

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. november 2023 blev i sag nr. 98948:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 11/11 2022 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Se klagebrev, hvor klager forklarer nærmere om årsagen til klagen. På grund af FRIDA's afvisning, to ubesvarede klager samt skadens omfang har klager allerede af disse grunde ikke forventning om, at FRIDA anerkender uden videre på vegne af Domus Forsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning for udbedring af skadens årsag og for de følgeskader, som ikke kan henføres til den dækning husforsikringen har afgjort at husforsikringen dækker."

I klage af 10/11 2022 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hermed indbringer klager en klage over afgørelsen af en ejerskifteskadesag. Klager har klaget den 19. oktober 2022 til Kvalitetsafdelingen hos FRIDA Forsikring, som klager fortsat er svar uden svar på dags dato.

Sagsfremstilling

Klager har købt et hus opført i 2003 med overtagelse den 1. juni 2021.

I forbindelse med købet har klager købt en ejerskifteforsikring med en 10-årig basisdækning, som er trådt i kraft på overtagelsesdagen den 1. juni 2021.

Der ses ikke at være indsat begrænsninger i ejerskifteforsikringens dækning i form af forbehold/klausuler fra FRIDA, som administrerer tilbud, policer og skader på vegne af Domus.

Klager konstaterede i marts 2022 misfarvet væske, der løb fra loftet i beboelsen. Der blev konstateret nedbrydningsskader flere steder i tagkonstruktionen på udvalgte steder. Klager anmeldte skaden til Domus/FRIDA.

FRIDA har anerkendt at erstatte utæthed ved murkrone, men afvist af der derudover er konstateret skader ved tagkonstruktionen, som er omfattet af ejerskifteforsikringen. Dette uanset at der er konstateret omfattende råd- og svampeskader i tagkonstruktionen, som FRIDA blot har henvist til Husforsikringen.

Husforsikringen har anerkendt at erstatte konstaterede råd- og svampeskader. Det som mangler at blive erstattet af ejerskifteforsikringen er en udbedring af årsagen til at tagkonstruktionen generelt er opfugtet (iht. Goritas tagscanning) samt de af følgeskaderne, som ikke er råd-/svampeskader der dækkes af Husforsikringen samt et udækket tab for klager på 4.000 kroner som er Husforsikringens selvrisko.

Klager har selv klaget til FRIDA og er uden svar.

Herefter har [klagerens repræsentant] klaget på klagers vegne den 19. oktober 2022 og er stadig helt uden svar fra FRIDA på klagerne bortset fra en henholdende mail om travlhed.

Skadeårsag og udækkede følgeskader bør være dækket under ejerskifteforsikringen

Idet råd-/svampeskader er under udvikling over lang tid og har en årsag til at de udvikles, er der for klager at se ikke tvivl om, at skadeårsagen har været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen. Det har følgeskaderne i form af råd og svamp også.

FRIDA har da heller ikke afvist med at skaderne ikke har været til stede ved overtagelsen, men derimod med at der ikke er konstateret skader, der skyldes tagkonstruktionens udførelse.

Uanset om skaderne skyldes tagkonstruktionens udførelse eller ikke, så har klager købt en ejendom, der er omfattende skadet på grund af opfugtning og følgeskader heraf, hvilket klager ikke har været advaret om i tilstandsrapporten, idet der er tale om skjulte skader, som klager først selv konstaterede relativ kort tid efter overtagelsen, fordi der kom fugtløbere ned af væggene i beboelsen.

Goritas og [husforsikringsselskabets] taksator har besigtiget tagskaden.

Goritas har (ligesom OBH) beskrevet tagkonstruktionens udførelse således:

'Taget er med tagdækning af tagpap på underlag af krydsfinerplader med lav hældning. Tagopbygningen er et koldt u-ventileret tag med træ bjælkespær og tværgående regler savet i passende højder for opbygning af hældning. Der ligger 300 mm blød mineraluld i tagkonstruktionen. Højden af tagrummet er målt op til ca. 420 mm. Dampspærren er en Hygrodiode dampspærre, som tidspunkt for husets opførelse blev benævnt Hygrodiode type 200A'.

Goritas har endvidere foretaget en scanning af tagfladen og har konstateret:

'Tagkanningen viser generelt relativt forhøjede værdier langs særlig nordvendte murkroner og langs langsgående ½- stens skillelæg, der gennembryder tagkonstruktionen og rager ca. 20 cm ovenfor tagfladen'.

Eller sagt med andre ord, så er tagkonstruktionen opfugtet ud over det almindelige og forventelige, hvilket har medført dokumenterede og dækningsberettigede nedbrydningsskader i tagkonstruktionen samt følgeskader på indvendige vægge.

OBH har udført en undersøgelse for FRIDA i juni 2022. Denne undersøgelse kom til et andet resultat og det fremgår af OBH's rapport, at:

'Årstidens termodynamik er ugunstig i forhold registrering af fugt med fugtscannere, eftersom årstidens solpåvirkning driver evt. fugt ned mod bunden af tagkonstruktionen og dermed vanskeliggør detektion med måleudstyret'.

Husforsikringen har nu fået foretaget en nærmere undersøgelse af Goritas, hvor 'årstidens termodynamik' var mere gunstig og derudover har foretaget åbning af tagkonstruktionen og konstateret råd- og svampeskader.

Det er efter undersøgelserne samlet set konstateret vandløbere og opfugtninger flere steder:

- Synlig fugtaftegning og misfarvning på underside af tagkrydsfiner samt på øvre dele af spærtømmer
- Krydsfiner langs murkrone samt øvre lægte fremstår med angreb af trænedbrydende svampe
- Synlige misfarvninger på overside af øvre lag mineraluld mod hulrum
- Underside af tagkrydsfiner mærkes blød/nedbrudt – mere almindeligt betegnet som nedbrydningsskader på grund af råd og svamp
- Beslag og søm fremstår med en vis overfladekorrosion (fugtpåvirkede)
- Der mangler at blive udført skot mellem facadens hulmur og tagkonstruktionens hulrum
- spotmåling af fugt i nedre dele af tagisoleringsmaterialet måles op til 89,2%
- Tætningsbåndet omkring safeboxen vurderes dog at være for løs, hvorfor det er tvivlsomt om lufttætningen er/har været tilstrækkelig

OBH har på vegne af FRIDA anbefalet, at råd- og svampeskaderne anmeldes til husforsikringen:

1) Angreb af trænedbrydende svampe.

Tagkonstruktionen er lokalt angrebet af Gul Tømmersvamp (subsidiært Rådborebillen). Der er registreret nedbrydninger i dele af tagkrydsfiner samt i øvre del af bjælkespærernes påføring, se foto 29. Angrebets omfang kan ikke afgrænses nærmere, men det anslås at forholdene er retvisende for randzonen langs hele den langsgående interne murkrone. Området er vist med rød markering på tegningsbilag 5 bagest i rapporten.

I omhandlende tilfælde er de konstaterede nedbrydninger foregået over et længere tidsrum og de er, hvad man kan forvente i konstruktioner, der over en længere årrække er påvirket af fugt. Nedbrydningerne karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som råd². Både råd- og svampeskader forårsages af svampe. Mange svampearter er svage trænedbrydere, hvorfor nedbrydningen foregår langsomt (10-20 år) og karakteriseres som råd.

Vi anbefaler at skaden anmeldes til husforsikringen, da der er tale om styrkesvækkende nedbrydninger. Afhjælpning bør iværksættes snarest mulig, ved åbning af tagfladen, umiddelbart 60-80 cm langs murkronen, hvorefter alt styrkesvækket træværk kan udskiftes. Blivende tømmer skal

FRIDA har i en mail til klager efter OBH's rapport blev modtaget hos FRIDA skrevet til klager og anerkendt følgende:

'Dækningen omfatter udskiftning af zinkinddækning på murkrone hvor denne vurderes at være utæt. Inddækningen bør i forbindelse med udbedringen føres længere ned af murkronen.

Omfanget vurderes at omhandle zinkinddækning på murkrone mod syd (mod atriumgård) samt zinkinddækning på murkrone over gang mod øst'.

Derudover har FRIDA afvist med begrundelsen, at *'Der er ikke konstateret skader i tagkonstruktionen som skyldes tagkonstruktionens opbygning' overfor klager.*

Det er jo indlysende en klar forkert afgørelse fra ejerskifteforsikringen/FRIDA, idet det er både sandsynliggjort og også påvist ved tagscanning, at tagkonstruktionen er opfugtet ud over det almindelige og forventelige. Bygningen har henstået i skygge i sælgers ejertid, hvilket erfaringsmæssigt giver skade på denne slags tagkonstruktion.

Og skaderne i form af nedbrydninger på grund af den vedvarende opfugtning samt løbere ned ad vægge er desværre en realitet, som klager ikke blev advaret om inden købet og således ikke kunne handle af med sælger i forbindelse med købet.

Klager har derfor en krav over for ejerskifteforsikringen for udbedring af skadeårsagen og de følgeskader som ikke er dækket af husforsikringen samt for den bistand som klager har været nødt til at søge efter afvisningen fra FRIDA. Husforsikringen var lige så uforstående over for afvisningen fra FRIDA som klager, så klager ikke anden udvej end at kontakte en bygningsrådgiver, idet klager ikke kunne forstå afgørelsen fra FRIDA.

FRIDA henviste klager til Husforsikringen mod FRIDA's bedre vidende

FRIDA skrev også i svaret med afvisning til klager:

'Ejerskifteforsikringen dækker jf. forsikringens vilkår, ikke forhold der er dækket af en anden forsikring, herunder den almindelige husforsikring'.

Ovennævnte er faktisk forkert henset til den omstændighed, at der ligger adskillige ankenævnskendelser, hvor Ankenævnet har udtalt, at ejerskifteforsikringen skal behandle skaden og må her-

efter selv gøre krav gældende over for husforsikringen blot ejerskifteforsikringen får oplysning om husforsikringsselskab og policenummer.

Det ses af flere kendelser, der er afsagt om denne problemstilling, at det er Ankenævnets opfattelse, at der foreligger en ganske almindelig traditionel dobbeltforsikringssituation, hvorfor FRIDA ikke uden videre bør henvise til Husforsikringen, men derimod er forpligtet til at søge oplysning om husforsikringen hos klager og herefter behandle hele skadesagen over ejerskifteforsikringen. Herefter kan FRIDA tage dialogen med Husforsikringen om fordelingen af udgiften mellem selskaberne.

Uanset dette har klager gjort præcist som anvist af FRIDA og anmeldt til Husforsikringen. Husforsikringen har anerkendt nogle af de følgeskader, der er råd- og svampeskade.

Tilbage står den omstændighed, at der naturligvis er en årsag til, at der er opstået disse omfattende skader på en trods alt nyere tagkonstruktion. Der er ikke tale om en særlig gammel tagkonstruktion.

Årsagen til opfugtningen og de råd- og svampeskader der er konstateret bør naturligvis anerkendes dækket af ejerskifteforsikringen ligesom indvendige følgeskader, som ikke er råd- og svampeskader anerkendt af husforsikringen ligeledes bør erstattes af ejerskifteforsikringen efter klagers opfattelse.

Klager kan se af OBH's undersøgelse, at tagfladen ikke bør henligge i skygge. Klager er uden indflydelse på, at tagfladen i sælgers ejertid har ligget en del i skyggen. Klager anmelder skaden til FRIDA relativt kort tid efter overtagelsen, da han bliver opmærksom på, at der viser sig skade fra tagkonstruktionen i form af 'fugtløbere' på vægge i beboelsen.

Sælger må også have oplevet løbere ned ad væggene i flere rum i beboelsen på samme måde som klager oplever det, men med et nymalet hus har klager ikke kunnet bemærke dette før efter indflytningen.

Det samme gælder givet for den bygningssagkyndige, men det er naturligvis FRIDAS egen vurdering om det giver FRIDA grundlag for at rejse krav imod sælger eller den bygningssagkyndige.

Klager ønsker følgende dækket af ejerskifteforsikringen

Udtalelsen fra [klagerens byggerådgiver] indeholder et tilbud udarbejdet af [tømrer & snedkerfirma], hvor det fremgår, hvad rådgiveren mener, at der skal til for at udbedre skaden i tagkonstruktionen inklusive murkrone og diverse følgeskader.

Omkostninger for udbedring - anslået 920.00 ex. moms, hertil kommer teltoverdækning i udtørings- og byggeperioden. Overslag fra tømrer nedenfor.

Der er ca. 205m² tag i stuehuset og 35m² tag over garagen som udgangspunkt bør vi regne med at det er samme løsning over det hele.

Overslag til budget til forsikring der er ikke medregnet total indpakning med telt, men dette vil nok være en god løsning at gøre:
240m² nedbrydning af eksisterende loft, tagpap, tagdougles, isolering og murkrone 270.000kr plus/moms

240m² opbygning af tag, tagpap, dampspærre, isolering, loft og ny murkrone 650.000kr plus/moms

Om FRIDA kan finde en håndværker, der kan udbedre skaden billigere ved klager ikke, men klager har ingen præference for netop ovennævnte tilbudsgiver. Klager ønsker blot skadeårsager og følgeskader udbedret, så bygningen kommer til at fremstå uden de anmeldte skader og dermed som klager med rette kan forvente ved købet.

Husforsikringen erstatning udgør før selvrisko er på 49.153,45 kr. incl moms.

Husforsikringen har en selvrisko på:

Selvrisko og egenbetaling	4.000,00 kr.
----------------------------------	---------------------

Klager er af den opfattelse, at FRIDA bør medtage Husforsikringens selvrisko på 4.000 kroner i ejerskifteforsikringens erstatningsopgørelse af den udækkede del af skaden (årsagen til skaden samt de af følgeskaderne som Husforsikringen ikke dækker).

Ud over at FRIDA har anerkendt at erstatte en udbedring af murkrone, beder klager om, at FRIDA også erstatter udbedringen af selve årsagen til, at der er skader i tagkonstruktionen samt løbere ned ad væggene.

Klager ønsker endvidere dækning for udgiften til [klagerens byggerådgiver] med i alt 17.148,44 kroner. Fakturaer sendes med ankenævnsklagen.

Klager ønsker derudover også bistanden fra [klagerens repræsentant] betalt af ejerskifteforsikringen. Udgiften til bistand er 7.400 kroner inklusive moms (5.920 kroner før moms). Faktura sendes med ankenævnsklagen.

Klager beder derfor Ankenævnet udtale sig om følgende:

1. Bør ejerskifteforsikringen anerkende at erstatte en udbedring af årsagen til de omfattende fugt- og nedbrydningsskader i bygningen?
2. Bør ejerskifteforsikringen anerkende at erstatte en udbedring af de respektive følgeskader, dog med fradrag af det erstatningsbeløb, som Husforsikringen har anerkendt at erstatte?
3. Bør ejerskifteforsikringen medtage Husforsikringens selvriskobeløb på 4.000 kroner i erstatningsopgørelsen fordi det er et udækket tab?
4. Bør ejerskifteforsikringen anerkende klagers udgift til [klagerens byggerådgiver] og [klagerens repræsentant] for bistand til klager i sagen?

Klager venter nu på FRIDA's svar i ankenævnsklagen."

Herefter har klagerens repræsentant i supplerende brev til klagebrevet af 22/2 2023 bl.a. anført:

"Hermed vender klager tilbage til klagesagen, idet FRIDA har genbehandlet klagesagen efter tidligere at have undladt at svare på klagen sendt direkte til FRIDA.

At FRIDA fik endnu en lejlighed til at svare på klagen har imidlertid ikke medført en ændret tilgang til dækningsspørgsmålet. Således må klager desværre opretholde sin klage, idet det er klagers opfattelse, at dækningsomfanget ikke er korrekt fastsat.

Klager må i det hele fastholde indholdet af klagebrevet.

FRIDA Forsikring tilbyder at erstatte en udbedring af murkrone. [Husforsikringsselskabet] erstatter partielt konstaterede råds-kader.

Resten af tagkonstruktionens skader samt årsagen til at skaderne har kunne opstå mener FRIDA af uransagelige grunde skal betales af klager, uanset klager har købt en ejerskifteforsikring, der omfatter dækning for skader der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb (årsag og følgeskader) samt for nærliggende risiko for bygningsskader.

Det er uomtvisteligt, at der er konstateret dækningsberettigede skader i tagkonstruktionen, hvilke skader har sin årsag i en tagkonstruktion, der ikke kan virke som den burde og derfor forvolder skade på bygningen.

Det er ligeledes uomtvisteligt, at disse skader har været til stede ved klagers overtagelse af bygningen.

Endeligt er det uomtvisteligt og fastlagt af både Goritas og OBH, at et hygrodiodetag - som henligger med endog kraftigt/omfattende skyggekast fra murkroner og skorstenspibe på taget samt fra træbeplantning på grunden - er en problematisk tagkonstruktion, fordi hygrodiodetaget ikke kan virke efter hensigten, når der er omfattende skyggekast på tagfladen.

OBH – rekvireret af FRIDA – beskriver endvidere tagkonstruktionen således:

Risikobehæftet konstruktionsopbygning.

Der er en række forhold omkring den udførte tagkonstruktion som ikke (fremhævet af klager) lever op til den viden man i dag har om uventilerede koldtagskonstruktioner med fugtadaptive dampbremsere. Det kan bl.a. nævnes;

- *at hulrummet ikke er udfyldt med isoleringsmateriale.*
- *at der mangler skot mod hulmuren.*
- *at murkroneafdækningerne er utilstrækkelig fugtsikret.*
- *at solpåvirkningen er kompromitteret af de omgivende træer samt slagskygge fra skorstenspi-ben.*

Det er ikke ny viden, at et hygrodiodetag skal være solbeskinnet. Hygrodiodetage har været anvendt siden 1987 i henhold til Icopal.

Klager henviser f.eks. til en artikel i ... fra december 2003, hvor det blandt andet fremgår:

Uventilerede tagkassetter

Af civilingenieur Tommy Bunch-Nielsen
Tagpapbranchens Oplysningsråd

Uventilerede tagkassetter

I de sidste måneder har der været sat fokus på byggeskader og et af de eksempler, der har været fremhævet er tagkonstruktioner udført som uventilerede trækassetter med en dampbremse af Hygrodiode, idet disse i følge Byggeskadefonden udgør en særlig risikofyldt konstruktion.

- Ventilerede tage
- Uventilerede tage med drænende dampspærre (Hygrodiode)
- Uventilerede tage med diffusionsåbent undertag
- Varme tage

I december 2003 havde der i de sidste forudgående måneder været et fokus på byggeskader i tagkonstruktioner med hygrodiode og konstruktionen blev betegnet som en særlig risikofyldt konstruktion af Byggeskadefonden.

Byggetilladelsen til at opføre klagers hus blev givet i december 2002 og omkring november 2003 blev byggeriet færdigmeldt. På tidspunktet inden færdigmeldingen og således inden byggeriet var færdiggjort var man eller burde man således som udførende entreprenør være klar over, at udførelsen af en tagkonstruktion med hygrodiode krævede en særlig iagttagelse af de forhold, hvorunder hygrodiode blev anvendt for at dette ikke skulle resultere i byggeskader. Alligevel fuldførte man byggeriet med en hygrodiode-tagsløsning uden at sikre sig at kriterierne for at tagkonstruktionen kunne fungere var opfyldt.

I 2003 hvor den aktuelle tagkonstruktion blev udført var der allerede igangværende sager i offentligheden med skader i hygrodiode tage, hvilke skader opstod, hvis de rette betingelser for at anvende denne form for tagkonstruktion ikke blev opfyldt. Alligevel fuldførte man byggeriet med en hygrodiode-tagsløsning uden at sikre sig at kriterierne for at tagkonstruktionen kunne fungere var opfyldt.

Af samme artikel fra ... fremgår det også, at:

Uventilerede træbaserede tage med Hygrodiode kræver, at der kommer sol på tagfladen, idet det er solens opvarmning af taget, der driver fugten ned i bunden af taget, hvor Hygrodioden kan optage fugten og transportere den videre til indeluften. Hvis der er spring i tagfladen eller opbygninger på taget opstår let permanente skyggeområder, hvor den drænende funktion så reduceres betragteligt.

Tagkonstruktionens murkroner kaster skygge på tagfladen. Skorstenspipen kaster skygge på tagfladen. Alligevel fuldførte man byggeriet med en hygrodiode-tagsløsning uden at sikre sig at kriterierne for at tagkonstruktionen kunne fungere var opfyldt.

Senere hen har den beplantning der var på grunden og som [kommunen] har pålagt der skal være, hvilket fremgår af byggesagsarkivet vokset sig større og kaster skygger over tagfladen.

Hygridioden i tagkonstruktionen kan ganske enkelt ikke fungere efter hensigten, når der forekommer så stor en grad af skyggekast på tagfladen, der alene kan fungere efter hensigten ved solbebestråling af tagfladen.

OBH – bestilt af FRIDA, som behandler ejerskifteskadesagen for Domus – har i deres rapport bekræftet klagers påstand om, at tagfladen skal henligge solbeskinnet uden de mange skyggekast, som er tilfældet for klagers bygning:

'Det vil sige at tagets funktion er betinget af primært to faktorer, 1) at fugttilskuddet minimeres og 2) at taget solbeskinnes mest mulig, således at indtrængende fugt ved hjælp af damptryk kan presses ned gennem dampspærren og videre ud til rumluften'.

Goritas - bestilt af husforsikringen hos [husforsikringsselskabet] – har i deres rapport fra den 29. september 2022 ligeledes bekræftet at tagfladen har skyggekast og ikke ligger tilstrækkeligt solbestrålet:

I bilag 3-2 (luftfoto fra den 30. maj 2018) ses **kraftig skyggevirkning** fra omkringliggende træer på særligt den nordlige del af tagfladen.

Skyggekast særligt fra (og altså ikke kun fra) den nordlige del af tagfladen må dette tolkes som og så henset til observationen fra OBH om supplerende skyggekast fra murkroner og skorstenspipe.

OBH skriver også i deres rapport, at:

GENERELT OM FUGTADAPTIVE DAMPBREMSER

Solbestråling. Uventilerede, træbaserede tage med fugtadaptiv dampbremse som Hygrodiode kræver, at de kommer sol på tagfladen, da det er solens opvarmning af taget, der driver fugten ned i bunden hvor dampbremsen kan optage fugten og transportere den videre til indeluften. Hvis der er spring i tagfladen og/eller opbygninger på taget, opstår der let permanente/semipermanente skyggeområder, hvor den drænende funktion reduceres betragteligt.

Der må på den baggrund for klager at se et ubestridt faktum, at tagkonstruktionen siden opførelsen har henligget med skyggekast fra murkroner og fra skorstenspipe samt fra et tidspunkt før 2018 (hvor der i 2018 var kraftigt skyggekast fra beplantningen nord for bygningen, hvilken skyggekast fra træer ikke opstår på kort tid. Skyggekast fra træerne har givet foregået i en række år inden 2018, hvor skyggekastet karakteriseres som kraftigt.

Altså et væsentligt vedvarende skyggekast siden opførelsen og et væsentligt efterfølgende vedvarende skyggekast opstået i årene efter byggeriets opførelse, hvilket medfører at tagkonstruktionen ikke kan fungere efter hensigten og derfor i stedet giver skader i tagkonstruktionen.

Det er et faktum, at der er sket vandindtrængning i boligen. [Husforsikringsselskabet] har bekræftet dette i forbindelse med besigtigelse.

Det er også et faktum, at der er konstateret råds-kader flere steder i tagkonstruktionen. Både [husforsikringsselskabet] og FRIDA har bekræftet dette.

Det er et faktum, at ændres tagkonstruktionen ikke, så vil der igen opstå skader de samme steder, hvor der i øjeblikket er konstateret skader, fordi der fortsat er et skyggekast som vil medføre nye skader de samme steder, hvis årsagen til skaderne – hygrodiodeløsningen – ikke ændres, da murkroner og skorstenspipe sammen med beplantningen fortsat vil have kraftigt skyggekast.

Det betyder for klager at se, at der er nærliggende risiko for nye skader efter udbedringen af de eksisterende skader, fordi det er et faktum, at tagkonstruktionen ikke kan virke efter hensigten, da der er for kraftigt skyggekast på tagfladen og således vil skader igen opstå, hvis ikke årsagen til skaden (tagkonstruktionens udførelse) ændres som en del af den udbedringsløsning som ejerskifteforsikringen bør tilbyde klager.

OBH skriver i deres rapport, at:

'Til trods for ovenstående, har tagkonstruktionen fungeret siden opførelsen i 2003, hvorfor risikoen for skader ikke vurderes at være nærliggende'.

Denne konklusion er direkte modsigende til OBH's egen anden konklusion om, at tagfladen skal være solbestrålet og ikke have skyggekast og der er opstået rådskaader som følge heraf.

OBH nævner jo selv, at:

'I omhandlende tilfælde er de konstaterede nedbrydninger foregået over et længere tidsrum og de er, hvad man kan forvente i konstruktioner, der over en længere årrække er påvirket af fugt'.

Hvis tagkonstruktionen havde fungeret efter hensigten, så havde der ikke været skader i tagkonstruktionen på grund af tagkonstruktionens udførelse med hygriode og indbygget skyggekast fra murkroner og skorstenspipe. Nogle år efter kom et kraftigt skyggekast fra træbeplantningen til.

Dertil kommer at det er et faktum at skyggekastet har medført flere skader i tagkonstruktionen, hvorfor det er er decideret ukorrekt at skrive, at der ikke er en nærliggende risiko for skader, når der allerede er konstateret flere skader på grund af manglende mulighed for tilstrækkelig solbestråling af tagfladen.

Tagskanningen som Goritas udførte viste generelt relativt forhøjede værdier (fugtværdier) langs særlig (og altså ikke kun) nordvendte murkroner og langs langsgående ½- stens skillevej, der gennembryder tagkonstruktionen og rager ca. 20 cm ovenfor tagfladen. Altså at tagkonstruktionen generelt er med for meget fugtindhold.

Hvorfor både Goritas [husforsikringsselskabet] og OBH (FRIDA) har undladt at tage hul i tagkonstruktionen i den nordlige ende, hvor der er endog kraftigt skyggekast fra træbeplantningen og hvor der er en indlysende risiko for at der er flere skader forstår klager ikke.

Klager skal sandsynliggøre en dækningsberettiget skade samt årsagen hertil. Det er klagers opfattelse, at det ikke kun er sandsynliggjort, men ligefrem dokumenteret gennem rapporterne fra OBH, Goritas og også klagers egen byggetekniske rådgiver ..., at de skyggefulde steder på tagfladen er de steder, hvor der er en overvejende sandsynlighed for fugt-/rådskaader.

Det er konstateret at der er skader ved flere skyggepåvirkede steder på tagfladen. Den nordlige ende er bare ikke undersøgt af selskaberne – i denne klagesag FRIDA.

Alligevel vælger FRIDA ikke at undersøge nærmere i den nordlige ende, da skaden skal omfangsbestemmes. Det synes uforståeligt, påfaldende og uacceptabelt.

Den eneste grund til dette kan for klager at se kun skyldes, at man – og det må være mod bedre vidende - ønsker at undgå at erstatte yderligere, idet manglende hultagning netop det sted, hvor der åbenbart er kraftigst skyggekast ikke kan tolkes som andet.

Når klager påstår at det er mod FRIDAs bedre vidende skyldes det, at det både af OBH's og Goritas rapporter fremgår at netop steder med skyggekast udgør en særlig risiko.

FRIDA kan således ikke efter klagers opfattelse med rette påstå, at det må, klager selv påvise, når der er fundet rådsråder flere andre steder med mindre skyggekast end i den nordlige ende af bygningen med træbeplantningen og flere teknikerrapporter gør opmærksom på en særlig risiko ved skyggekast. Henset hertil må det være indlysende at også den del af tagfladen, som er værst ramt af skyggekast må have følgeskader på grund af tagkonstruktionens udførelse.

Det er klagers opfattelse, at når det er påvist at specielt de skyggefulde områder er særligt risiko-betonede områder på tagfladen, bør disse områder undersøges nærmere af FRIDA i forbindelse med omfangsbestemmelsen med henblik på at opgøre og beregne den erstatning, som FRIDA bør stille til rådighed for udbedring af skaden og årsagen til skaden.

*Boligen er beliggende på en
skrående grund med høje
træer mod nord og vest –
der vil være skyggedannelse
på den nordlige del af taget
i løbet af eftermiddagen i
sommerperioden.*

...

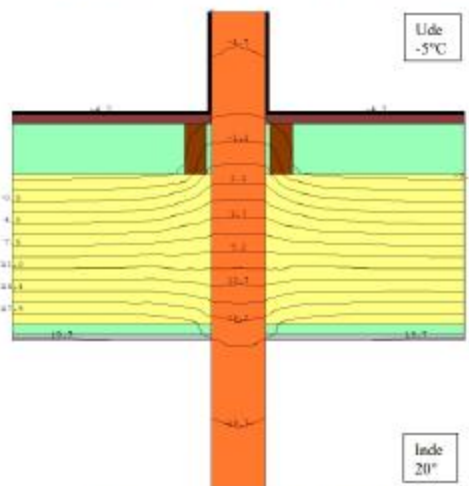
Det er heller derudover ikke ny viden, at der ikke må indbygges kuldebroer i nyere byggerier. Goritas har dokumenteret, at der er indbygget en kuldebro gennem bygningen. Klager citerer fra Goritas rapport fra den 29. september 2022:

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

98948

Tagskanningen viser generelt relativt forhøjede værdier langs særlig nordvendte markkroer og langs langsgående ½-stens skillevæg, der gennembrøder tagkonstruktionen og rager ca. 20 cm ovenfor tagfladen. Herunder er vist en todimensionel varmestrøms simulering af taget med den ½-stens langsgående skillevæg, der gennembrøder tagkonstruktionen. Simuleringen er foretaget ved udetemperatur på -5°C og indetemperatur 20°C.



Som det fremgår af figuren, danner den 1-stens skællevæg en kraftig kuldebro gennem tagkonstruktionen.

BR18 var gældende på tidspunktet for bygningens opførelse i 2003:

<https://bygningsreglementet.dk> › BRV › Kap-1_3 ▾

Se alle vejledninger om Energiforbrug (§ 250 - § 298) - BR18🟢

Konstruktionerne skal beskyttes mod fugt, vind og **kuldebroer**, da det forøger varmetabet væsentligt. a) Fugt i konstruktioner skal undgås, primært af hensyn ...

Fugt og kuldebroer skal undgås, da det giver skader på bygningen.

I det konkrete tilfælde har denne kraftige kuldebro af en ikke uvæsentlig størrelse medført opfugtning og deraf følgende skade. Derfor er det klagers opfattelse, at ejerskifteforsikringen bør erstatte en udbedring af kuldebroen og skade som følge deraf.

Med dette supplerende indlæg til klagesagen venter klager nu på FRIDA's svar til Ankenævnet på ankenævnsklagen."

Selskabet har i brev af 27/3 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på adressen ... med overtagelse den 26. februar 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig basis ejerskifteforsikring og policen og vilkårene fremlægges som bilag A.

Tilstandsrapporten fra den 20. oktober 2020 fremlægges som bilag B.

Klager anmeldte den 1. april 2022 følgende (bilag C):

Brun væske kom ud af rille fra loft på børneværelset. Vi åbnede op og fandt meget væske og fugt ved undertag, træet og isoleringen. Vi har lavet to kontrolhuller i andre rum og ligeledes fundet meget fugt. Zinkpladen som går langs murkronen rundt om husets kant ser ud til at være lavet forkert.

Klager fremsendte den 7. april 2022 billeder af fugt over børneværelset samt zinkplade på taget over børneværelset (bilag D).

Den 22. april 2022 fremsendte klager en udtalelse fra [klagerens byggerådgiver] (bilag E), samt billeder af fugt og råd under zinkpladen på taget (bilag F).

Sammen med udtalelsen meddelte klager følgende:

Hermed vedhæftet dokumentation og materiale som I har efterspurgt. CC på mailen er også ... fra tømrerfirmaet og ... fra [klagerens byggerådgiver].

Yderligere tilføjelse til de vedhæftede dokumenter er, at zinkpladen på murkronen er lavet forkert og er utæt. Billeder også vedhæftet.

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende ejendommen den 12. maj 2022. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag G.

Klager vendte herefter tilbage den 27. juni 2022 med oplysninger om følgende:

I havde en tømrer og jeres rådgiver til at åbne tag op i sidste uge. I dag eftermiddag opdagede vi, at der var drivvåd indvendigt i huset. Vi har åbnet op og det er meget utæt.

Det står faktisk ned med vand. Jeg har nogle i gang med at forsøge at tætnes men det er svært. Klager vendte herefter tilbage dagen efter med oplysninger om, at hullet i taget nu var lukket (bilag H).

Ekstern rådgiver OBH-Rådgivende ingeniører besigtigede ejendommen den 9. og 26. juni 2022 og rapporten fra rådgiveren vedlægges som bilag I. Sammen med rapporten fremsendte OBH en mail, hvor der bl.a. blev henvist til følgende (bilag J):

I forhold til den tidligere mailhistorik fra FT omkring utætheder i taget, så har der angiveligt været problemer med tætheden af den ene tagpapsvejsning ved åbning B. Tømrerfirmaet har været forbi og de medgiver at der kan have været en mindre utæthed, men at det var svært at vurdere eftersom der var revet i tagpappen og fuget med fugemasse. De kom dagen efter og udbedrede tag-

pappen og som god service overfor FT reparerer de også den indvendige loftsflade, så ingen yderligere skader herfra.

Herefter fremsendte skadeafdelingen en afgørelse den 29. august 2022, hvor der blev meddelt dækning til udskiftning af zinkinddækning på murkrone hvor denne vurderedes at være utæt (bilag K).

Klager fremsendte derefter et overslag fra [tømrer og snedker-firma] fra den 12. september 2022 (bilag L)

Overslaget blev videresendt til taksatoren, som tidligere havde besigtiget ejendommen. Den 5. oktober 2022 meddelte taksatoren følgende (bilag M):

Se tegning. Reelt er det kun ca. 23-24 m. murerkrone der skal udbedres. Da det kun er der hvor det er fastslået vandindtrængen. Det vil koste 30-34 000,- at udbedre den del. Overslaget udgør udbedring af murerkroner på hele tagkonstruktion. Tilsammen 110 250,-. Det er ret højt. OBH har i sin rapport fastslået at murkroneafdækningerne er utilstrækkelig fugtsikret, dermed en risiko hæftet opbygning.

Alt omkring råd/svamp- udskiftning af krydsfiner og tagpap skal HF tage sig af.

Sammen med vurderingen fremsendte taksatoren et billede, hvor det med rødt var markeret, hvor det var nødvendigt at udbedre murkronen (bilag N).

På baggrund af vurderingen af taksatoren vendte vi den 5. oktober 2022 tilbage og præciserede, at det alene var 23-24 m. murkroner, som skulle skiftes og som var dækket af forsikringen og bad om et fast udspecificeret tilbud på den del vi havde erkendt dækning af (bilag O).

Klager vendte herefter tilbage den 10. oktober 2022 og klagede over afgørelsen (bilag P) og fremsendte ved samme lejlighed 2 rapporter fra Goritas (bilag Q og R).

Klagers rådgiver fremsendte den 19. oktober 2022 også en indsigelse denne gang direkte til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag S).

Rapporterne fra Goritas blev efterfølgende fremsendt til OBH, som blev spurgt om rapporterne ændrede konklusionerne i rapporten. OBH svarede i den forbindelse følgende den 14. januar 2023 (bilag T):

Jeg har nu gennemlæst begge rapporter, og jeg mener ikke at de bringer noget nyt frem i lyset. Goritas rapporter bekræfter vurderingerne og konklusionen i vores rapport.

Bl.a. på baggrund af denne vurdering, fastholdt Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 5. februar 2023, at vi ikke kunne tilbyde yderligere dækning, end vi allerede havde meddelt dækning til (bilag U).

Fridas opfattelse af sagen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

Konstruktionsopbygning. Gips, forskalling, dampspærre i form af hygrodioder, isolering- dog ca 5 cm

hulrum op til underside af krydsfiner. Undertag (krydsfiner TG2 tagkryds) Tagpap. Konstruktionen er lavet som en varm tagkonstruktion uden ventilering. Efter en periode med regn i marts 2022 blev der opdaget mørke vandløbere på væg i børneværelse mod syd (Atriumgård).

Der blev åbnet op 2 steder i loft på børneværelse, ud mod sydvendt væg hvor der var fugtig på isolering og for mur ved murerkrone. Hul ca. 1,5 m ind i midt værelse taget. Det var ingen fugt på isolering. Begge steder ses krydsfinerplader(undertagskonstruktionen) misfarvet og sort på underside. Pt ses der misfarvninger på spær op mod krydsfinerplade. Hul i loft i gang ca. 20 cm fra bærende væg der er ført op over tag, er taget. Pt. er der ingen fugt, men da hul blev taget, var isolering fugtig ud mod væg. Der har været vandløbere på væg. Underside af krydsfinerplader er misfarvet. Der kan pt. ikke måles fugt i bag mur eller i tagkonstruktionen omkring de steder hvor der er foretaget destruktive indgreb. På tag ses inddækning ligge ned på murerkrone (kapselinddækning), da det er bygget som en varm konstruktion er der ingen ventilering ved inddækninger. Murerkrone ligger ca. 23-24 cm over tagflade.

Inddækningerne går ca. 25 mm ned på ved indvendig side af murerkrone, og tagpap er brændt fast på indv. side af murerkrone, og afsluttes under inddækning på murerkrone. Inddækning på murerkrone går ca 35 mm ned på for mur. Der ses åbninger i samlinger på zinkindækning på murerkrone, enkelte samlinger er fuget. Overlæg kan ikke dokumenteres. Der kan ikke ses åbninger i tagpap eller samlinger af tagpap de steder hvor der har været set vandløbere på vægge.

Vedr. årsagen til fugtindtrængningen vurderer taksatoren følgende:

Vandindtrængen ved zink/kapselinddækning og pap på murerkroner. Vand løbet ned langs murerkrone og formur. Utæthed mellem dampspærre/hygrodioder og væg, dermed vandløbere ned langs væg.

I den forbindelse vurderer taksatoren efter første besigtigelse, at udbedringen vil bestå i følgende omfang:

-Udskiftning af zinkindækning på murerkrone mod syd (mod atriumgård) ved børneværelse. 5-6 m. Indækning skal føres længere ned på murerkrone.

-Udskiftning af ca 12-13 m zinkindækning på murerkrone over gang mod øst.

Den 5. oktober 2022 revurderer taksatoren omfanget af dækningen til at være følgende (bilag M): Se tegning. Reelt er det kun ca. 23-24 m. murerkrone der skal udbedres. Da det kun er der hvor det er fastslået vandindtrængen. Det vil koste 30-34 000,- at udbedre den del.

Hertil har OBH besigtiget ejendommen og fundet frem til følgende konklusioner i deres rapport:

1) Angreb af trænedbrydende svampe.

Tagkonstruktionen er lokalt angrebet af Gul Tømmersvamp (subsidiært Rådborebillen). Der er registreret nedbrydninger i dele af tagkrydsfiner samt i øvre del af bjælkespærernes påføring, se foto 29. Angrebets omfang kan ikke afgrænses nærmere, men det anslås at forholdene er retvisende for randzonen langs hele den langsgående interne murkrone. Området er vist med rød markering på tegningsbilag 5 bagest i rapporten.

I omhandlende tilfælde er de konstaterede nedbrydninger foregået over et længere tidsrum og de er, hvad man kan forvente i konstruktioner, der over en længere årrække er påvirket af fugt. Nedbrydningerne karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som råd2. Både råd- og svampeskader forårsages af svampe. Mange svampearter er svage trænedbrydende, hvorfor nedbrydningen foregår langsomt (10-20 år) og karakteriseres som råd.

Vi anbefaler at skaden anmeldes til husforsikringen, da der er tale om styrkesvækkende nedbrydninger. Afhjælpning bør iværksættes snarest mulig, ved åbning af tagfladen, umiddelbart 60-80 cm langs murkronen, hvorefter alt styrkesvækket træværk kan udskiftes. Blivende tømmer skal behandles præventivt med svampedræbende middel og indtil mætning i alle snitflader. Nedbrudt og styrkesvækket træ erstattes/forstærkes med nyt, lager tørt konstruktionstømmer. Tømmerets overflader skal være kemisk beskyttet ved behandling med et egnet svampedræbende middel, såsom ProtoxSvamp, Boracol 20 Rh eller tilsvarende. Forbrug samt brug af værnemidler iht. Producentens anvisninger

2) Risikobehæftet konstruktionsopbygning.

Der er en række forhold omkring den udførte tagkonstruktion som ikke lever op til den viden man i dag har om ventilerede koldtagskonstruktioner med fugtadaptive dampbremsere. Det kan bl.a. nævnes;

- at hulrummet ikke er udfyldt med isoleringsmateriale.*
- at der mangler skot mod hulmuren.*
- at murkroneafdækningerne er utilstrækkelig fugtsikret.*
- at solpåvirkningen er kompromitteret af de omgivende træer samt slagskygge fra skorstenspi-
ben.*

*Til trods for ovenstående, har tagkonstruktionen fungeret siden opførelsen i 2003, hvorfor risikoen for skader ikke vurderes at være nærliggende. Tilstedeværelsen af Gul Tømmersvamp og Rådborebiller (rådska-
de) underbygger desuden, at der er tale om skader som har udviklet sig langsomt over tid. Det må endvidere bemærkes at volumenfugt% i tagisoleringen for åbning A og B ligger i niveauet 0,0154 til 0,0274% og er således betydelig lavere end den normalt anvendte kritiske fugtgrænse på 0,5 volumen%, se laboratorie- og beregningsresultater i bilag 2. På besigtigelses-
tidspunktet kan fugtniveauet i tagkonstruktionen betegnes som værende normalt. Bemærk at der må forventes at være et større fugtmæssige sæsonudsving i ventilerede tagkonstruktioner med fugtadaptiv dampbremse sammenlignet med almindelige ventilerede tagkonstruktioner. Det må anbefales at forsikringstager udfører supplerende undersøgelser for nærmere tilstandsvurdering af tagkonstruktionen.*

Efterfølgende bør der udarbejdes en plan for renovering af murkronerne generelt, eftersom det væsentligste fugtbidrag må forventes at være sket langs ejendommens murkroner, dels ved indtrængning af regnvand og dels ved fugttransport fra hulmuren til tagkonstruktionen. Fugttilskudet i tagkonstruktionen skal nedbringes for at undgå yderligere skadesudvikling over tid.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A: Forsikringen 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.

Hertil fremgår det af pkt. 4B i vilkårene: 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

Som det fremgår af rapporterne fra såvel taksatoren fra Frida Forsikring samt den eksterne rådgiver fra OBH, er der tale om enighed om, at årsagen til den indtrængende fugt skyldes fejl og mangler ved murkronen, hvor vi derfor har meddelt dækning til udskiftning af 23-24 meter murkrone inkl. afskrivning.

Som OBH også anfører i rapporten, udgør måden selve tagkonstruktionen er udført på, hvor der er udført en hygrodioder, ikke nærliggende risiko for skade.

Når der alene er konstateret indtrængende vand og rådskader på de steder, hvor der i øvrigt af begge rådgivere er konstateret fejl ved murkronen, fastholder vi derfor, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning end vi allerede har meddelt dækning til, da måden tagkonstruktionen er udført ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade, når konstruktionen har eksisteret siden 2002-2003 uden nogen former for skader bortset fra rådskader forårsaget af utætheder i murkronen dækket af forsikringen.

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.

Set i forhold til, at der alene er konstateret rådskader i de områder, hvor der er tale om skader ved murkronen, som forsikringen har meddelt dækning til, fastholder vi, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der fremadrettet vil være nærliggende risiko for, at der vil opstå skader, som følge af måden tagkonstruktionen er udført på og vi kan samlet derfor ikke tilbyde yderligere dækning, end vi allerede har meddelt dækning til og vi fastholder derfor vores tidligere afgørelse i sagen.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 93.082 (bilag V). I sagen havde klager anmeldt, at der var tale om en ulovlig hygrodioder, samt at der var nærliggende risiko for skade, som følge af det anvendte dampspærre.

Ankenævnet fandt, at det valgte dampspærre hverken udgjorde en ulovlig bygningsindretning eller nærliggende risiko for skade og gav selskabet medhold.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med denne sag. Hygrodiode er af OBH vurderet til at være udført i overensstemmelse med hvorledes man udførte tagkonstruktioner med hygrodiode tilbage til 2002-2003 og vurderer ligeledes ikke, at den udgør nærliggende risiko for skade, hvilket ankenævnet heller ikke fandt i den nu afsluttede ankenævns sag.

Selvrisiko for husforsikringen

Vi er indforstået med at betale klagers selvrisiko på 4.000 kroner til husforsikringen.

Udgifter til rådgivere

Da klagers rådgivers bistand har medvirket til yderligere dækning i form af selvriskoen på husforsikringen, kan vi tilbyde skønsmæssigt at betale omkostninger forbundet med denne bistand skønsmæssigt ansat til 2.500 kroner inkl. moms.

Klagers rådgiver er velkommen til at sende en faktura til os på beløbet.

Med hensyn til klagers udgifter til ekstern bistand i øvrigt, finder vi ikke, at bistanden har været nødvendig og kan derfor ikke tilbyde at betale for udgifterne forbundet hermed.

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 jf. vilkårenes pkt. 4B, fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning end, hvad vi allerede har meddelt dækning til bortset fra selvriskoen på 4.000 kroner.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens repræsentant har i brev af 17/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for svaret på klagen fra FRIDA Forsikring – en klage som klager indgav til Ankenævnet for Forsikring den 10. november 2022.

Klager kan konstatere, at det er lykkedes for FRIDA, at træner sagens behandling siden indbringelsen af klagen i mere end 4 måneder før FRIDA afgav sit første høringssvar. Og imens denne trænering sker fra FRIDAS side fortsætter udviklingen af skaderne tagkonstruktionen.

FRIDA skriver blandt andet, at:

'... måden tagkonstruktionen er udført ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade, når konstruktionen har eksisteret siden 2002-2003 uden nogen former for skader bortset fra rådskader forårsaget af utætheder i murkronen dækket af forsikringen'.

Det kan i den grad undre, at FRIDA på den ene side anerkender en partiel udbedring og på den anden side ikke mener, at der er nogen i vejen med udførelsen på udførelsestidspunktet, uanset at der er konstateret råd- og svampeskader flere steder som alene er opstået på grund af de skyg-

gevirkninger fra bygningskonstruktioner, som er indbygget oven på taget og som giver - samlet set – et stort område med skyggekast samt et ret stort skyggekast fra den omkringliggende beplantning.

Tagkonstruktionens udførelse er den oprindelige – det samme gælder de indbyggedekonstruktioner i form af murkrone, ovenlysvinduer, skorstene og hvad der ellers måtte forefindes på taget, der alle giver et skyggekast i større eller mindre omfang. Som bekendt er skyggekast på visse tider af dagen endvidere såkaldte lange skygger.

Undertegnede henviser til en anden igangværende klagesag – ref. ...- som endnu ikke er afgjort med præcis samme problemstilling. I den sag har OBH udtalt sig om betydningen af skyggekast, hvor der ligeledes var en murkrone hele vejen rundt samt andre bygningskonstruktioner oppe på taget, der – også – gav skyggekast:

Supplerende bemærkninger

For en god ordens skyld kan vi oplyse, at der også er skyggevirkning nord for ovenlysvinduene samt nord for murkronernes opkant generelt. Det kan derfor ikke afvises, at der også i disse områder tidligere har været fugtforhold som har givet grobund for mikrobielle forekomster. Ønskes forholdet nærmere belyst kan OBH være behjælpelige med supplerende opluk og prøveudtagninger.

Uanset hvad OBH som samarbejdspartner for FRIDA Forsikring skriver i den aktuelle rapport i skadesagen, så har klager hermed dokumenteret, at det samtidigt reelt også er OBH's opfattelse, at murkroner og andre bygningskonstruktioner oven på tagbelægningen GENERELT gør, at et hygriodietag er permanent påvirket af skyggevirkning derfra. Det må således også gælde for den aktuelle bygning, som klager har.

Klager har hermed dokumenteret over for Ankenævnet, at såvel OBH som Goritas er af den opfattelse, at der er skyggevirksomheder på taget, der er de oprindelige bygningskonstruktioner, som giver en skyggevirksomhed, der ikke tillader en tagkonstruktion med hygriodiode, at fungere som den bør.

Når OBH ikke så direkte som i ref. ... melder dette ud, så kan det skyldes at OBH har et fast taksatorsamarbejde med FRIDA. Det er i hvert fald en mulighed, som klager beder om, at Ankenævnet har med i deres overvejelser ved vurderingen. Klager siger ikke, at det forholder sig sådan, men det er blot påfaldende, at det ikke præciseres i denne klagesags rapport som det er sket i ref. henset til at det er samme firma og samme person, der har skrevet de to OBH-rapporter.

Klager har ikke bestilt Goritas – det har husforsikringen. Klager har således ikke haft indflydelse på Goritas vurderinger.

Det er heller ikke sådan at Goritas og OBH er uenige om, at skyggekast er problematiske for tagkonstruktionen på klagers hus. Her er de enige. OBH får blot ikke præciseret, at alle bygningsdele, der rager op over tagbelægningen giver skyggekast og til tider lange skygger, hvilket er en enorm vigtig pointe.

I klagers tilfælde har den omkringliggende beplantning også med tiden vokset sig større og det giver ligeledes skyggekast. Beplantningen er ikke tilhørende klager, så klager har ingen indflydelse på beplantning, som klager ikke ejer.

Det er dog således, at beplantningen også var til stede på det tidspunkt, at bygningen blev opført og således kunne entreprenøren dels have indrettet husets tagkonstruktioner uden skyggekast fra i det mindste fra selve bygningens egne bygningsdele.

Entreprenøren kunne have valgt en anden løsning end hybridodetag tæt op ad beplantning, når der samtidigt også er valgt at konstruere taget med permanent generel indbygget skyggevirkning fra selve tagkonstruktionens udførelse:

...

Klager har med gul farve illustreret den permanente generelle skyggevirkning, der er på en stor del af taget.

Det er ligeledes klagers opfattelse, at klager i egenskab af almindelig forbruger ikke kan vide, at der er et særligt OBS-punkt i forhold til denne tagkonstruktion contra de påsatte bygningskonstruktioner og skyggekast derfra samt ligeledes skyggekast fra den omkringliggende beplantning.

Havde klager modtaget oplysningen i tilstandsrapporten, kunne klager have taget forholdet i betragtning i forbindelse med købet, men klager fik ingen oplysning herom, der kunne advare ham om den konstaterede problemstilling.

Derfor står klager nu med en omfattende tagskade. En partiel udbedring vil ikke ændre på, at der fortsat vil være permanent skyggekast fra murkronen. Der er konstateret aktuelle skader og der er nærliggende risiko for skader i tagkonstruktionen på grund af dens konstruktion med permanent skyggekast på en stor del af tagbelægningen.

Klager henviser igen Ankenævnet til at se i igangværende klage ref. ..., hvor OBH også udtaler om en tilsvarende tagkonstruktion med de samme issues, at:

Med tagets nuværende udformning kan det ikke anbefales, at litra C reetableres som en uventileret konstruktion pga. skyggevirkningen ved dens sydlige afgrænsning. Såfremt dele af litra C ønskes ventileret, skal der udføres luft- og damptætte skot vertikalt for at adskille tagområdernes forskellige fugtdynamikker. Det er derfor vores anbefaling, at det udarbejdes projektmateriale fra en rådgiver, som ved tegning og beskrivelser viser hvordan tagkonstruktionen for hele litra C omdannes til en traditionel ventileret tagkonstruktion.

Her anbefaler OBH – den samme person som har udarbejdet rapporten i klagers skadesag - at tagkonstruktionen bør ændres til en ventileret tagkonstruktion.

Klager kan af de her nævnte grunde ikke afvise, at OBH's rapport udarbejdet for FRIDA har været lige lovlig 'venlig' over for FRIDA som rapportbestiller.

Det er i hvert fald påfaldende, at tagkonstruktionen – stort set magen til en anden tagkonstruktion undersøgt af samme firma og samme medarbejder - når til en mere 'mild' konklusion for præcist samme problemstilling, hvilket i dette tilfælde betyder at FRIDA kan sidde ved skrivebordet og

bagatellisere skadens alvorlighed for klagers tagkonstruktion både på nuværende tidspunkt og den fremadrettede risiko.

Årsagen til at skaden er opstået udbedres ikke ved en partiel udbedring. En partiel udbedring vil kun udbedre de symptomer, der er opstået på grund af den fejlkonstruktion, som er årsagen til skaderne, fordi man har benyttet en hygridiode-løsning i stedet for at vælge en anden tagløsning, når det arkitektonisk samtidigt er valgt at udføre bygningskonstruktioner, der rager op over tagbelægningen og giver et generelt permanent skyggekast på tagkonstruktionen.

En partiel udbedring af råd-/svampeskader standser ikke den skadelige påvirkning, som der sker og som giver fugt og råd-/svamp i tagkonstruktionen.

Årsagen til at skaderne opstår behøver udbedring, da tagkonstruktionen ellers forbliver fejlkonstrueret og skadevoldende som den er nu.

OBH skriver blandt andet i rapporten bestilt af FRIDA:

'Til trods for ovenstående, har tagkonstruktionen fungeret siden opførelsen i 2003, hvorfor risikoen for skader ikke vurderes at være nærliggende'.

Det er ganske enkelt ikke korrekt, hvad OBH skriver. Tagkonstruktionen har jo netop ikke fungeret og derfor er der nu råd- og svampeskader i tagkonstruktionen.

Der er indbyggede permanente generelle skyggekast ud over en omkringliggende beplantning, som også var til stede ved opførelsen af bygningen, hvilket beplantningens omfang/kraftfuldhed bevidner.

Af luftfoto fra den 30. maj 2018) ses kraftig skyggevirkning fra omkringliggende træer på særligt den nordlige del af tagfladen.

Det går derfor ud over en stor del af tagkonstruktionen – samlet set – at der er de mange skyggefulde steder på taget, idet skyggekastene – afhængig af, hvor solen står – også kan blive længere ind på taget end blot murkronens højde.

Der er indbygget en meget stor kuldebro, hvilket ikke burde være tilfældet i et nyere hus

Som klager tidligere har påpeget, så fremgår det tydeligt, at der ud over det samlede væsentlige areal af skyggekast også er en indbygget kuldebro i den 1- stens skillevæg, danner en kraftig kuldebro gennem tagkonstruktionen.

Nyere bygningen må ikke bygges med indbyggede kuldebroer, som man erfaringsmæssigt ved kan give fugtrelaterede skader.

Uanset klager har en ejerskifteforsikring med basisdækning uden udvidet dækning, så gør klager opmærksom på, at det af det bygningsreglement som var gældende for opførelsen af klagers hus i 2003 (BR-S-98) fremgår, at der skal bygges så der ikke kan opstå skadelig kondens i tagkonstruktioner:

4.1.3

Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.

Der er netop mulighed for skadelig kondens i tagkonstruktionen på klagers hus. Der er opstået omfattende kondensskader i form af råd- og svampeskader, fordi kondensen ikke kan ventileres bort. Det er også derfor, at OBH i ref. ... foreslår at der etableres en ventileret tagløsning i stedet for det nuværende uventilerede hygrididetag.

Og med indbyggelsen af en kraftig kuldebro i tagkonstruktionen forværres problemet med kondensdannelse og følgeskader heraf.

Partielle udbedringer af opståede råd-/svampeskader løser ikke årsagen til at de er opstået og således vil de naturligvis opstå igen ud over at der er områder som ikke udbedres nu, men hvor der vil være en tiltagende nedbrydning, idet problemet er generelt for tagbelægningen, hvor der er kuldebro og skyggekast.

Kendelse 93082 er helt uden relevans

FRIDA henviser til kendelse 93082. Kendelsen er ikke kun uden relevans – den er helt uden relevans.

Der var ikke indtrådt følgeskader i tagkonstruktionen. Her drejede det sig alene om ulovlighedsdækningen.

I klagers klagesag er der konstaterede omfattende skader.

Hvordan FRIDA kan anse den kendelse for relevant skal klager ikke kunne sige, men relevant er den efter klagers opfattelse bestemt ikke.

Ejerskifteforikringen bør erstatte udgiften til at tagkonstruktionen ændres

Der skal naturligvis ikke være en skadevoldende tagkonstruktion på bygningen, som giver skader på bygningen. Det er der i dette tilfælde.

Der skal naturligvis heller ikke være indbygget en stor og kraftig kuldebro, som giver skade på bygningen i et trods alt nyere hus.

Tagkonstruktionen bør ændres til en ventileret tagkonstruktion i forbindelse med udbedringen af de skader og skadeårsager, som husforsikringen ikke har anerkendt at erstatte.

Om der herefter kan være en dialog mellem de to selskaber omkring fordelingen af udgifterne til udbedringer, er klager uvedkommende. FRIDA har oplysningerne til husforsikringen og er velkommen til at kontakte husforsikringen i det videre forløb.

[Landsretten] har foreløbigt taget stilling til, at der foreligger dobbeltforsikring, hvis samme risiko er forsikret hos hus- og ejerskifteforsikringen og klager må henvise til, at det naturligvis må gælde indtil Højesteret i de verserende sager – måske – træffer en anden afgørelse i ankesagen til Højesteret. Ankenævnets praksis omkring dobbeltforsikring 'holder' derfor stadig.

På nuværende tidspunkt har husforsikringen anerkendt en del af følgeskaderne og FRIDA har anerkendt en del af årsagen til følgeskaderne.

Herefter resterer, at der er områder der ikke er undersøgt ved destruktivt indgreb selv om der er et omfattende skyggekast og en kraftig indbygget kuldebro. Specialister fra OBH og Goritas oplyser at tagkonstruktionen ikke at vil kunne fungere efter hensigten, fordi tagkonstruktioner med hygridiode kræver at de er mere solbeskinnede end klagers tagkonstruktion kan blive – i modsat fald kan tagkonstruktionen ikke virke og fugt/kondens vil give skader i tagkonstruktionen og nedbrydningsskader i form af svamp og råd – også fremadrettet.

Klager har derfor fortsat behov for, at Ankenævnet i kendelsen udtaler sig om følgende:

1. Bør ejerskifteforsikringen anerkende at erstatte en udbedring af årsagen til de omfattende fugt- og nedbrydningsskader i bygningen ved etablering af en ventileret tagløsning.

Årsagerne til kondensdannelse og råd-/svampeskader er kuldebroen gennem tagkonstruktionen samt opragende bygningsdele og omkringliggende beplantning, der - samlet set – giver det store område med skyggekast?

Skyggekastet bør ændres, hvilket ikke kan ske uden en ændring af bygningen. Der vil derudover fortsat være skyggekast fra nabobeplantningen.

Kuldebroen bør ændres, så den ikke kan give kondens og følgeskader.

Dette medfører samlet set, at tagkonstruktionen bør udføres som en ventileret løsning og ikke blot

pletvis udbedres, hvorved skaderne fortsat vil opstå igen samme og andre steder i tagkonstruktionen.

2. Bør ejerskifteforsikringen anerkende at erstatte en udbedring af de respektive følgeskader, dog naturligvis med fradrag af det erstatningsbeløb, som Husforsikringen har anerkendt at erstatte?

3. Bør ejerskifteforsikringen anerkende klagers udgift til [klagerens byggerådgiver] og derudover den fulde udgift til [klagerens repræsentant] for bistand til klager i sagen?

FRIDA har under ankenævnssagen anerkendt at erstatte husforsikringens selvrisiko. Det er klager tilfreds med og uenigheden om husforsikringens selvrisiko er dermed ude af verden.

FRIDA har under ankenævnssagen anerkendt at erstatte en andel af den bistand som undertegnede har ydet til klager inden klagens indbringelse for Ankenævnet. Herefter udgør klagers krav blot den resterende udgift til den rådgivning, som klager har måtte søge i forbindelse med skadesagen.

Klager må fastholde klagen og argumentationen suppleret med dette klagesvar og venter nu på FRIDA's næste svar i ankenævnsklagen."

Selskabet har i mail af 4/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal bemærke, at årsagen til det sene første høringssvar er, at klagers rådgiver har klaget til ankenævnet uden først at benytte klageadgangen jf. vilkårenes pkt. 15."

Klagerens repræsentant har i mail af 19/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager vender tilbage i klagesagen, idet klager nu har fået vand ind i soveværelset på grund af problemet med tagkonstruktionen.

Klager er klar over at sagen ligger til Ankenævnets afgørelse og beklager, at måtte skrive i sagen på dette sene tidspunkt, men det er naturligvis en væsentlig faktor, at der nu kommer vand ind i beboelsen på grund af problemet med tagkonstruktionen. Dette bør indgå i Ankenævnets vurdering.

[Fotografier]Klager benytter samtidigt lejligheden til at spørge FRIDA om, hvilke skadebegrænsende tiltag som FRIDA agter at foretage eller hvilke tiltag FRIDA kan godkende, at klager foretager for at undgå yderligere skade på grund af vand?

Det siger sig selv, at FRIDA ikke bør lade denne henvendelse stå ubesvaret hen i længere tid, men bør prioritere at få svaret på dette brev, der på grund af vandindtrængningen samtidigt også er sendt i en mail direkte til FRIDA's Kvalitetsafdeling, da svaret fra FRIDA haster."

Selskabet har i mail af 8/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers rådgivers høringsindlæg fra den 24. juli 2023.

Som bemærket i vores høringsindlæg fra den 27. marts 2023, har vi den 29. august 2022 meddelt dækning til udskiftning af zinkinddækning på murkrone hvor denne vurderedes at være utæt.

På trods af dette dækningstilsagn, har klager fortsat ikke foretaget udbedring.

At der fortsat kommer vand ind, er derfor ikke overraskende og forsikringen dækker ikke eventuelle følgeskader, som følge af, at klager fortsat ikke har foretaget udbedring.

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klagerens repræsentant har i mail af 10/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"FRIDA er desværre igen galt på den i deres tilbagemelding.

Der er ikke tale om vand, der trænger ind via murkronen, som FRIDA fejlagtigt antager, men derimod vand der trænger ind via tagpapbelægningen har klager fået konstateret.

Den nu vandskadede væg er et helt andet sted end de tidligere konstaterede vandskader.

Dér hvor vandet nu er trængt ind er umiddelbart ikke, hvor FRIDA tidligere har anerkendt en partiel reparation.

Klager henstiller til at sagen igen overgår til Ankenævnets behandling og vurdering."

Selskabet har i mail af 4/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers høringsindlæg fra den 14. august 2023.

Klager anmelder nu, at der sker indtrængning af vand gennem utæthed i tagpaptaget.

Vi skal bemærke, at ejendommen er overtaget den 26. februar 2021.

Jf. vilkårenes pkt. 4A er en betingelse for dækning, at skaden skal have været til stede ved overtagelsen.

Når klager først nu 2 1/2 år efter overtagelsen anmelder, at tagpaptaget er utæt et enkelt sted, finder vi ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at skaden var til stede ved overtagelsen.

Det nyanmeldte forhold er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A.

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 23/10 2020 samt faktura af 21/4 2022 samt 21/10 2022 på udgifter til klagerens byggerådgiver.

Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 1/4 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet (1) opdaget: 31-03-2022

Hvad er skaderamt (1): Brun væske kom ud af rille fra loft på børneværelset. Vi åbnede op og fandt meget væske og fugt ved undertag, træet og isoleringen. Vi har lavet to kontrolhuller i andre rum og ligeledes fundet meget fugt. Zinkpladen som går langs murkronen rundt om husets kant ser ud til at være lavet forkert."

Af rapport af 21/4 2022 fra klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

"Tilstandsvurdering af tagkonstruktion ...

Undersøgelse af tagkonstruktion i bolig beliggende ... Boligejer ... har d. 7. bedt [klagerens byggerådgiver] om skadesudredning for tagkonstruktionen i ejendommen. Årsagen til at undersøgelsen er sat i værk, er boligejeren opdagelse af misfarvet væske, der løber fra loftet i værelse ved væg mod atriumgård. Det har fundet sted i slutningen af marts 2022.

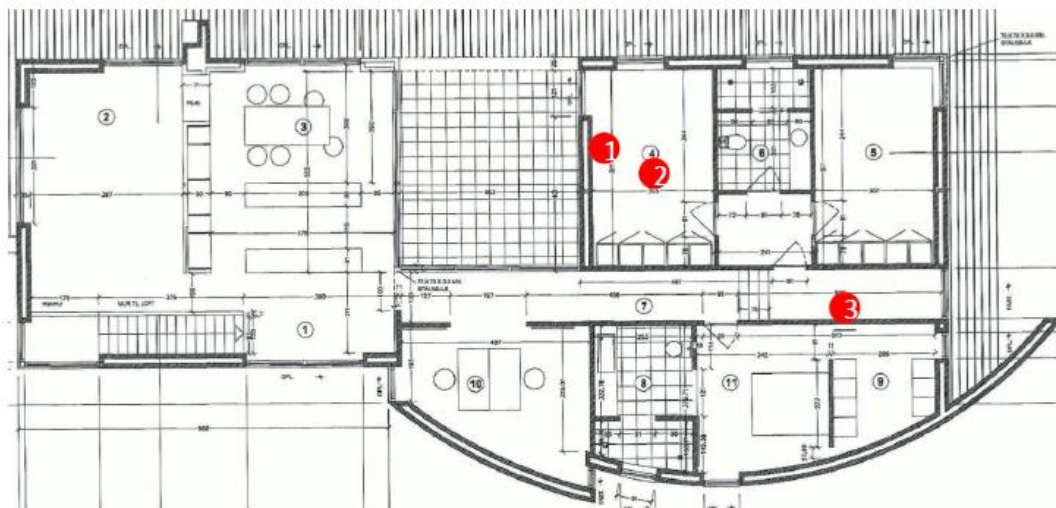
Ejendommen er opført 2002/03 og udført med flad tagkonstruktion med paptag. Tagkonstruktionen er udført som en ikke ventileret konstruktion med hygrodiode som dampspærre. Bjælker og tagunderlag udført i organiske materialer. Det er en velkendt problemstilling at der af mange forskellige årsager kan ske alvorlige svigt i denne konstruktionstype.

Utætheden/fugtindtrængning er opdaget efter en periode på 4 uger, hvor der ikke har været nogen form nedbør.

...

Boligen er beliggende på en skrående grund med høje træer mod nord og vest – der vil være skyggedannelse på den nordlige del af taget i løbet af eftermiddagen i sommerperioden.

...



Punkter hvor tagkonstruktionen er undersøgt for skader. 1 & 3 meget svære og svære synlige skader i tagkonstruktionen. Det antages at der er skader over hele tagkonstruktionen.

...

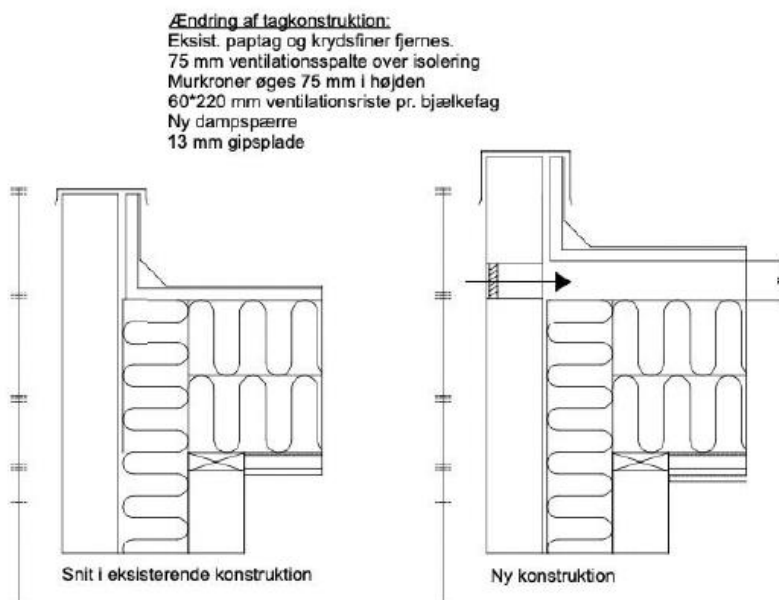
Metode til udbedring

Ændring af eksisterende tagkonstruktion fra ikke ventileret til ventileret ved etablering af ventilationsspalte over isoleringen. Ventilationen sker gennem riste i murkronen/langs murkrone under zinkafdækning. Der er taget udgangspunkt i at tagkonstruktion i hele ejendommen er fugtskadet.

Ankenævnet for Forsikring

27.

98948



Omkostninger for udbedring - anslået 920.00 ex. moms, hertil kommer teltoverdækning i udtørings- og byggeperioden. Overslag fra tømrer nedenfor.

Der er ca. 205m² tag i stuehuset og 35m² tag over garagen som udgangspunkt bør vi regne med at det er samme løsning over det hele.

Overslag til budget til forsikring der er ikke medregnet total indpakning med telt, men dette vil nok være en god løsning at gøre:
240m² nedbrydning af eksisterende loft, tagpap, tagdougles, isolering og murkrone 270.000kr plus/moms

240m² opbygning af tag, tagpap, dampspærre, isolering, loft og ny murkrone 650.000kr plus/moms

11

Af selskabets besigtigelsesrapport af 12/5 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldelsen fra kunde:

Fejlkonstruktion-Brun væske kom ud af rille fra loft på børneværelset. Vi åbnede op og fandt meget væske og fugt ved undertag, træet og isoleringen. Vi har lavet to kontrolhuller i andre rum og ligeledes fundet meget fugt. Zinkpladen som går langs murkronen rundt om husets kant ser ud til at være lavet forkert.

Taksatorbeskrivelse:

Konstruktionsopbygning. Gips, forskalling, dampspærre i form af hygrodioder, isolering- dog ca 5 cm hulrum op til underside af krydsfiner. Undertag (krydsfiner TG2 tagkryds) Tagpap. Konstruktionen er lavet som en varm tagkonstruktion uden ventilering.

Efter en periode med regn i marts 2022 blev der opdaget mørke vandløbere på væg i børneværelse mod syd (Atriumgård). Der blev åbnet op 2 steder i loft på børneværelse, ud mod sydvendt væg hvor der var fugtig på isolering og for mur ved murkrone. Hul ca. 1,5 m ind i midt værelse taget. Det var ingen fugt på isolering. Begge steder ses krydsfinerplader(undertagskonstruktionen) misfarvet og sort på underside. Pt ses der misfarvninger på spær op mod krydsfinersplade. Hul i loft i gang ca. 20 cm fra bærende væg der er ført op over tag, er taget.

Pt. er der ingen fugt, men da hul blev taget, var isolering fugtig ud mod væg. Der har været vandløbere på væg. Underside af krydsfinersplader er misfarvet. Der kan pt. ikke måles fugt i bag mur eller i tagkonstruktionen omkring de steder hvor der er foretaget destruktive indgreb. På tag ses inddækning ligge ned på murerkrone (kapselinddækning), da det er bygget som en varm konstruktion er der ingen ventilering ved inddækninger. Murerkrone ligger ca 23-24 cm over tagflade. Inddækningerne går ca. 25 mm ned på ved indvendig side af murerkrone, og tagpap er brændt fast på indv. side af murerkrone, og afsluttes under inddækning på murerkrone. Inddækning på murerkrone går ca 35 mm ned på for mur. Der ses åbninger i samlinger på zinkindækning på murerkrone, enkelte samlinger er fuget. Overlæg kan ikke dokumenteres. Der kan ikke ses åbninger i tagpap eller samlinger af tagpap de steder hvor der har været set vandløbere på vægge.

...

Årsag og omfang

Årsag:

Vandindtrængen ved zink/kapselinddækning og pap på murerkroner. Vand løbet ned langs murerkrone og formur. Utæthed mellem dampspærre/hygrodioder og væg, dermed vandløbere ned langs væg.

Udbedring:

-Udskiftning af zinkindækning på murerkrone mod syd (mod atriumgård) ved børneværelse. 5-6 m. Inddækning skal føres længer ned på murerkrone.

-Udskiftning af ca 12-13 m zinkindækning på murerkrone over gang mod øst. Det vil koste omkring 12-14 000,- inkl. moms for en blikkenslager.

Følgeskader: HF- Dog har FT selv åbnet op i loft i børneværelse og gang. Følgeskader .pt

-Udskiftning af 2-3 m2 iso. Rep af dampspærre og huller i gips 3 steder.

- Malerarbejde af loft i værelse og gang."

Af OBH-gruppens rapport af 11/7 2022 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Rapport

Trænedbrydende svamp i tagkonstruktion

...

Baggrund

Den 9. og 21. juni har OBH Rådgivende Ingeniører (i det følgende OBH) udført fugtregistreringer og tilstandsvurdering af tagkonstruktion på ovenstående adresse, se foto 1 og 2. Der er tale om et fritliggende enfamilieshus som er opført i 2003 jf. BBR. Ejendommen har et samlet boligareal på 232 m2.

...

Tagkonstruktionen er udført som et built-up tag med svag hældning, se foto 3. Afvanding sker til tagbrønde langs ejendommens facader og videre til recipient via skjulte nedløbsrør placeret i hulmuren. Der er tale om et koldt uventileret tag med indbygget fugtadaptiv dampbremse. Det vil sige at tagets funktion er betinget af to faktorer, 1) at fugttilskuddet minimeres og 2) at taget solbeskinnes mest mulig, således at indtrængende fugt ved hjælp af damptryk kan presses ned gennem dampspærren og videre ud til rumluften.

Ved vores første besigtigelse d. 9. juni 2022 kunne der alene udføres inspektion i de af Forsikrings-tager (i det følgende FT) allerede udførte opluk indefra gennem loftsfladen, se foto 4 og 8. FT op-

lyser at åbning A blev udført som følge af, at der konstateres en løber på væggen. Ved vores anden besigtigelse blev vi assisteret af håndværker fra ..., som har udført to destruktive opluk gennem tagfladen.

...

Formål

Formålet med besigtigelserne var at belyse tagkonstruktionens tilstand i forhold til eventuelle skadesbegivenheder og i så fald klarlægge skadesomfang og -årsager.

Undersøgelserne er foretaget med deltagelse af FT samt dennes rådgiver fra [klagerens byggerådgiver].

I tilstandsrapport af 23-10-2020 er der ikke nævnt forhold eller skader som relatere sig til tagkonstruktionen.

Observationer og registreringer

Den 9. juni 2022

FT havde allerede udført to destruktive opluk indvendigt i loftsfladen jf. foto 4 og 8.

I åbning A indv. i værelse 1 registreres følgende:

11,2-16,9% træfugt i bjælkespær (ukorrigeret måleværdier). Som eksempel se foto 5.

Synlig fugtaftegning og misfarvning på underside af tagkrydsfiner samt på øvre dele af spærtømmer. Som eksempel se foto 6.

Synlige misfarvninger på overside af øvre lag mineraluld mod hulrum. Som eksempel se foto 7.

I åbning B indv. i gang registreres følgende:

11,9-15,6% træfugt i bjælkespær (ukorrigeret måleværdier). Som eksempel se foto 9.

Underside af tagkrydsfiner mærkes blød/nedbrudt

Den 28. juni 2022

Ved rundgang på tagfladen registreres følgende:

Murkronen over værelse 1 fremstår med sorte elastiske fuger i alle samlinger, se foto 10. På den resterende del af murkroneafdækningerne er der ikke brugt sort fugemasse, hvilket vidner om en tidligere udført reparation i murkronen over værelse 1.

Ved opløft i zinkinddækning konstateres at tagpappen stopper samme sted som murkroneopbygningen. Tagpappet er således ikke ført op over murkronen, se foto 11

Zinkinddækningens tå(opkant) måles til cirka 20 mm mod tagflade og cirka 30 mm (inkl. drypnæse) mod facader, se foto 12 og 13.

På taget kan der registres 7 stk. tagbrønde i dimensionen Ø95 mm, se foto 16

Lokalt på taget, primært omkring tagbrønde ses, at der står regnvand på tagfladen. Samlet set er der tale om få kvadratmeter og omfanget vurderes at være inden for det forventelige.

Ved systematiske fugtscanninger af tagfladen er fugtfordelingen forsøgt belyst, se foto 14 og 15. Årstidens termodynamik er ugunstig i forhold registrering af fugt med fugtscannere, eftersom årstidens solpåvirkning driver evt. fugt ned mod bunden af tagkonstruktionen og dermed vanskeliggør detektion med måleudstyret. Måleværdier med TROXLER-system viser generelt måleværdier mellem 8 og 12 og langs tagkronerne kan der sporadisk måles op til 21 (tællel). Med TRAMEX

DEC-scanner kan der ved overfladescanning aflæses relativt homogene måleværdier, hvilket vidner om et relativt ens fugtniveau i tagkrydsfineren. Samlet set kan der med scanningsresultaterne ikke udpeges områder som vurderes at være særligt fugtpåvirkede. Der er dog en tendens til at dybdescanninger med TROXLER-systemet viser højere måleværdier langs murkroner.

Der blev udført to destruktive opluk gennem tagfladen. Disse er korresponderende ved de indvendigt udførte opluk jf. åbning A og B.

I åbning A udv. registreres følgende:

Bjælkespær af 240x45mm konstruktionstømmer CC370 mm + krydsopbygning af rigler 120x45mm, 18 mm tagkrydsfiner og 2 lag tagpap. Tagets hulrum måles til cirka 360 mm i hvilket der er indbygget cirka 300 mm mineraluld. Hulmurret er således IKKE udfyldt med mineraluld 18,7-20,5% træfugt i krydsfiner (ukorrigeret måleværdier). Som eksempel se foto 17.

10,0-15,7% træfugt i bjælkespær (ukorrigeret måleværdier). Som eksempel se foto 18.

Der er IKKE udført skot mellem facadens hulmur og tagkonstruktionens hulrum, se foto 19.

Beslag fremstår med en vis overfladekorrosion, se foto 22

Søm for befæstelse af tagkrydsfiner fremstår lettere korroderet, se foto 23

Underside af tagkrydsfiner fremstår fugtaftegnet og med begyndende overfladenedbrydninger, se foto 23.

Ved spotmåling af fugt i nedre dele af tagsoleringsmaterialet måles op til 25 gram pr m³, svarende til 89,2%RF ved 28,6 °C, se foto 20.

Isoleringsmateriale blev hjemtaget til absolut fugtbestemmelse på laboratorium (VTV1/VOL%1), se foto 21

I åbning B udv. registreres følgende:

Bjælkespær af 195x45mm konstruktionstømmer påforet med 45x45mm + krydsopbygning af lægter i 45x45 mm, 18 mm tagkrydsfiner og 2 lag tagpap. Tagets hulrum måles til cirka 320 mm i hvilket der er indbygget cirka 300 mm mineraluld. Hulmurret er således næsten udfyldt med mineraluld

20,2-22,2% træfugt i krydsfiner (ukorrigeret måleværdier).

12,1-17,7% træfugt i bjælkespær (ukorrigeret måleværdier). Som eksempel se foto 24.

Hygrodioden fremstår udspændt og umiddelbart tætsluttende langs vægge, se foto 32. Udsikring omkring safebox vurderes at være udført med fin præcision jf. foto 26. Tætningsbåndet omkring safeboxen vurderes dog at være for løs, hvorfor det er tvivlsomt om lufttætningen er/har været tilstrækkelig, se foto 27.

Søm for befæstelse af tagkrydsfiner fremstår med betydelig korrosion, se foto 25.

Isoleringsmateriale blev hjemtaget til absolut fugtbestemmelse på laboratorium (VTV2/VOL%2), se foto 28.

Krydsfiner langs murkrone samt øvre lægte fremstår med angreb af trænedbrydende svampe, se foto 29

En materialeprøve (P3) er hjemtaget til svampebestemmelse på laboratorium, se foto 30 og 31

Korrigerede træfugtmålinger fremgår af nedenstående Tabel 1.

Tabel 1 Korrigerede måleresultater for træfugt									
Pos nr.	Aflæst maxværdi (vægt%)	Temperatur		Træsart		Delsum	Limtræ/kerto		Korrigeret måleværdi (vægt%)
		°C	+/-	Type	+/-		JA/NEJ	+/- *	
A	20,5	32	+1,2	Gran	-0,2	21,5	JA	-6,0	15,5
A	15,7	29	+0,9	Gran	+0,7	17,3	NEJ	-	17,3
B	21,2	24	+0,4	Gran	-0,5	21,1	JA	-6,0	15,1
B	17,7	24	+0,7	Gran	+0,2	18,6	NEJ	-	18,6

* Korrektion ift. til delsum.
For uddybende beskrivelse af korrektionsled henvises til afsnittet Indstiksmål/ træfugtmåler bagerst i rapporten

De korrigerede måleværdier viser at træfugtindholdet på besigtigelsesdagen varierede fra 15,1 til 18,6%.

Begge opluk blev repareret samme dag, ved indbygning af ny erstatningsisolering samt påsvejsning af ny tagpap, se foto 33.

Vurderinger og konklusion

På grundlag af de hidtidige undersøgelses- og laboratorieresultater samt erfaringer fra lignende sager kan følgende konklusioner gives:

1) Angreb af trænedbrydende svampe.

Tagkonstruktionen er lokalt angrebet af Gul Tømmersvamp (subsidiært Rådborebillen). Der er registreret nedbrydninger i dele af tagkrydsfiner samt i øvre del af bjælkespærernes påføring, se foto 29. Angrebets omfang kan ikke afgrænses nærmere, men det anslås at forholdene er retvisende for randzonen langs hele den langsgående interne murkrone. Området er vist med rød markering på tegningsbilag 5 bagest i rapporten.

I omhandlende tilfælde er de konstaterede nedbrydninger foregået over et længere tidsrum og de er, hvad man kan forvente i konstruktioner, der over en længere årrække er påvirket af fugt. Nedbrydningerne karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som råd2. Både råd- og svampeskader forårsages af svampe. Mange svampearter er svage trænedbrydere, hvorfor nedbrydningen foregår langsomt (10-20 år) og karakteriseres som råd.

Vi anbefaler at skaden anmeldes til husforsikringen, da der er tale om styrkesvækkende nedbrydninger. Afhjælpning bør iværksættes snarest mulig, ved åbning af tagfladen, umiddelbart 60- 80 cm langs murkronen, hvorefter alt styrkesvækket træværk kan udskiftes. Blivende tømmer skal ... behandles præventivt med svampedræbende middel og indtil mætning i alle snitflader. Nedbrudt og styrkesvækket træ erstattes/forstærkes med nyt, lagertørt konstruktionstømmer. Tømmerets overflader skal være kemisk beskyttet ved behandling med et egnet svampedræbende middel, såsom ProtoxSvamp, Boracol 20 Rh eller tilsvarende. Forbrug samt brug af værnemidler iht. producentens anvisninger.

2) Risikobehæftet konstruktionsopbygning.

Der er en række forhold omkring den udførte tagkonstruktion som ikke lever op til den viden man i dag har om uventilerede koldtagskonstruktioner med fugtadaptive dampbremses. Det kan bl.a. nævnes;

- at hulrummet ikke er udfyldt med isoleringsmateriale.
- at der mangler skot mod hulmuren.
- at murkroneafdækningerne er utilstrækkelig fugtsikret.
- at solpåvirkningen er kompromitteret af de omgivende træer samt slagskygge fra skorstenspipen.

Til trods for ovenstående, har tagkonstruktionen fungeret siden opførelsen i 2003, hvorfor risikoen for skader ikke vurderes at være nærliggende. Tilstedeværelsen af Gul Tømmersvamp og Rådborebiller (rådskaide) underbygger desuden, at der er tale om skader som har udviklet sig langsomt over tid. Det må endvidere bemærkes at volumenfugt% i tagisoleringen for åbning A og B ligger i niveauet 0,0154 til 0,0274% og er således betydelig lavere end den normalt anvendte kritiske fugtgrænse på 0,5 volumen%, se laboratorie- og beregningsresultater i bilag 2. På besigtigelsestidspunktet kan fugtniveauet i tagkonstruktionen betegnes som værende normalt. Bemærk at der må forventes at være et større fugtmæssige sæsonudsving i uventilerede tagkonstruktioner med fugtadaptiv dampbremse sammenlignet med almindelige ventilerede tagkonstruktioner.

Det må anbefales at forsikringstager udfører supplerende undersøgelser for nærmere tilstandsvurdering af tagkonstruktionen.

Efterfølgende bør der udarbejdes en plan for renovering af murkronerne generelt, eftersom det væsentligste fugtbidrag må forventes at være sket langs ejendommens murkroner, dels ved indtrængning af regnvand og dels ved fugttransport fra hulmuren til tagkonstruktionen. Fugttilskuddet i tagkonstruktionen skal nedbringes for at undgå yderligere skadesudvikling over tid.

Generelt om fugtadaptive dampbremses

Solbestråling. Uventilerede, træbaserede tage med fugtadaptiv dampbremse som Hygrodiode kræver, at der kommer sol på tagfladen, da det er solens opvarmning af taget, der driver fugten ned i bunden hvor dampbremsen kan optage fugten og transportere den videre til indeluften. Hvis der er spring i tagfladen og/eller opbygninger på taget, opstår der let permanente/semipermanente skyggeområder, hvor den drænende funktion reduceres betragteligt.

Tæt tag. Hvis et paralleltag har direkte utætheder, enten i tagdugen, dens gennemføringer eller langs murkroner er det særligt problematisk, eftersom konstruktionen har en begrænset evne til at fjerne indtrængende fugt. Det er derfor en absolut nødvendighed, at taget er tæt.

Tæt dampbremse. Dampbremsens tæthed er også afgørende for konstruktionens funktion. Erfaringsmæssigt vil fugttransport ved konvektion helt overskygge fugttilskuddet ved diffusion gennem dampbremsen. Selv mindre utætheder i dampbremsen kan forårsage en unormal fugtbelastning af konstruktionen. Fugttakkumulering ses først i de 'mindst' solbeskinnede områder, hvor det begrænsede varmetilskud skaber et utilstrækkelig damptryk for dampspærrens virkemåde".

Af Goritas "tagsscanning af tage med tagpap" af 29/9 2022 indhentet af husforsikringsselskabet fremgår bl.a.:

"1. Baggrund

Goritas er rekvireret af bygningstaksator ..., [husforsikringsselskabet] (skadenummer ...) til at foretage skanning af tilgængelige tagflader på ovennævnte ejendom.

Der er i marts måned 2022 konstateret vandindtrængning i form af brunlig 'løber' fra loft ned ad sydvendt væg i værelse (se markering '1' på plantegning herunder).

I uge 29 eller 30 2022 blev der konstateret tilsvarende 'løber' fra fuge mellem loft og væg ned ad skillevæg i gang (se markering '2' på plantegning herunder).

Nu ønskes skanning af den oprindelige tagpapdækning for at få et overblik over den relative fordeling af fugt i underlag for tagpapdækning.

Der ønskes også en vurdering af årsagen til de nævnte konstaterede vandindtrængninger.

2. Konstruktion

Der er tale et parcelhus, der jf. BBR- oplysninger er opført i 2003.

Ydervægge er muret i teglsten, der på den rektangulære del af huset er vandskuret. Murværk på den buede del mod øst fremstår som blankt murværk.

Taget er med tagdækning af tagpap på underlag af krydsfinerplader med lav hældning. Tagopbygningen er et koldt u-ventileret tag med træ bjælkespær og tværgående regler savet i passende højder for opbygning af hældning.

Der ligger 300 mm blød mineraluld i tagkonstruktionen. Højden af tagrummet er målt op til ca. 420 mm. Dampspærren er en Hygrodiode dampspærre, som tidspunkt for husets opførelse blev benævnt Hygrodiode type 200A.

Herunder ses plantegning af huset fra [kommunens] digitale tegningsarkiv 2004. Forsidebilledet viser huset fra ... (fra sydøst).

...

3. Tagskanning

Tagskanningen blev udført den 23. september 2022. Tilstede var ud over undertegnede ..., Goritas, bygningstaksator ... og tagdækker rekvireret af [husforsikringsselskabet].

I bilag 1 findes kommenterede billeder (foto nr. 1 til 10). Plantegning med påførte skanningstal findes i bilag 2 til rapporten. I bilag 3-1 og 3-2 findes luftfotos af ejendommen

I bilag 4-1 og 4-2 findes kopi af vejrdato for ... fra DMI's vejarkiv.

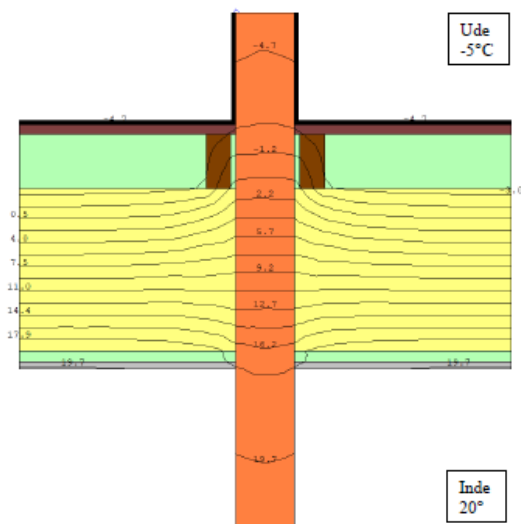
Taget er skannet med en Tramex tagskanner, som i de omtalte områder køres i baner med 1-1,5 m mellem disse. På display aflæses et tal på mellem 0 og 100.

Tallene er alle relative i forhold til et på forhånd udmålt tørt sted, kalibreringspunktet, hvor skalaen på Tramex tagskanneren stilles til nul.

For at omsætte de målte værdier til absolutte værdier af fugtindholdet, kan fugtindholdet bestemmes ved udskæring af stykker af tagkrydsfineren med en efterfølgende veje-tørre-veje proces. Prøver udtages i givet fald steder, der giver karakteristisk udslag på skanneren. Se i øvrigt kommenterede fotos i bilag 1.

4. Vurdering

Tagskanningen viser generelt relativt forhøjede værdier langs særlig nordvendte murkroner og langs langsgående ½- stens skillevæg, der gennembyder tagkonstruktionen og rager ca. 20 cm ovenfor tagfladen. Herunder er vist en todimensionel varmestrøms simulering af detaljen med den ½- stens langsgående skillevæg, der gennembyder tagkonstruktionen. Simuleringen er foretaget ved udetemperatur på -5°C og indetemperatur 20°C .



Som det fremgår af figuren, danner den 1- stens skillevæg en kraftig kuldebro gennem tagkonstruktionen.

I bilag 3-2 (luftfoto fra den 30. maj 2018) ses kraftig skyggevirkning fra omkringliggende træer på særligt den nordlige del af tagfladen.

På baggrund af den udførte bygningsundersøgelse, herunder tagskanning, vurderes følgende

forhold at være årsag til konstateret vandindtrængning (brunlige løbere på indervægge).

Vandløber på væg i værelse i marts 2022

Som det fremgår af vejrdata i bilag 4-1 (kilde: DMI Vejrarkiv for ... i marts 2022), så var marts 2022 præget af talrige solskinstimer, udetemperaturer mellem 0 og 5°C , høj relativ fugtighed i udeluften og lidt nedbør.

De mange solskinstimer har opvarmet den mørke tagflade og særligt sydvendte facader. Øget temperatur på tagfladen og dermed den i marts typisk kraftig opfugtede tagkrydsfiner har øget damptrykket i det kolde tagrum.

Bagsiden af en ½- stens formur, direkte eksponeret til tagrummet vil være den koldeste overflade i det kolde tagrum. På grund af den høje relative fugtighed i udeluften i den danske vinterperiode, vil en ½- stens formur i marts måned typisk være med højt fugtindhold. Den vil ved solopvarmning afgive vanddamp til det kolde tagrum.

Det vurderes sammenfattende, at årsagen til, at mørkfarvet vandløber er konstateret fra fuge mellem sydvendt væg i værelse og loft (se evt. placering i bilag 2) i marts måned er kondensvand på dampspærren (Hygrodioden), som er løbet gennem utæthed mellem Hygrodioden og indervæggen umiddelbart under bjælkespær, der sandsynligvis har ledt kondensvandet til netop dette sted.

Vandløber på væg i gang (nordlig ende) i juli (uge 29-30 2022)

Det fremgår af simulering af varmestrøm side 3 omkring den langsgående skillevæg, som genbryder tagkonstruktionen (se evt. placering i bilag 2), at denne fungerer som en kraftig kuldebro gennem det kolde u-ventilerede tagrum. Af luftfoto taget den 30. maj 2018 (se bilag 3-2) fremgår det, at størstedelen af den nordlige tagflade ligger i skygge af omkringliggende træer. Af vejrdata for juli måned i ... i bilag 4-2 (kilde: DMI Vejrarkiv for ... i juli 2022), så var juli måned præget af høje temperaturer og talrige solskinstimer. Det vurderes sammenfattende, at årsagen til, at mørkfarvet vand sås løbe ned fra fugen mellem nævnte langsgående skillevæg og loft i gangens nordlige ende, er fænomenet 'sommerkondens'. Da der som nævnt er kraftig skyggevirkning fra omkringliggende træer på særligt den nordlige del af tagfladen, så er en af de væsentlige forudsætninger for Hygrodiodes udtørrende effekt i det kolde tagrum ikke opfyldt. Det er derfor forventeligt, at der vil være et relativt højt fugtindhold i det kolde tagrums konstruktionsdele. Når solen og udeluft temperaturen har varmet tagfladen og dermed tagkrydsfineren op, så øges damptrykket i det kolde tagrum. En teglstensvæg (rumvægt ca. 1.800 kg/m) har en langt højere varmekapacitet end de omkringliggende trædele i tagrummet. Opvarmning af teglstensvæggen sker derfor væsentlig langsommere sammenlignet med trædelene. Teglvæggen vil derfor afkøle området af tagrummet rundt omkring sig. Ved de høje temperaturer i juli måned 2022 og de talrige solskinstimer har betingelserne for dannelse af sommerkondens på overfladen af dampspærren (i dette tilfælde Hygrodiode) været optimale. Da den gennemgående teglvæg som nævnt har en afkøleende effekt i tagrummet er det derfor sandsynligt, at sommerkondens på oversiden af Hygrodiode dampspærren er løbet gennem utæthed i samling mellem denne og den langsgående væg i nordlig ende af gangen.

Generelt er tagkonstruktionen, der er op bygget som et koldt u-ventileret tag med Hygrodiode dampspærre, på mange parametre udført i strid med montageanvisninger fra leverandøren. Skyggevirkning og kuldebroer i tagkonstruktionen er erfaringsmæssigt hyppige årsager til fugtskader i kolde, u-ventilerede tage med denne type dampspærre."

Af Goritas "omfangsbestemmelse af trænedbrydende svampe i tagkonstruktion" af 30/9 2022 indhentet af husforsikringsselskabet fremgår bl.a.:

"Den 23. september 2022 foretog vi besigtigelse i ejendommen beliggende på ovennævnte adresse og udtog prøvemateriale til nærmere analyse på vort laboratorium.

Undersøgelsen var koncentreret omkring tagkonstruktionen, hvor der var konstateret nedbrydninger forårsaget af trænedbrydende svampe.

Formålet med undersøgelsen var at bestemme art, karakteristik og, så vidt muligt, omfanget af de konstaterede nedbrydninger, samt at fremkomme med forslag til retningslinjer for udbedringsarbejdet.

Det skal bemærkes, at der alene er tale om en besigtigelse af den konstaterede skade, hvorfor vi ikke er i stand til at rapportere om eventuelle skader andre steder i bygningen.

Følgende kan oplyses:

Skadested

Skaden er som nævnt indledningsvist konstateret i tagkonstruktionen.

Der henvises til Goritas rapport ... af 29.09.22 for nær- mere beskrivelse af konstruktionsopbygninger.

Endvidere henvises der til skitse- og fotobilag bagest i nærværende rapport.

Skadeart

Undersøgelsen viste, at nedbrydningen er forårsaget af **Råd, Over- fladeråd og Korkhat**.

Nedbrydningerne langs den langsgående ½-stens skillevæg, der gennembyrder tagkonstruktionen og ved opskæring P6 karakteriseres som **partielt råd, partielt svamp** i henhold til Definition af svamp og råd af 20. november 2000.

Råd kan være forårsaget af flere forskellige svampe, herunder Barksvampe, samt svampe der forårsager Overfladeråd. Nedbrydningen benævnes Råd, når det på grund af nedbrydningens fremskredne stadie og langsomme udvikling ikke er muligt nærmere at bestemme svampearterne.

Råd optræder typisk i træ, der over en længere årrække har været udsat for skiftende op- og af-fugtninger. Nedbrydningen foregår så langsomt, at den i forsikringsmæssig henseende også må vurderes som en rådskaide.

Overfladeråd, som også kaldes Gråmuld, er en speciel nedbrydningstype forårsaget af en række mikrosvampe tilhørende gruppen af Ascomyceter og Fungi imperfecti.

Angreb forekommer ofte i træ, der periodisk opfugtes og udtørres. Der forårsages sjældent væsentlig styrkesvækkelse, idet nedbrydningen ofte kun sker i nogle mm's dybde. Ved angreb gråfarves træet. Når træet udtørres, vil der opstå små sprækkeklodser, og angrebet vil kunne blive dybere, fordi vandet følger svindrevnerne.

Korkhat (*Gloeophyllum* sp.) angriber næsten udelukkende udvendige konstruktioner, som f.eks. vinduer og døre, samt facadebeklædninger. Svampen trives godt ved høje temperaturer og tåler periodisk udtørring, hvorfor den ofte optræder på sortmalede trækonstruktioner.

Ofte kan der gå lang tid inden angreb af Korkhat opdages, fordi svampen nedbryder træet indefra bag en fast ydre skal. Første tegn på angreb er ofte de flade korkede frugtleger.

Frugtlegerne og det angrebne træ er stærkt vandsugende, og holder længe på fugtigheden.

Skadeomfang

Der blev foretaget opskæring P1-P6 i tagkonstruktionen, jf. skitsebilaget bagest i rapporten. Det konstaterede og vurderede omfang af nedbrydning er også markeret på skitsebilaget.

Opskæring P1

I opskæring P1 kunne der konstateres nedbrydning i de 2 tværgående bjælkespær nærmest den langsgående ½-stens skillevæg.

Der kunne måles en træfugt på op til >28% i spærtræ og tagkrydsfiner.

Opskæring P2

I opskæring P2 kunne der lokalt omkring opskæringen konstateres helt overfladiske nedbrydninger i bjælkespær og tagkrydsfiner.

Der kunne måles en træfugt på omkring 14% i spærtræ og 16% i tagkrydsfiner.

Opskæring P3

I opskæring P3 kunne der ikke konstateres nedbrydninger.

Der kunne måles en træfugt på omkring 18% i spærtræ nærmest murværk og 12% i tagkrydsfiner.

Opskæring P4

I opskæring P4 kunne der ikke konstateres nedbrydninger.

Der kunne måles en træfugt omkring 15% i spærtræ nærmest murværk og 20% i tagkrydsfiner.

Opskæring P5

I opskæring P5 kunne der ikke konstateres nedbrydninger.

Der kunne måles en træfugt omkring 22% i spærtræ og 25% i tagkrydsfiner.

Opskæring P6

I opskæring P6 kunne der konstateres lokal kraftig nedbrydning i tagkrydsfiner.

Der kunne måles en træfugt omkring 16% i spærtræ og tagkrydsfiner.

Skadeårsag

Der henvises til Goritas rapport ... af 29.09.22 for skadeårsager.

Udbedringsomfang

Idet vi i øvrigt henviser til den generelle udbedringsvejledning nedenfor, vil udbedringsarbejdet få følgende omtrentlige omfang:

Udskiftning af tagkrydsfiner og nedbrudte bjælkespær på den vestlige side og langs den langsgående ½-stens skillevæg, der gennembryder taget. Fra skillevæggen og ca. 1,5 m ind på tagfladen. Udskiftning af tagkrydsfiner omkring opskæring P2 – ca. 1,5x1,5 m. Blotlagt spærtræ imprægneres.

Udskiftning af tagkrydsfiner omkring opskæring P6 – ca. 1,5x1,5 m. Eventuelt nedbrudt spærtræ udskiftes, mens overfladiske nedbrydninger i spærtræ afskrælles og der imprægneres.

Udbedringsvejledning

Den nedenfor beskrevne udbedringsmetode anvendes til udbedring af de almindeligst forekommende svampeskader. Metoden kan ikke anvendes til angreb af Ægte Hussvamp.

Det skal sikres, at skadeårsagen er elimineret.

...

Afsluttende bemærkninger

Det skal bemærkes, at de i rapporten angivne udbedringsomfang alene omfatter de udskiftninger, imprægneringer og behandlinger, der er nødvendige for korrekt udbedring af de konstaterede skader forårsaget af trænedbrydende svampe og insekter. Det omfatter altså ikke øvrige arbejder, der er nødvendige for udbedringsarbejdets praktiske gennemførelse.

Vi skal gøre opmærksom på, at der i forbindelse med udbedringsarbejdet, når der foretages blotlægninger af konstruktionerne, kan forekomme justeringer af udbedringsomfanget i forhold til det i rapporten beskrevne."

Af mail af 16/1 2023 fra OBH-gruppen til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har nu gennemlæst begge rapporter, og jeg mener ikke at de bringer noget nyt frem i lyset. Goritas rapporter bekræfter vurderingerne og konklusionen i vores rapport."

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, 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.

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.

...

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2003 – den 26/2 2021. Klageren anmeldte den 1/4 2022, at der kom brun væske ud af en rille i loftet, og at der fundet meget væske og fugt ved undertag, træet og isoleringen, da der blev åbnet op. Klageren kræver, at selskabet dækker etablering af en ventileret tagløsning, følgeskader – med fradrag af det som husforsikringsselskabet har anerkendt at dække – samt udgifter til klagerens byggerådgiver og klagerens repræsentant.

Klageren har anført, at det både er sandsynliggjort og påvist ved tagscanning, at tagkonstruktionen er opfugtet ud over det almindelige og forventelige. Selskabet skal derfor dække udbedring af skadesårsagen og de følgeskader, som ikke er dækket af husforsikringen. Den fremlagte udtalelse fra byggerådgiveren indeholder et tilbud udarbejdet af et tømrer- og snedkerfirma, hvor det fremgår, hvad byggerådgiveren mener, der skal til for at udbedre skaden i tagkonstruktionen inklusive murkroner og diverse følgeskader. Omkostninger anslås her til 920.000,00 kr. ex. moms hvortil der kommer teltoverdækning i udtørrings- og byggeperioden. Klageren har oplyst, at erstatningen fra husforsikringen før selvrisko udgør 49.153,45 kr. inkl. moms. Det er uomtvisteligt, at der er konstateret dækningsberettigende skader i tagkonstruktionen, der skyldes en tagkonstruktion, der ikke kan virke, som den burde, og derfor forvolder skade på bygningen. Det er også uomtvisteligt at disse skader var til stede på overtagelsestidspunktet. Endeligt er det uomtvisteligt – og fastlagt af både Goritas og OBH – at et hygrodiodetag som henligger med kraftigt/omfattende skyggekast fra murkroner og skorstenspipe på taget samt fra træbeplantning på de tilgrænsende grunde – er en problematisk tagkonstruktion, da hygrodiodetaget ikke kan virke efter hensigten, når der er omfattende skyggekast på tagfladen. Klageren har anført, at det ikke er ny viden, at et hygrodiodetag skal være solbeskinnet. Klageren har påpeget, at der i 2003 – hvor den aktuelle tagkonstruktion blev udført – allerede var igangværende sager i offentligheden med skader i hygrodiodetage. Skader der opstod, hvis de rette betingelser for at anvende denne form for tagkonstruktion ikke blev opfyldt.

Alligevel fuldførte man byggeriet med en hygrodiodetagløsning uden at sikre sig, at kriterierne, for at tagkonstruktionen kunne fungere, var opfyldt. OBH-gruppen har i deres rapport bekræftet, at tagfladen skal henligge solbeskinnet uden de mange skyggekast, som det er tilfældet her. Goritas har i deres rapport af 29/9 2022 også bekræftet, at tagfladen har skyggekast og ikke ligger tilstrækkeligt solbestrålet. Klageren har anført, at det er et faktum, at der er sket vandindtrængen i boligen, og at der er konstateret rådeskader flere steder i tagkonstruktionen. Klageren har anført, at "det er et faktum, at ændres tagkonstruktionen ikke, så vil der igen opstå skader de samme steder, hvor der i øjeblikket er konstateret skader, fordi der fortsat er et skyggekast som vil medføre nye skader de samme steder, hvis årsagen til skaderne – hygrodiodeløsningen – ikke ændres, da murkroner og skorstenspipe sammen med beplantningen fortsat vil have kraftigt skyggekast". Det betyder, at der er nærliggende risiko for nye skader efter udbedringen af de eksisterende skader, fordi det er et faktum, at tagkonstruktionen ikke kan virke efter hensigten, da der er for kraftigt skyggekast på tagfladen, og der vil derfor opstå skader igen, hvis ikke årsagen til skaden – tagkonstruktionens udførelse – ændres som en del af den udbedringsløsning, som selskabet bør tilbyde. Tagskanningen som Goritas udførte viste generelt relativt forhøjede fugtværdier langs særlig – og således ikke kun - nordvendte murkroner og langs langsgående ½-stens skillevæg, der gennembryder tagkonstruktionen og rager cirka 20 cm. over tagfladen. Klageren har anført, at tagkonstruktionen således generelt er med for meget fugtindhold. Klageren har anført, at det er svært at forstå, hvorfor Goritas og OBH har undladt at tage hul i tagkonstruktionen i den nordlige ende – hvor der er kraftigt skyggekast fra træbeplantningen – og hvor der er en indlysende risiko for flere skader. Hvad angår den kuldebro som 1-stens skillevæggen danner gennem tagkonstruktionen – som Goritas omtaler i rapport af 29/9 2022 – har klageren anført, at der ikke må indbygges kuldebroer i nyere byggerier. Fugt og kuldebroer skal undgås, da det giver skade på bygningen. Goritas har dokumenteret, at der er indbygget en kuldebro gennem bygningen og selskabet bør derfor erstatte en udbedring af kuldebroen og skade som følge heraf. Klageren har anført, at der er kommet vand i soveværelset på grund af tagkonstruktionen.

Der er ikke tale om vand, der trænger ind via murkronen, men vand der trænger ind via tagpapbelægningen. Klageren har anført, at "den nu vandskadede væg er et helt andet sted end de tidligere konstaterede vandskader. Der hvor vandet nu er trængt ind er umiddelbart ikke, hvor FRIDA tidligere har anerkendt en partiel reparation".

Selskabet har anerkendt at dække udskiftning af 23-24 meter murkrone inkl. afskrivning, men afvist at dække yderligere. Selskabet har anført, at det fremgår af rapporterne fra såvel selskabets taksator som fra OBH-gruppen, at den indtrængende fugt skyldes fejl og mangler ved murkronen. Der er alene konstateret indtrængende vand og rådskeer på de steder, hvor der er konstateret fejl ved murkronen. Klageren har ikke løftet bevisbyrden for, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig. Måden tagkonstruktionen er udført på udgjorde ikke nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, da konstruktionen har eksisteret siden 2002-2003 uden nogen former for skader bortset fra rådskeer forårsaget af utætheder i murkronen. Selskabet har anført, at OBH har vurderet, at hygrodioden er udført i overensstemmelse med, hvordan man udførte tagkonstruktioner med hygrodioder tilbage i 2002-2003. Hvad angår indtrængning af vand gennem utæthed i tagpaptaget har selskabet påpeget, at ejendommen er overtaget den 26/2 2021. Selskabet har anført, at når klageren først 2,5 år efter overtagelsen anmelder, at tagpaptaget er utæt et enkelt sted, så har klageren ikke løftet bevisbyrden for, at skaden var til stede ved overtagelsen, og det nyanmeldte forhold er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4A.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt

Ankenævnet for Forsikring

42.

98948

grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr.3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold, og at det anbefales, at der foretages yderligere undersøgelser for en nærmere tilstandsvurdering af tagkonstruktionen.

Nævnet finder på den baggrund, at der er behov for, at der i sagen foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, som kan klarlægge de faktiske omstændigheder, dels at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand