

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. august 2023 blev i sag nr. 99401:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1979. Klageren overtog ejendommen den 30/12 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 21/9 2021. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagdækning er utæt i område mod øst ved skotrender og der er enkelte revnede/knækkede tagsten..	Forholdet medfører risiko for yderligere indtrængning af vand til den underliggende tag- og lofts konstruktion	-
2		Skorstenen er i områder med løse/porøse fuger og lettere misfarvninger..	Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.	-
3		Tagdækning er i områder med lettere algebegroninger.	-	-
4		Tagdækning er med slidtage.	-	Tagdækningens levetid kan blive forkortet

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

99401

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Tagrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Der er konstateret forøget fugtindhold og misfarvninger i lægter i område mod øst og i træ-underlag ved skotrende..	Der er forhøjet risiko for nedbrydning af spær og lægter. PUR-skum kan være fugtsugende og kan med tiden bidrage til opfugtning og nedbrydning af trækonstruktionen.	-
15		Der er flere steder løbesod på skorstenen..	-	-
16		Skorsten har enkelte revnedannelser..	-	-

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

GENERELLE OPLYSNINGER SVAR

2.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen? 42

2.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen? 1979 til og med 2021

...

TAGE SVAR

4.1 Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt? Nej

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

4.3 Er huset med tagrum (loftsrums)? Ja

4.4 Er der adgang til tagrummet (loftsrums)? Ja."

I klageskema af 20/2 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ved overtagelse af huset har vi observeret kraftig vandindtrængen i loftsrums, som burde have været opdaget og noteret i tilstandsrapporten.

Men dette har ikke været tilfældet. Der er notat i tilstandsrapporten omkring manglende gangbro mod vest og syd, hvilket ikke er korrekt da der er en bred gangbro i hele hovedhusets længde. Via denne gangbro (som er frit tilgængelig uden hindringer), burde byggesagkyndige have opdaget de skader vi som køber senere selv måtte opdage med vores byggesagkyndige.

Tilstandsrapporten nævner kun fugtskader ved skotrende mod øst, men ved første besigtigelse af tagrummet efter overtagelse af huset opdager vi adskillige tydelige fugtskader især i den vestlige ende af tagrummet. Ligeledes ses der efter nærmere detaljeret gennemgang udskiftning af lægter samt purskum foretaget af sælger. Med hjælp fra byggesagkyndig får vi foretaget en besigtigelse af tagrummet, som fremhæver tydelige mangler og fejl ved den oprindelige tilstandsrapport og

som bekræfter vores sag. Skadens omfang har vist sig at være så kritisk, at både vores byggesagkyndige samt andre fagfolk har anbefalet os at udskifte taget omgående for at undgå følgeskader.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at opnå medhold i sagen da vi ikke mener at tilstandsrapporten har været retvisende. Vi ønsker at ejerskifteforsikringen skal tage deres ansvar i sagen og dække deres andel af de økonomiske udgifter til udbedringen af taget."

Selskabet har i brev af 31/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået klagers videoer med en besigtigelseskonsulent, og vi vurderer, at der på baggrund af disse er behov for en genbesigtigelse. Jeg skal derfor anmode nævnet om at sætte sagen i bero. Klager bliver kontaktet direkte af konsulenten efter påske."

Klageren har i brev af 23/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Blot til information havde vi besøg i torsdags (20/4 12.00 til 12.30) af konsulent fra ejerskifteforsikringen, hvor vi gennemgik billeder og videoer som blev 'placeret' på plantegningen af huset, for at vise hvor i tagrummet billederne og videoerne er taget. Afventer nu ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 15/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fugtindtrængning i klagers tagrum, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til flere anmærkninger i tilstandsrapporten samt et policeforbehold.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 30. december 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-... udarbejdet den 21. september 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 9. januar 2022 anmelder klager, at de i forbindelse med en renovering har fjernet loftbeklædning i huset og i den forbindelse har konstateret tegn på fugt og vand. Tagsten er våde på indersiden i stort set hele tagrummet, og lægter er i store områder gennemblødte af fugt, som trækker ud i spærerne. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 13. januar 2022 afviser DBF dækning under henvisning til, at der i klagers police er taget forbehold for skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagrum som følge af fugt, ligesom der i tilstandsrapporten er flere anmærkninger omkring fugtindtrængen.

Den 24. januar 2022 fremsender klager en rapport udarbejdet den 10. januar 2022 af [rådgivningsfirma1] v/ [bygningsrådgiver] (...). DBF fastholder dækningsafslaget.

Den 31. marts 2022 modtager DBF en indsigelse fra klagers advokat, hvorefter selskabet sender sagen til besigtigelse.

Den 2. maj 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 1. juni 2022 fastholder DBF dækningsafslaget. Klager fremkommer med indsigelser, men selskabet fastholder.

Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække selskabets andel af udgifterne til udbedring af taget. Det er uklart, hvad klager mener, men klager har til selskabet fremsendt et tilbud på 336.250,00 kr. inkl. moms for udskiftning af taget. Tilbud fremlægges som **bilag F**.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 30. december 2021 var forhold ved tagkonstruktionen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1979. Tagkonstruktionen er den oprindelige og opbygget af IBF 308 betontagsten på lægter og gitterspær. Tagstenene er understrøget med PU-skum, og loftet er isoleret med 200 mm isolering på dampspærre.

Ved DBF's første besigtigelse ses stedvis nedbrydning af PU-skummet, og spær ses med sporadiske skjolder efter fugtpåvirkning. Udhaenget ses med fin ventilation. Rygningen er mindre ventileret, hvilket var sædvanligt i 1979.

Der ses begyndende nedbrydning i lægter omkring udluftningen og i lægter mod øst. Tagfladerne ses uden skader.

På baggrund af besigtigelsen konkluderer konsulenten, at fugtskjolderne er opstået som følge af kondens i vinterhalvåret. Når tagstenene køles ned, vil rumfugten i tagrummet kondensere på de kolde tagsten. En dampspærre fra 1979 vil ikke være tæt, og der kan stige varm indeluft op fra beboelsen.

Klager har fremlagt en række videoer af tagrummet. Videoerne har ikke tidligere været fremsendt til selskabet. DBF vælger derfor at foretage en genbesigtigelse for at være sikker på, at alle utætheder er registreret.

Ved DBF's genbesigtigelse den 20. april 2023 er hele taget udskiftet og skorsten nedtaget. Billeder fra besigtigelsen fremlægges som **bilag G**. Konsulenten har derfor på baggrund af samtale med klager samt en gennemgang af videoer og billeder fra DBF's første besigtigelse udarbejdet en oversigt med tilhørende plantegning, som viser placeringen af hhv. klagers videoer og anmærkningerne i tilstandsrapporten. Oversigt fremlægges som **bilag H** og plantegning som **bilag I**.

Videoerne/billederne kan opdeles i følgende forhold:

PUR-skum

Langt de fleste af de fremlagte billeder og videoer viser opfugtninger, som kan relateres til det forhold, at der er understrøget med PUR-skum i hele tagrummet. Der henvises til pkt. 2-4, 8-18 og 20-26 i bilag G.

Det ses f.eks. meget tydeligt på video nr. 18 (IMG_8449) og nr. 26 (IMG_8546).

Det er anmærket med rødt hus i tilstandsrapporten (pkt. 14), at der er forøget fugtindhold og misfarvninger i lægter i område mod øst og i træunderlag ved skotrende. Det er beskrevet under 'risiko', at der er forhøjet risiko for nedbrydning af spær og lægter, og at PUR-skum kan være fugtsugende og med tiden bidrage til opfugtning og nedbrydning af trækonstruktionen. Dette er en kendt problematik, som også er beskrevet i BYG-ERFA.

Erfaringsblad fremlægges som **bilag J**.

På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har DBF taget et konkret forbehold for skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagrum og omkringliggende/tilstødende konstruktioner som følge af fugt.

Det er DBF's opfattelse, at policeforbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger – i øvrigt sammenholdt med det forhold, at det i dag er alment kendt, at understrykning med PUR-skum medfører risiko for fugtskader i tagkonstruktionen.

På den baggrund kan DBF ikke pålægges at betale for udbedring af skader, som kan relateres til PUR-skummet.

Skotrender

Video nr. 1, 7 og 19 viser skotrenden mod sydvest, mens video nr. 6 viser skotrenden mod øst. Der er enighed om, at skotrenden mod øst er anmærket i tilstandsrapporten (pkt. 1), men klager mener, at skotrenden mod vest ikke er anmærket.

Det fremgår af pkt. 1 (rødt hus), at tagdækning er utæt i område mod øst ved skotrender, og at forholdet medfører risiko for yderligere indtrængning af vand til den underliggende tag og lofts-konstruktion.

Som det ses på plantegningen (bilag H), så er begge skotrender placeret på husets østside. Det må lægges til grund, at begge skotrender er omfattet af anmærkningen. Herudover er det, som anført ovenfor, anmærket under pkt. 14, at der er forøget fugtindhold og misfarvninger i træunderlag ved skotrende. Det er ikke angivet, at der skulle være tale om skotrenden mod øst.

På baggrund af tilstandsrapportens oplysninger har klager været advaret om, at der er vandindtrængning ved begge skotrender, og det er derfor forventeligt, at lægterne herunder vil være opfugtede.

Forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten, er ikke dækket under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.1 i forsikringsbetingelserne, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, hvilket det ikke kan anses for i dette tilfælde.

På den baggrund er det DBF's opfattelse, at utætheder ved skotrenderne ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.2.

Skorstensinddækning

Klager har fremlagt en video (nr. 2 – IMG 8464), som viser, at der løber vand ned langs skorstenen. På den baggrund må det lægges til grund, at inddækningen omkring skorstenen har været utæt. Inddækningen ses på billede 44 i bilag D.

Det er anmærket i tilstandsrapporten, at skorstenen udvendigt har løse/porøse fuger og lettere misfarvninger, og at den i tagrummet er med revnedannelse og løbesod.

Det fremgår ikke af anmærkningerne, at inddækningen omkring skorstenen er utæt, og DBF medgiver, at klager ikke på baggrund af tilstandsrapporten måtte forvente, at der løber vand ind ved skorstenen.

Klager har efter rådgivning fra [bygningsrådgiver] valgt at udskifte hele taget, og det må på baggrund af [bygningsrådgivers] rapport og billeder lægges til grund, at behovet for at udskifte taget hovedsageligt skyldes, at hele tagbelægningen er understrøget med PU-skum, som generelt medfører en kraftig opfugtning af spær og lægter. Ved udskiftning af taget vil man naturligt udskifte den gamle skorstensinddækning også. Klager har i øvrigt valgt helt at sløjfe skorstenen.

Det er på den baggrund DBF's opfattelse, at klager ikke har lidt et tab som følge af utætheden ved inddækningen. Herudover er der tale om en inddækning i metal fra 1979, så der vil ved dækning skulle aldersnedskrives til 37 % iht. tabel F. Besigtigelseskonsulenten oplyser, at inddækningen kan udskiftes for max 10.000 kr., hvorfor erstatningssummen efter afskrivning ikke udgør mere end 5.000 kr., og derfor under alle omstændigheder ikke vil være dækningsberettigende, jf. pkt. 4.12 i forsikringsbetingelserne.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 30. december 2021 var forhold ved ejendommens tag eller tagkonstruktion, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i brev af 5/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Overordnet set mener vi ikke, at tilstandsrapporten i tilstrækkelig grad har informeret os som købere om tagets reelle tilstand. Allerede indenfor en uge efter overtagelse af huset, kan vi med stor ærgrelse og frustration konstatere, at tagets tilstand er i så dårlig stand at det bør skiftes snarest muligt for at minimere følgeskader på andre dele af huset. Hele den nordlige del af husets tag, er så utæt at det drypper ned med vand flere steder ovenpå isoleringen når det regner eller sner. Dette er vel at mærke grundet omstændigheder som ikke direkte er nævnt i tilstandsrapporten. Vores billeder og fotos viser klart og tydeligt de omfattende utætheder og vandindtrængen som vi mener fagfolk, som står bag tilstandsrapporter, burde have set og kommenteret direkte i rapporten.

DBF henviser til i deres afsnit om sagsfremstillingen, at der i deres rapport flere steder er taget forbehold for fugtindtrængen. Det er korrekt at der i tilstandsrapporten er konkret nævnt følgende områder med tegn på vandindtrængen:

Nr. 1.

Skade: *'Tagdækning er utæt i område mod øst ved skotrender og der er enkelte revne-
de/knækkede tagsten.'*

Nr. 14.

Skade: *'Der er konstateret forøget fugtindhold og misfarvninger i lægter i område mod øst og i træ-underlag ved skotrende.'*

I begge konkrete bemærkninger henvises og afgrænses der altså til området mod øst. Den nordlige side af taget hvor alt vores billede og videodokumentation er fra og som er området hele sagen handler om, nævnes ikke.

Derudover undrer vi os over at den byggesagkyndige har lavet en bemærkning om, at der ikke er nogen gangbro mod syd og vest. Det er korrekt at der i loftrummet ikke er en gangbro mod syd i hele tagrummets længde, kun delvist. Men som man kan se på vores billeder og videoer samt rapporten fra byggesagkyndige, [bygningsrådgiver], findes der en original gangbro som synes opført samme tid som huset, i hele hovedhusets længde pegende stik øst-vest. Det er selvsamme gangbro der går langs med hele husets nordlige tagflade hele sagen handler om.

De 3 nedenstående billeder fra dokumentoversigten viser lægter og områder i den nordvestlige ende af huset. Billederne viser skader som vi efterfølgende selv har opdaget ved gennemgang, men som man uden nogen tvivl burde kunne forvente en sagkyndig, som laver en tilstandsrapport, burde have opdaget.

...

DBF henviser til i deres svar til klagen, at deres konsulent vurderer at der er tale om 'at fugtskjol-
derne er opstået som følge af kondens i vinterhalvåret. Når tagstenene køles ned, vil rumfugten i tagrummet kondensere på de kolde tagsten. En dampspærre fra 1979 vil ikke være tæt, og der kan stige varm indeluft op fra beboelsen.'

Dette mener vi vores billeder og videoer tydeligt modbeviser. Der er på vores dokumentation ikke alene tale om kondens grundet varm indeluft som møder kolde tagsten. Der er tale om et decideret utæt tag hvor der er vandindtrængen af en sådan grad, at der er stor risiko for følgeskader på resten af boligen, hvorfor taget har måttet skiftes langt tidligere end hvad indholdet i tilstandsrapporten lægger op til. Dette har dermed pålagt os som familie en meget stor og uforudset, ekstra økonomisk omkostning som vi nu står alene med. En omkostning vi selvfølgelig ville have haft med i overvejelserne ved købet af huset, men som vi ikke fik mulighed for, da DBF via tilstandsrapporten ikke har oplyst os i tilstrækkelig grad omkring de reelle skader og ekstremt dårlige tilstand taget havde.

Vores vedlagte overslag på et nyt tag er vedlagt af den årsag, at der på baggrund af overslaget vil kunne udregnes en erstatning til os for udskiftning af taget fra DBF, med udgangspunkt i deres af-skrivningsmodeller m.m."

Ankenævnet for Forsikring

8.

99401

Selskabet har i brev af 16/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager citerer anmærkning nr. 14 men ikke den generelle risiko, som beskrives under anmærkningen, og som drejer sig om hele trækonstruktionen. DBF's policeforbehold er taget på baggrund af disse oplysninger og vedrører hele taget, som er understrøget med PUR-skum.

Klager er advaret klart om risikoen med et rødt hus, og DBF har taget et tydeligt og konkret begrundet forbehold som følge af oplysningerne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 21/9 2021, klagerens anmeldelse til selskabet af 9/1 2022, besigtigelsesnotat af 14/1 2022 fra rådgivningsfirma¹ indhentet af klageren, tilbud fra tømrer af 13/3 2022, besigtigelsesnotat af 5/5 2022 fra selskabets taksator, fotos og videoer, oversigt over videoer og billeder og anmærkninger af 21/4 2023, plantegning med markeringer af 21/4 2023, klagerens klage til selskabet af 25/3 2022, korrespondance mellem selskabet og klageren, BYG-ERFA-blad om PUR-skum i tagkonstruktioner, police af 10/1 2022 og forsikringsbetingelser W.1.1.19. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens anmeldelse til selskabet af 9/1 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) søndag, 9 januar 2022

Hvordan blev skaden opdaget I forbindelse med renovering, da vi fjernede loftbeklædning inde i huset. Efter at have set områder med fugt og vand dryppe ned ved isolering forskellige steder, gik vi på loftet hvor vi konstaterede skaderne.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Tagsten er våde på indersiden i stort set hele tagrummet. Lægter er i store områder gennemblødte af fugt. Fugten trækker ud i spærerne. Der er våde plamager ovenpå isoleringen i tagrummet. Vindspærrer har suget fugt fra lægter."

Af besigtigelsesnotat af 14/1 2022 af rådgivningsfirma¹ indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen foregik mandag den 10. januar 2022.

...

Besigtigelsen foregik alene i tagrummet, og rent visuelt uden destruktive indgreb.

Årsagen til besigtigelsen var den at husejer havde fået oplyst via tilstandsrapport, at der var forøget fugtindhold i lægter og træ ved skotrende mod øst, og ønskede nu 'fremmede øjne' på sagen.

Der ikke var besigtiget mod vest og syd pga. manglende gangbro i hele tagrummet.

[Fotografi]

Konstateringer:

1. Oplysningen om, at der ikke er gangbro i tagrum mod vest og syd, er meget forkert, da der er en endda temmelig bred gangbro i hele hovedbygningens længde, og gangbroen er ført ud til hvor

vinkelbygningen starter mod syd, og det er muligt at se at tagsten er understrøget med PUR-skum overalt, og den meget kraftige opfugtning vil have været synligt selv i tørvejr, da der så vil være en del fugtskjolder på spær og lægter.

2. Den bygningssagkyndiges fejlagtig/sløse bemærkning om manglende gangbro i tagrummet mod vest og syd, udløser nærmest pr automatik en undtagelse i ejerskifteforsikringen, om ingen dækning for skader i hele tagrummet, som der da også er sket her.

3. Den bygningssagkyndige skriver at PUR-skum kan være fugtsugende, og det skønnes, at hvis han havde prøvet at trykke på skummet ved besigtigelsen, ville der komme vand ud, da det er meget kraftigt opfugtet næsten overalt.

4. Der er tale om en meget kraftig vandindtrængen, og der drypper vand ned i isoleringen og gangbro mange steder.

5. Hvis sælger under den almindelige vedligeholdelse af bygningen, havde besigtiget tagrummet, har der helt sikker gennem længere tid været synlig vandindtrængen overalt i tagrummet, enten som fugtskjolder eller direkte opfugtning.

Generelt:

Den bygningssagkyndige har fejlet under udførelsen af tilstandsrapport.

Sælger har enten fortiet noget, eller ikke udført sin normale inspektion af tagkonstruktion, og der er helt sikkert tale om vandindtrængen, som har stået på gennem flere år.

Der henvises i øvrigt til sælgeroplysninger i tilstandsrapporten.

Der er et behov for en udskiftning af taget snarest muligt, inden der sker yderligere skader.

Billedserie:

[Fotografi]

Gangbro mod vest.

[Fotografi]

Fugt på isolering.

[Fotografi]

Fugt på isolering.

[Fotografi]

Fugtigt træ.

[Fotografi]

Fugtigt træ.

[Fotografi]

Fugtigt træ.

[Fotografi]

Der presses vand ud af skum (vanddråbe nederst)."

Af tilbud fra tømrer af 13/3 2022 fremgår bl.a.:

"PRISEN INDEHOLDER

- DEMONTERING AF LÆGTER
- DEMONTERING AF TAGRENDER
- VINDBRÆDDER MONTERES
- FODBRÆT MONTERES
- UNDERTAG BANEVARE MONTERES
- UNDERTAGSSTRAMMER
- 25X50MM TRYK AFSTANDSLISTER MONTERES
- 38X73 T1 LÆGTER MONTERES
- SORTE BETONTAGSTEN OPLÆGGES
- NYE ZINKTAGRENDER 21.000 KR EX MOMS
- NYE ZINK SKOTRENDER 3.000 KR EX MOMS
- VELUX 3 STK LYSNING INDV LAVES I FERMACELL. 35.000 KR EX MOMS
- INDBLÆSNING AF 200 MM TRÆFIBER
- STILLADS
- OPRYDNING

TILBUDET OMFATTER IKKE

- MALER ARB AF LYSNINGER VED VELUX INDV.
- DEMONTERE TAGSTEN

I ALT 269.000 KR EX MOMS

MOMS 67.250 KR

I ALT. 336.250 KR INKL. MOMS."

Af besigtigelsesnotat af 5/5 2022 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forholdet omhandler fugt på tagrummet efter kondens.

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Tagkonstruktionen er opbygget med gitterspær, lægtet op til beton teglsten IBF 308 og uden undertag.

IBF tagsten er understrøget med PU skum.

Loftet er isoleret med 200 mm isolering og under det er der dampspærre.

Beskrivelse:

Tagrum:

Tagrummets spær konstruktion ses på Billedet 2 og 3 med mørke skjolde på selve spærdelen efter fugtpåvirkning.

Isoleringen på loftet ses på Billedet 19 med tilhørende snavs fra udlægningstidspunktet.

Lægterne måles med indstiksmåleren på Billedet 4 til 6 med en fugtophobning som forventelig til årstiden.

Spærkonstruktionen måles med indstiksmåleren på Billedet 10,11,12 med fugt ophobning som forventelig til årstiden.

Udhænget ses på Billedet 18 med rigelig ventilation.

Rygningen ses på Billedet 22 med et minimum af ventilation.

Lægter ses rundt om udluftning på Billedet 7 og 8 med tegn på nedbrud efter vandpåvirkning.

På Billedet 4 til 6 måles det med indstiksmåleren normalt fugt i lægterne.

Stueetagen

Loftet ses på Billedet 30 til 41 uden skjolder efter vandpåvirkning udenfor.

Betontagsten ses udefra på Billedet 42 til 47 uden revner og andre utætheder.

ventilation i udhæng ses på Billedet 48 til 49.

Konklusion:

Jeg vurderer at kondensen på undersiden af tagfladen skyldes den mængde sne der lå på tagfladen. Denne kulde har kølet tagstenen ned og medfører at den RF i loftrummet har kondenser på den kolde tagsten.

Den RF kommer op fra beboelsesdelen, som er fra 79 og ikke med en tæt dampspærre som BR kræver det i dag.

Ved at rygningen har en minimal ventilationseffekt vil dette forhindre den RF at blive ventileret ud af tagrummet.

Det var først i 2009 at producenterne begyndte at beskrive ventilationen af rygningen i deres anvisninger, indtil da var den nok med ventilation i tagfoden på begge sider.

Lægterne som er med nedbrud i østlig side, skyldes flækket tagsten og er noteret i TR.

Alderen på det skadede: 43 år.

Aktuelle skader: Der registreres ingen skade på selve tagkonstruktionen og isoleringen.

Dog er der lægter som er med nedbrud ved gennemføring i taget.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Dette har ingen konstruktiv betydning, da sådan loftrum må forventes opfugtet periodisk i vinterhalvåret. Der er heller ikke nogle nærliggende risiko for skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Normal byggeskik på daværende tidspunkt.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været til stede da FT overtog bygningen d. 30-12 2021

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

...

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

FT oplyser at taget var fyldt med sne da problemet var størst. Der oplyses også at der ikke er vand-indtrængning gennem loftet i huset."

Ankenævnet for Forsikring

12.

99401

"27. TR. Side 11, punkt 1 Tagdækning er utæt i område mod øst ved skotrender og der er enkelte revnede/knækkede tagsten.

...

31. TR. side 13, punkt 14 Der er konstateret forøget fugtindhold og misfarvninger i lægter i område mod øst og i træunderlag ved skotrende."

Af plantegning med markeringer af 21/4 2023 fremgår bl.a.:

"



29, 30 Disse anmærkninger må gælde hele taget generelt.

Ved besigtigelsen var FT's håndværker netop færdige med at udskifte taget. Udskiftningen omfatter lægter, undertag, tagbelægning, gavl- og sternbeklædning, isolering, nedtagning af skorsten, samt montage af mekanisk ventilation.

Derfor er oversigten og placeringen af FT's videoer/anmærkninger i TR udarbejdet gennem samtale med FT og ud fra billeder taget før tag udskiftningen.

99401



3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.8

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

...

4.12

Forhold under 5000 kr."

Fotografier har været forevist for nævnet, og videoer har været forevist for sekretariatet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1979 og overtaget af klageren den 30/12 2021. Den 9/1 2022 anmeldte han, at han havde opdaget tagsten, som var våde på indersiden i stort set hele tagrummet, lægter som var gennemblødte af fugt, fugt som trak ud i spærerne, våde plamager ovenpå isoleringen i tagrummet, samt at vindspærrer havde suget fugt fra lægter.

Klageren kræver, at selskabet skal dække udgifter til udbedring/udskiftning af taget. Klageren har anført, at han ved overtagelsen af ejendommen observerede kraftig vandindtrængen i loft-rummet, som burde have været opdaget og noteret i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten er kun nævnt fugtskader ved skotrende mod øst. Ved første besigtigelse af tagrummet efter overtagelse opdagede klageren adskillige tydelige fugtskader især i den vestlige ende af tagrummet. Efter en nærmere detaljeret gennemgang opdagede klageren, at lægter og PUR-skum på et tidspunkt var blevet udskiftet. Skadens omfang har vist sig at være så kritisk, at klagerens byggesagkyndige har anbefalet ham at udskifte taget omgående for at undgå følgeskader. Klageren

har anført, at det ikke er korrekt, når det i tilstandsrapporten er noteret, at der på loftrummet mangler gangbro mod vest og syd, da der er en bred gangbro i hele hovedhusets længde. Via denne gangbro burde den byggesagkyndige have opdaget skaderne. Klageren har også anført, at tilstandsrapporten ikke beskriver tagets reelle tilstand, da han inden for en uge efter overtagelsen kunne konstatere, at taget var i så dårlig stand, at det burde skiftes snarest muligt. Hele den nordlige del af taget, er så utæt, at det drypper ned med vand flere steder ovenpå isoleringen, når det regner eller sner. Dette grundet omstændigheder, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten er der alene nævnt forhold vedrørende tagområdet mod øst og dermed ikke bl.a. den nordlige side af taget, hvor al klagerens billede- og videodokumentation er fra. Klageren er uenig i, at fugtskjolder skyldes kondens i vinterhalvåret og henviser i den forbindelse til foto- og videodokumentationen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdene er anmærket i tilstandsrapporten, og at selskabet har taget forbehold for forholdene ved policen. Selskabet har vedrørende PUR-skum anført, at fotografier og videoer viser opfugtninger, som skyldes, at der er understrøget med PUR-skum i hele tagrummet. Det er anmærket med rødt hus i tilstandsrapportens punkt 14, at der er forøget fugtindhold og misfarvninger i lægter i område mod øst og i træunderlag ved skotrende. Det er beskrevet under "risiko", at der er forhøjet risiko for nedbrydning af spær og lægter, og at PUR-skum kan være fugtsugende og med tiden bidrage til opfugtning og nedbrydning af trækonstruktionen. Dette er en kendt problematik, som også er beskrevet i BYG-ERFA. Selskabet har på baggrund af tilstandsrapporten taget et konkret forbehold for skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagrum og omkringliggende/tilstødende konstruktioner som følge af fugt.

I forhold til skotrender har selskabet anført, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten har været advaret om, at der var vandindtrængning ved begge skotrender, og at det derfor er forventeligt, at lægterne herunder vil være opfugtede. Der er enighed om, at skotrenden mod øst er anmærket i tilstandsrapporten (punkt. 1), men klageren mener, at skotrenden mod vest ikke er anmærket. Selskabet har anført, at det ses på plantegningen at begge skotrender er placeret

på husets østside. Det må derfor lægges til grund, at begge skotrender er omfattet af anmærkningen. Desuden er det anmærket under punkt 14, at der er forøget fugtindhold og misfarvninger i træunderlag ved skotrende. Det er ikke angivet, at der skulle være tale om skotrenden mod øst.

I forhold til skorstenen har selskabet anført, at klageren ikke har lidt et tab som følge af utætheden ved inddækningen, da klageren har valgt at skifte hele taget, herunder den gamle skorstensinddækning, samt at behovet for at udskifte taget hovedsageligt skyldes, at hele tagbelægningen er understrøget med PUR-skum, som generelt medfører en kraftig opfugtning af spær og lægter. Klageren har i øvrigt valgt at fjerne skorstenen. Selskabet har også anført, at forholdet vil kunne udbedres for mindre end 5.000 kr., hvilket er under bagatelgrænsen, jf. punkt 4.12. Inddækningen kan udskiftes for max 10.000 kr., og da inddækningen er fra 1979 og i metal vil der ved dækning skulle aldersnedskrives til 37 %, jf. tabel F, hvorfor erstatningssummen efter afskrivning ikke udgør mere end 5.000 kr.

Af tilstandsrapporten fremgår det under Beboelse – tag, nr. 1, at "Tagdækning er utæt i område mod øst ved skotrender og der er enkelte revnede/knækkede tagsten. **Risiko** Forholdet medfører risiko for yderligere indtrængning af vand til den underliggende tag- og loftskonstruktion". Skaden har fået vurderingen "rødt hus".

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a. under Beboelse – stueplan – tagrum, nr. 14, at "Der er konstateret forøget fugtindhold og misfarvninger i lægter i område mod øst og i træ-underlag ved skotrende. **Risiko** Der er forhøjet risiko for nedbrydning af spær og lægter. PUR-skum kan være fugtsugende og kan med tiden bidrage til opfugtning og nedbrydning af trækonstruktionen". Skaden har fået vurderingen "rødt hus".

Af besigtigelsesnotat af 14/1 2022 udfærdiget af rådgivningsfirma¹ og indhentet af klageren fremgår det, at "Oplysningen om, at der ikke er gangbro i tagrum mod vest og syd, er meget forkert, da der er en endda temmelig bred gangbro i hele hovedbygningens længde, og gang-

Ankenævnet for Forsikring

17.

99401

broen er ført ud til hvor vinkelbygningen starter mod syd, og det er muligt at se at tagsten er understrøget med PUR-skum overalt, og den meget kraftige opfugtning vil have været synligt selv i tørvejr, da der så vil være en del fugtskjolder på spær og lægter ... 4. Der er tale om en meget kraftig vandindtrængen, og der drypper vand ned i isoleringen og gangbro mange steder ... Den bygningssagkyndige har fejlet under udførelsen af tilstandsrapport ... Der er et behov for en udskiftning af taget snarest muligt, inden der sker yderligere skader".

Af besigtigelsesnotat af 5/5 2022 fra selskabets taksator fremgår det, at "tagrummets spærkonstruktion ses på Billedet 2 og 3 med mørke skjolde på selve spærdelen efter fugtpåvirkning ... Lægter ses rundt om udluftning på Billedet 7 og 8 med tegn på nedbrud efter vandpåvirkning ... Jeg vurderer, at kondensen på undersiden af tagfladen skyldes den mængde sne der lå på tagfladen. Denne kulde har kølet tagstenen ned og medfører, at den RF i loftrummet har kondenser på den kolde tagsten. Den RF kommer op fra beboelsesdelen, som er fra 79 og ikke med en tæt dampspærre som BR kræver det i dag. Ved at rygningen har en minimal ventilationseffekt vil dette forhindre den RF at blive ventileret ud af tagrummet ... Lægterne som er med nedbrud i østlig side, skyldes flækket tagsten og er noteret i TR ... Der registreres ingen skade på selve tagkonstruktionen og isoleringen. Dog er der lægter, som er med nedbrud ved gennemføring i taget ... Dette har ingen konstruktiv betydning, da sådan loftrum må forventes opfugtet periodisk i vinterhalvåret. Der er heller ikke nogen nærliggende risiko for skader".

Af plantegning med markeringer af 21/4 2023 fremgår det, at "ved besigtigelsen var FT's håndværker netop færdige med at udskifte taget. Udskiftningen omfatter lægter, undertag, tagbelægning, gavl- og sternbeklædning, isolering, nedtagning af skorsten, samt montage af mekanisk ventilation".

Af oversigt over videoer og billeder og anmærkninger af 21/4 2023 fremgår det, at "27. TR. Side 11, punkt 1 Tagdækning er utæt i område mod øst ved skotrender og der er enkelte revne- de/knækkede tagsten ... 31. TR. side 13, punkt 14 Der er konstateret forøget fugtindhold og misfarvninger i lægter i område mod øst og i træunderlag ved skotrende".

Af police af 10/1 2022 fremgår det, at "Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagrum og omkringliggende/tilstødende konstruktioner, jf. tilstandsrapportens pkt. 14, som følge af fugt".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Af punkt 4.1. fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Af punkt 4.12 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr.

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

Udbedring/udskiftning af tag

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere rækkevidden af det indsatte policeforbehold, der efter nævnets vurdering i tilstrækkelig grad relaterer til oplysningerne i tilstandsrapporten om bl.a. utæt tagdækning og risiko for yderligere indtrængning af vand til den underliggende tag-

Ankenævnet for Forsikring

19.

99401

og loftskonstruktion og oplysninger om, at det anvendte PUR-skum kan være fugtsugende og med tiden kan bidrage til opfugtning og nedbrydning af trækonstruktionen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere at selskabet har afvist at yde dækning for udbedring af taget som følge af opfugtning i tagrummet, herunder PUR-skum og spær og lægter med henvisning til anmærkningerne i tilstandsrapporten og med henvisning til forbeholdet i policen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at oplysningerne i tilstandsrapporten afspejler, at det eksisterende tag var et ældre utæt tag, og at der var risiko for yderligere indtrængning af vand til den underliggende tag- og loftskonstruktion. Nævnet har også lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten var anført, at der er anvendt PUR-skum, som kan være fugtsugende og med tiden give opfugtning og nedbrydning af trækonstruktionen. Nævnet har lagt vægt på, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har også lagt vægt på, at følgeskader i tagkonstruktionen mv., herunder råd- og svampeskader, er undtaget fra dækning af policeforbeholdet.

Skotrende

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdene ved begge skotrenderne er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 1, hvor det anføres, at "tagdækning er utæt i område mod øst ved skotrender".

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at skotrenderne udgør en del af tagdækningen, at de begge er placeret i husets østlige side, og at de nævnes i flertal. Nævnet har også lagt vægt på, at følgeskader er undtaget i medfør af policeklausulen.

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

99401

Skorsten

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren – vedrørende utæthed ved skorstensinddækningen – ikke har godtgjort, at der er dækningsberettigende udbedringsudgifter efter afskrivning, der vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr., jf. punkt 4.12.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens udskiftning af taget, herunder lægter og isolering, som anført ovenfor, ikke er dækket af forsikringen, bl.a. under henvisning til det tagne policeforbehold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings