tagfoden i overensstemmelse med udbedringsmetoden i rapporten. Han har anført, at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig til at udbedre det problem, der allerede har medført skade, og som udgør nærliggende risiko for yderligere skade herunder destruktion af tagkonstruktionen. Han har også anført, at selskabets tilbudte antal ventilationsstudser ikke kan dække tagrummet hele vejen rundt. Han har anført, at både en tømrer og den byggesagkyndige har vurderet uafhængigt af hinanden, at der skal etableres en ventilationsspalte langs facaderne bag tagrenderne for at sikre tilstrækkelig ventilation af loftsrummet, og at det er ikke tilstrækkeligt med ventilationsstudser i undertaget. Han har anført, at selskabets udbedringsmetode ikke vil få det ventilerende areal til at komme op på den anbefalede 1/500 af det bebyggede areal. Han har anført, at den byggesagkyndige målte op til 21,8 % fugt i spær et sted, hvor der er forvejen var henholdsvis 2 ventilationsstudser i bunden og i toppen. Fugtindholdet er alt for højt og vil med tiden medføre nedbrydning af spær og råd. Han har også anført, at taksatoren målte op til 18,7 % fugt i træværket, og at fugtniveauet ikke bør overstige 18 %.

Selskabet har afvist at dække etablering af ventilationsspalte med henvisning til, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte dækning ikke er tilstrækkelig til dækning af den manglende ventilation. Selskabet har under sagens behandling ved nævnet tilbudt, at klageren frit kan vælge, om han ønsker en løsning med 35-45 stk. undertagsventiler uden net med 1 undertagsventil umiddelbart over isoleringen ved tagfod, og 1 undertagsventil ved kip i hvert spærfag, eller en løsning med 75-85 stk. nye undertagsventiler med net med 2 stk. undertagsventiler umiddelbart over isoleringen ved tagfod og 2 undertagsventiler ved kip i hvert spærfag. Selskabet har henvist til, at klagerens byggerådgiver udtalte, at selskabets løsning var utilstræk-

kelig, på et tidspunkt, hvor selskabet alene havde givet dækningstilsagn til 24 stk. nye ventilationsstudser. Selskabet har fremlagt en beregning, der viser, at selskabets løsning med etablering af 35-45 stk. ventilationsstudser uden net, eller 75-85 stk. med net opfylder kravet om at få det ventilerede areal op på 1/500 af det bebyggede areal. Selskabet har anført, at taksatoren ikke konstaterede alvorlige skader i form af råd, men alene skimmel på undertaget. Taksatoren målte fugt mellem 17 og 18,7 %, hvilket peger på, at der ikke er tale om et generelt problem med opfugtning af træværket i tagrummet. Der er først risiko for, at træet angribes og nedbrydes af svampe ved fugt over 20 %. Selskabet har henvist til, at klageren alene har tegnet basisdækning, hvorfor selskabet ikke dækker en reel lovliggørelse, men alene etablering af ventilation, så der ikke fremadrettet er nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at der 11 år efter opførslen af ejendommen på trods af den manglende ventilation ikke er konstateret andet end skimmel på undertaget og i øvrigt målt acceptable fugtmålinger af træværket i loftrummet. Der vil derfor ikke fremadrettet være nærliggende risiko for skade – særligt ikke når der tilføres væsentligt mere ventilation i tagrummet.

Af taksatorrapporten fremgår: "Årsag til skade ... Ved oplægning af diffusionsåbne undertage hvor isolering ligger tæt til undertag, ventileres fugten væk fra konstruktionen ved ventilation over undertaget, (derfor ingen skimmel på undertag ved tagfod). Anvendes diffusionsåbne undertag i åbne tagrum, skal tagrummet ventileres, idet et åbent tagrum indeholder væsentlig større mængde luft, som ikke kan nå at ventileres væk ved vandring gennem undertaget, og kondenserer på undertag, skimmel, og på træværk. Årsagen til periodevis opfugtning af undertag og træværk samt skimmelplamager, skyldes at de åbne tagrum med fladt-/skråloft ikke er ventileret tilstrækkeligt. ... Uddrag af byggeerfa blad (27) 131105. ... 'Markeret tegning viser at der i åbne tagrum med diffusionsåbent undertag skal være undertagsventiler i top og bund af det åbne tagrum. Ved åbne undertagsventiler uden net skal der placeres en over tagfod og en ved kip. Ved undertagsventiler med net skal der placeres 2 over tagfod og 2 ved kip i hvert spærfaq' ... FT's TØ og Rådgiver, går efter at der etableres egentlig luftspalte ved tagfoden som anført på byggetegninger. Dette ville også give god ventilation. Men hvis vi følger byggererfa blad er undertagsventiler tilstrækkelig. Hvilket også er min opfattelse".

Af taksatorens e-mail af 4/5 2022 fremgår: "Det opgivne antal hætter er beregnet ud fra arealet at tagkonstruktion og den ventilation hver enkelt ventilationsstuds giver. Årsagen til at antallet er 35-45 stk. er at byggetegninger ikke er fyldestgørende mht. antal af spær. De 35 er et minimum, mens de 45 er et maksimum. Bebygget areal: 268 m² inkl. garage. 1/500-del af det bebyggede areal $268/500 = 0,536$ m² Svarende til 5360 cm². Hver ventilationstuds uden net ventilerer 50 cm². $5360/50 = \sim 108$ stk. ventiler. Der er ca. 32 spærfag fordelt på 108 ventiler svare til 3,4 stk. pr. spærfag, vores tilbud om dækning opfylder ventilationskravet. Om der er 108 minus 40 ventiler= 68 ventiler i den nuværende konstruktion ved jeg ikke, men det er ikke langt fra".

Af udtalelse fra klagerens tømrer fremgår: "Ventilation: Der mangler ventilation af tagrummet. Der skal lavet en ventilations spalte under fodplade på ca. 2- 2,5 cm. Og en vindplade, for at sikre ventilationen over isoleringen. Ventilationen skal udgøre 1: 500 del. Se vedhæftet tegning over denne del. Der er sat udluftningsventiler i undertaget ved isoleringslag. Det er ikke tilstrækkeligt, og det er synligt på misfarvninger på undertaget".

Af byggesagkyndig rapport indhentet af klageren fremgår det, at "det af forsikringsselskabet [er] foreslået, at der sættes nogle ventilationsstudser i undertaget ved de skrå lofter, men dette må betragtes som ikke tilstrækkeligt og det vil end ikke få det ventilerende areal til at komme i nærheden af 1/500 af det bebyggede areal, som var tidligere krav og som nu betragtes som en god tommelfingerregel at følge. Det betragtes som nødvendigt, at der etableres ventilations-spalte langs facader bag tagrender og at det sikres, at der er to ventilationsstudser i hvert spærfag på begge sider af rygningen (4 studser i top pr spærfag), hvis tilstrækkelig ventilation skal sikres, så alvorlige skader undgås".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der

nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold under den i policen oplyste selvrisiko, eller forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at selskabets tilbudte udbedringsmetode af ventilationsforholdene i tagrummet er utilstrækkelig. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af BYG-ERFA (27) 131105 "Tagkonstruktioner med stor hældning – ventilation af tagrum, hanebåndslofter og skunkrum", som selskabets taksator har henvist til at "Markeret tegning viser at der i åbne tagrum med diffusionsåbent undertag skal være undertagsventiler i top og bund af det åbne tagrum. Ved åbne undertagsventiler uden net skal der placeres en over tagfod og en ved kip. Ved undertagsventiler med net skal der placeres 2 over tagfod og 2 ved kip i hvert spærfag."

Ankenævnet for Forsikring

22.

98100

Nævnet har også lagt vægt, at selskabet har tilbudt etablering af ventilationsstudser i et omfang, så det ventilerede areal udgør 1/500 af det bebyggede areal.

Nævnet har desuden vægt på, at ventilationsforholdene på loftet har været utilstrækkelige i 11 år, at der til trods herfor alene er målt mellem 18 og 20,7 % fugt i træværket, og at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode må antages at forbedre ventilationen væsentligt og dermed nedbringe fugtniveauet i nødvendigt omfang.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerens byggesagkyndig på et tidligere tidspunkt, hvor selskabet tilbød færre ventilationsstudse, har udtalt at "det er af forsikringsselskabet foreslået, at der sættes nogle ventilationsstudser i undertaget ved de skrå lofter, men dette må betragtes som ikke tilstrækkeligt og det vil end ikke få det ventilerende areal til at komme i nærheden af 1/500 af det bebyggede areal", og at den byggesagkyndige i sin vurdering af selskabets udbedringsmetode ses at lægge vægt på, hvorvidt antallet af ventilationsstudser kan bringe ventilationen op på 1:500, og at han ikke uddyber, hvorfor selve udbedringsmetoden med ventilationsstudser i undertaget i sig selv er utilstrækkelig.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at selskabets udbedringsmetode indebærer ventilationsstudser ved både tagfod og tæt ved kip, og at klagerens byggesagkyndige rapport anbefaler ventilationsstudser ved kip og ventilationsspalte ved tagfoden.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

98100

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.



Jens Kruse Mikkelsen
formand