

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. januar 2024 blev i sag nr. 100215:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring 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. Sagen er en genoptagelse af sag 99256, som nævnet traf afgørelse i den 7/6 2023. Nævnet udtalte i sag 99256:

"Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1966 med et vingetegltag som klageren har oplyst er fra 1996 – den 27/5 2022. Klageren anmeldte den 9/6 2022, at der trængte vand ind mange steder i huset. Klageren kræver, at selskabet skal dække en fuld reparation af taget.

Klageren har anført, at han ikke har kunne vurdere omfanget og den konkrete beskaffenhed af taget ud fra tilstandsrapporten. Hvad angår selskabets henvisning til det manglende fald på taget, har klageren anført, at det ikke har betydning, da det manglende fald 'ikke er en direkte årsag til fugtattegninger eller de konstaterede vandskader inde i huset'. Det er stærkt kritisabelt, at selskabets taksator vælger at bese skaden fra terræn. Det kan umuligt give et retvisende billede af skadens omfang. Klageren har påpeget, at taksator skriver, at loftrummet kun er set fra lem, hvilket betyder, at taksator ikke har været helt tæt på taget og derfor næppe kan konkludere, hvorvidt der er tegl, der smuldrer, og om der er utætheder. Hvad angår selskabets henvisning til punkt 4 i tilstandsrapporten har klageren anført, at der her fremgår, at der er risiko for fugtindtrængning, men at det ikke er det, der er anmeldt. Der er anmeldt, at der er indtrængende vand som følge af teglsten, der smuldrer, og at der derfor skal sættes spande op, når det regner. Klageren har anført, at de to ting ikke er sammenlignelige.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til anmærkningerne i tilstandsrapporten sammenholdt med forbeholdet i policen.

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

Ankenævnet for Forsikring

2.

100215

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten med angivelse af rødt hus (kritiske skader) er anført, at tagbelægningen med vingetegl har lavere taghældning end foreskrevet af producenten, og at 'den lave taghældning giver risiko for fugtindtrængning i samlingerne og derved følgeskader i den underliggende konstruktion'.

Nævnet har også lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten med angivelse af gult hus (alvorlige skader) er anført, at 'spær og lægter har spor efter fugt bl.a., men ikke kun ved loftlem'.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 6.1, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremgår af ejerskifteforsikringspolice, at der er taget forbehold for årsagen til spor efter fugt på lægter og spær, som er nævnt i tilstandsrapportens skade 8, og at 'når der er spor af fugt, skyldes det ofte utæthed eller manglende ventilation i tagkonstruktionen'.

Nævnet finder, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten og forbeholdet i police inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde forsikringsdækning for forholdet ved taget."

Efter nævnet traf afgørelse i sagen, har klageren i brev af 12/7 2023 bl.a. anført:

"Vedr. afgørelse fra d. 7. juni 2023 i sag nr. 99256

Vi har for nyligt modtaget resultatet på en afgørelse I har truffet. Vi har ikke fået medhold.

Vi er blevet repræsenteret af en anden virksomhed.

I skriver i jeres afgørelse, at vi som klager ikke har godt nok sandsynliggjort vores påstand. I skriver også, at klager, vi, har indsendt billede af skaden.

Jeg kan ikke læse, hvor mange billeder I har set. Og I lægger ret kraftigt vægt på, at vi ikke har kunne vise jer skaden tilstrækkeligt og derved bevise vores påstand, nemlig fordi vi ikke kan gå på tag. Men det er noget, der hører til den oprindelige klage til forsikringen.

Efterfølgende får vi taget et ton af billeder (minimum 20 billeder, af hver og en knækket tagsten). Disse billeder har jeg sendt til det firma, som har repræsenteret os.

Nu bliver jeg bange for, at I ikke har modtaget noget andet billede, end det ene og første billede vi havde, som vi indsendte til forsikringen. Der er også en video, hvor man kan se rindende, nedløbende vand og ikke blot fugtindrængen.

Hvis I ikke har fået alle de billeder, som vi sendte til vores repræsentant, forstår jeg godt, at I ikke kan se alle de skader, vi påstår. Men så har jeg brug for bevis på, hvilke billeder vores repræsentant reelt har indsendt ifm. behandling af vores sag, så vi kan gå videre med det.

Hermed anmodning om aktindsigt i hvilke dokumenter vores repræsentanter har indsendt til behandling af vores egen sag, som part i sagen.

Jeg vil gerne bede jer overveje at genoptage sagen, såfremt I ikke har fået al den fornødne dokumentation for vores påståede skader, med særlig hensyntagen til skadens omfang og bekostning, som det må anses værende af meget tung, økonomisk last for os og hvor vores eneste mulighed nu er at gå til domstolene.

Skulle I vælge at genoptage sagen, vil vi denne gang repræsentere os selv, som dem der er bedst inde i sagen.

Som en særlig omstændighed kan det nævnes, at vi forud for vores sag hos jer, måtte klage over vores repræsentants behandling af vores sag, som de skulle hjælpe os med i første omgang blot ift. dialog med forsikringen. Vi klagede til Forbrugerklagenævnet og forløste i første omgang sagen ved mægling, hvor vi indgik et kompromis. Vi var blevet vildledt til at tro, at vi blev repræsenteret af jurister, men faktum er, at repræsentanterne er tidligere ejendomsmæglere. Det taler ikke nødvendigvis bort fra en tilstrækkelig kompetence til at varetage sagen, men vi havde selv vurderet, at tvisten var besværlig og ville trænge godt af kompetence med særlig speciale inden for ejendomsret og forsikringsret, og erfaring med at fremsøge retspraksis. Derfor ønskede vi bevidst en jurist.

Ydermere var vi blevet lovet hjælp til dialog med forsikringen, samt repræsentation ved sag behandlet hos jer for et samlet beløb. Herefter påstod de et nyt beløb, for at repræsentere os ved jer. Denne uenighed blev løst ved en juridisk mægler fra mæglingsteamet for forbrugerklager. Herved blev aftalen, at de skulle føre vores sag hos jer i princippet vederlagsfrit. Der var ikke god stemning fra vores repræsentanter og jeg udtrykte manglende tillid ved denne løsning overfor forbruger-mæglingsteamet, som det også er dokumenteret. Men virksomheden som repræsenterede os, medgav et etisk tillidsløfte på at behandle vores sag som alle andres. Jeg sidder tilbage med en følelse af, at det ikke nødvendigvis er gjort tilstrækkeligt. Jeg tænker også, at en fremsøgning af relevante tidligere afgørelser som ligner vores, kunne have løftet vores påstande og argumentation, væsentligt.

En genoptagelse af sagen vil give os mulighed for at fremsøge retspraksis og bygge en juridisk argumentation op og understøtte den med retskilder, som vi troede, var det vi fik, ved at bruge vores sidste penge på at lade os repræsentere ved dette firma.

Vi har en relativ lav årsindkomst og dårlige muligheder for at forfølge sagen videre ved domstolene, hvorfor vi håber, at I vil overveje, at hvis I havde fået alle beviserne og en (bedre) juridisk argumentation med tilhørende retskilder, ville I måske være kommet frem til et andet resultat.

Ankenævnet for Forsikring

4.

100215

Jeg håber, I vil tage vores anmodning op til overvejelse."
Ved brev af 9/8 2023 meddelte nævnets formand, at sagen ville blive genoptaget under nærværende sagsnr. 100215. Af brevet fra nævnets formand fremgik bl.a.:

"Efter min gennemgang af sagen og din mail af 13/7 2023 finder jeg, at der er grundlag for at genop- tage sagen.

Jeg har blandt andet lagt vægt på de fotos og videoer, som du har fremlagt sammen med genop- ta- gelsesanmodningen, der yderligere kvalificerer omfanget af skaderne på tagstenene. Vi skal for god ordens skyld understrege, at der med formandens beslutning om at genoptage sagen til for- nyet behandling ikke er taget stilling til, hvordan den genoptagne sag må forventes at blive af- gjort."

Selskabet har i brev af 27/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen såle- des:

"Domus Forsikring A/S har modtaget Ankenævnet for Forsikrings meddele fra den 9. august 2023 om, at sagen genoptages ved Ankenævnet for Forsikring.

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

Samlet sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1966 med overtagelsesdato den 17. maj 2022.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene er vedlagt som **bilag 1**.

Hertil var der udarbejdet en tilstandsrapporten den 28. februar 2022 (**bilag 2**).

Klager anmeldte den 9. juni 2022 indtrængende vand i ejendommen (**bilag 3**). Efterfølgende be- sigtigede taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold den 6. juli 2022. Taksatorrapporten fremlægges som **bilag 4**.

Herefter vendte Frida Forsikring v/ Sedgwick Leif Hansen A/S tilbage og afviste det anmeldte for- hold (**bilag 5**).

Klager fremsendte efterfølgende en indsigelse over afgørelsen den 1. august 2022 (**bilag 6**), samt endnu en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 2. august 2022 (**bilag 7**).

Afdelingen vendte herefter tilbage den 8. august 2022 og fastholdt afvisningen (**bilag 8**).

Klager fremsendte samme dag endnu en klage over afgørelsen, hvorefter vi den 10. august fast- holdt afgørelsen (**bilag 9**).

Klagers rådgiver fremsendte den 2. september 2022 en indsigelse (**bilag 10**).

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling fastholdt den 28. oktober 2022 afgørelsen. På baggrund af afvisningen fremsendte rådgiveren den 14. november 2022 endnu en klage (**bilag 11**), hvorefter afdelingen den 15. november 2022 fastholdt afgørelsen (**bilag 12**).

Klager anmod herefter den 13. juli 2023 om genoptagelsen af sagen, som efterfølgende den 9. august 2023 blev genoptaget af nævnet på trods af, at nævnet tidligere havde givet selskabet medhold.

Sammen med anmodningen fremsendte klager bl.a. byggeteknisk rapport fra den 14. september 2023 (**klagers bilag 11**) samt en tømrerrapport fra den 21. september 2023 (**klagers bilag 15**).

Domus opfattelse af det anmeldte forhold

Taksator fra Frida Forsikring har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende (**bilag 4**):

Der ses enkelte teglsten med afskallet overflade. Tagbelægningen er set fra terræn. I loftrummet kunne det konstateres, at partielt er understrygningen i lcopal kit defekt, hvilket medfører indtrængende nedbør. Der kunne ikke konstateres huller i teglene, eller at de skulle smuldre. Loft-rummet set fra lem. Det er ikke muligt at bevæge sig i tagrummet, idet der ikke er gangbro. Der kunne ikke konstateres rådskader på såvel lægter som spær. På vægge, kan anes mindre fugtspor.

Efter gennemgang af det fremsendte materiale fra klager kan det ses, at der er tale om flere afskalninger af overfladerne på tagstenene end konstateret af taksatoren i forbindelse med besigtigelsen den 6. juli 2022.

Hertil er der også enkelte steder tale om flækkede tagsten mv.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 6.1: Forsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

I den forbindelse skal det bemærkes, at den bygningssagkyndige i pkt. 4 i tilstandsrapporten har beskrevet følgende:

Tagbelægning med vingetegl har lavere taghældning end foreskrevet af producenten (minimum 40 gr. med understrygning). Den lave taghældning giver risiko for fugtindtrængning i samlingerne og derved følgeskader i den underliggende konstruktion.

Forholdet har den bygningssagkyndige valgt at give karakteren rød, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Hertil er der i tilstandsrapportens pkt. 8 beskrevet følgende:

Pkt. 8. Spær og lægter har spor efter fugt bl.a., men ikke kun ved loftslem. Der er risiko for følgeskader ved løbende opfugtning af konstruktioner på loftet på længere sigt.

Skaden har fået karakteren gul, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Som følge af oplysningerne i tilstandsrapportens pkt. 8 er vores kunde blevet advaret om, at spær og lægter har spor efter fugt og der er tale om risiko for følgeskader ved løbende opfugtning af konstruktioner på loftet på længere sigt.

Vedr. pkt. 4, er der ligeledes blevet oplyst om, at der enten er tale om eksisterende kritiske skader på bygningen eller tale om, at tagets funktion svigter over kortere tid jf. den røde anmærkning i rapporten samt at der allerede er tale om væsentlige utætheder i taget.

Som følge af disse alvorlige skader, har vi taget følgende forbehold i policen:

Forsikringen dækker ikke årsagen til spor efter fugt på lægter og spær, som er nævnt i tilstandsrapportens skade 8. Når der er spor af fugt, skyldes det ofte utæthed eller manglende ventilation i tagkonstruktionen. Forsikringen omfatter ikke denne risiko.

Da der i policen direkte er taget forbehold for årsagerne til fugtindtrængningen, dækker forsikringen ikke utæthederne i tagbelægningen, som klager har anmeldt til forsikringen.

Klagers håndværkers udtalelse fra den 9. august 2022 (**klagers bilag G**), byggeteknisk rapport fra den 14. september 2023 (**klagers bilag 11**) samt tømrrapport fra den 21. september 2023 (**klagers bilag 15**) ændrer ikke på, at når der i tilstandsrapporten er noteret, at der er tale om allerede eksisterende følgeskader og vandindtrængning og der i policen direkte er taget forbehold for årsagen hertil, er det ikke muligt at få dækket årsagen til vandindtrængningen i ejendommen, som klager nu ønsker ejerskifteforsikringen bør dække.

At eks. klagers rådgiver i sin rapport fra den 14. september 2023 (**klagers bilag 11**) anfører, at uanset den valgte tagløsning, var etablering af vingetegl, på en taghældning under 25 grader, ikke tilladt og i strid med alle gældende krav, har denne oplysning ingen betydning for dækning, da klager netop i tilstandsrapportens pkt. 4. nævnt ovenfor er blevet advaret om den lave taghældning med karakteren rød.

Med hensyn til rådgiverens bemærkninger til spærkonstruktionen og tagbindere på side 4 og 5 i rapporten, skal det bemærkes, at klager alene har tegnet en basisdækning.

Som rådgiveren også selv anfører, er der ikke tale om en nogen sætningsskader i spærkonstruktionen og vi finder derfor ikke, at klageren har løftet bevisbyrden for, at den måden spærkonstruktionen og tagbinderne er udført på udgør nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes pkt. 4.1 og 4.2, når konstruktionen nu har eksisteret siden 1999 uden nogen alvorlige skader i form af råd eller lign. Det samme er tilfældet vedr. rådgiverens kommentarer vedr. afstandslist.

Det eneste problem klager derfor har nu er, at tagbelægningen ikke er tæt, hvilket klager direkte er blevet orienteret om i tilstandsrapporten i forbindelse med købet af ejendommen.

Samlet fastholder vi derfor, at klager gennem oplysningerne i tilstandsrapporten samt policen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, hvilket medvirker til, at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen som følge af anmærkninger i tilstandsrapporten sammenholdt med forbeholdet i policen.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail af 3/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet skriver i deres høringssvar (Domus Forsikrings 2. høringssvar) en bemærkning på s. 3 relateret til skadelidtes (herefter SKL) byggetekniske rapport (bilag 11): ' Som rådgiveren også selv anfører, er der ikke tale om en nogen sætningsskader i spærkonstruktionen og vi finder derfor ikke, at klageren har løftet bevisbyrden for, at den måden spærkonstruktionen og tagbinderne er udført på udgør nærliggende risiko for skade (...)'. Dette er forkert forstået af selskabet.

Den bygningssagkyndige skriver i sin rapport (bilag 11), at det som endnu ikke har givet udslag i form af sætningsskader på den underliggende tagkonstruktion, er den yderligere fejl på taget, at det er anlagt et gitterspær med for lille tagbelastning. Det som den bygningssagkyndige forklarer er, at da der endnu ikke er set sætningsskader, skal der forstås som fordi at maksbelastningen er inkl. vægt af sne. Det kan derfor ikke udelukkes, at gitterspærret vil blive overbelastet, hvis vi bliver udsat for meget sne, som ved meget kolde temperaturer, hvor sneen ikke omgående tør men ligger på taget i længere tid. Dette er ikke ofte forekommende vejrforhold i Danmark, hvor vi udsættes for 15-20 cm. sne, som lægger tungt på taget i lang tid, men et forbehold som skal tages, da det godt kan ske i Danmark. Det kan vi naturligvis ikke bevise yderligere end at sandsynliggøre den nærliggende risiko for *hvis det sker*.

Selskabet siger ydermere, at de ikke mener vi løfter bevisbyrden for, at selvom spærkonstruktionen er lagt med for lav vægtbelastning ift. de foreskrevne sikkerhedskrav, samt det forhold at der er manglende teglbinding, såvel som forholdet om manglende binding langs fejlagtige skotrender, at det skulle udgøre nogen nærliggende risiko for skade, selvom den bygningssagkyndige skriver:

" Skotrender:

Som tidligere beskrevet er skotrender mellem gl. boligdel og tilbygning ikke udført korrekt. Manglende binding /klæbning og kitning samt skåret tegl langs render, giver risiko for indtrængende regnvand. Som oplyst er tegl. på gl. bygningsafsnit uden undertag. " (Bilag 11, s. 10)

"

Generelt manglende teglbinding giver risiko for stormskader og manglende tætning, samt manglende binding generelt samt manglende binding langs skotrender, medfører utætheder og risiko for stormskader. Herudover er der anvendt et eksisterende gitterspær, som kun må belastes med en tagbelægning på 25 kg/kvm. hvor tegl + lægter vejer 42 kg/kvm. hvilket medfører tab af sikkerhed i den bærende konstruktion. (Bilag 11, s. 12)

" Afstandslistes:

Som anført på foto, er undertag udført uden afstandslistes. I henh. til byggetilladelsen skulle der have været monteret 16*50 mm afstandslistes. Manglende afstandslistes mellem lægter og undertag medfører en ophobning af organisk materiale på bagside lægter. Denne ophobning gør sig især gældende ved vingetegl, i mindre grad ved fæltagsten. Ophobning af organisk materiale resulterer på sigt i en råd/svampeskade af lægter. " (Bilag 11, s. 11)

Vi kan ikke løfte bevisbyrden ved at direkte godtgøre, at der vil ske en fremtidig (alvorlig) skade, da der jo er tale om et fremtidigt, hypotetisk udfald, men et udfald som man skal beskyttes imod, da det er et potentielt farligt udfald. Men vi kan sandsynliggøre at taget med manglende teglbinding, manglende afstandslistes, for lav valgt vægtbelastning i gitterspærerne som udgør den bærende tagkonstruktion, de fejlagtige og ikke hæftede og tætnede skotrender til sammen i allerhø-

jeste grad udgør en nærliggende risiko for skade – ligesom der allerede ses mange steder med vandindtrængen i beboelsen. Det er flere forhold som sammen spiller en signifikant rolle, og som den bygningssagkyndige skriver, er et tab af sikkerhed.

Alle disse forhold, er forhold der udgør nærliggende risiko for skader – herunder personskader ift. de løst liggende tegl, som kan flyve af i stormvejr – og som ikke har fremgået af tilstandsrapporten.

Selskabet omtaler den klausul de har taget som forbehold i dækningen i policen. Den knytter sig til punkt 8 i tilstandsrapporten (den for lave taghældning). De vil således ikke dække fugtskader, som er en direkte følgeskade af den for lave taghældning. Vi mener, at SKL har løftet bevisbyrden for at en hel del af vandet, hvis ikke alt vandet, som trænger ind, kommer af utætte forhold og ikke af forholdet om den for lave taghældning. Således når den bygningssagkyndige omtaler spor af fugt på lægter og spær og forklarer, at disse kan ses som kommet af manglende teglbinding og skotrender mm. nævnt ovenfor, er klausulen ikke en følgeskade af taghældningen. Han endda direkte skriver, at nemlig pga. de manglende afstandslisters sker der en ophobning af organiske materiale, særligt ved tegltag, og at *dette* på sigt medfører råd af lægterne (Bilag 11, s. 11). Et forhold, som allerede kan være godt på vej, som det ses af den lægte som den bygningssagkyndige blotlægger og fotograferer, og som er ganske medtaget (ibid).

Slutligt, skriver tømreren også i sin rapport, at man ikke ved for lav taghældning vil se et gennemgående og konsekvent problem med vandindtrængen, som SKL oplever det, da evt. fugtindtrængen grunden den for lave taghældning kun sker ved et tilbageløb af vand, som kun sker når der er stærk vind som driver vandet opad og baglæns. SKL oplever vandindtrængen hver gang der er nedbør, hvis revnen i teglstenen ikke er fuget. Læg mærke til at der er konstateret over 30 revnede teglsten, samt min. 14 gamle reparationer omkring på taget, herunder de mange reparationer som kunne ses ved utætheder i inddækninger for muret skorstenspipe (bilag 11, s. 12).

SKL har fået et tag, som er af en særdeles anden – og langt værre – beskaffenhed end anført i tilstandsrapport. Mange af disse forhold er endog synlige ved loftslem, hvor det burde have været blevet bemærket af den bygningssagkyndige der har udarbejdet tilstandsrapporten og det burde have fremgået heraf. Særligt de forkerte anvendte gitterspær er et forhold, som er et direkte tab af sikkerhed, og skulle have haft karakteren rødt hus i en tilstandsrapport.

Taget er nu konstateret i så svær medtaget stand, at det dårligt vil holde over vinteren og absolut ikke længere end dette og herefter skal skiftes af både:

- 1) Den oprindelige tagdækker (bilag G)
- 2) Tømreren fra tømrerrapporten
- 3) Den bygningssagkyndige fra den byggetekniske rapport
- 4) [Tagfirma] som har givet en vurdering af taget og muligheder for udskiftning"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sag 99256 og nærværende sag. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier fremlagt af klageren Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 28/2 2022 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

9.

100215

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Vindskede mod udestue/carport har begyndende nedbrydning.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	-
2		Tagnedløb ved overdækket terrasse er repareret midlertidig.	Forhold må forventes at medføre utætheder på sigt.	-
3		Undertag ført op ved toplægte på tilbygning slutter ikke tæt alle steder.	Forhold medfører risiko for skader fra fugt i underliggende konstruktioner.	-
4		Tagbelægning med vingetegl har lavere taghældning end foreskrevet af producenten (minimum 40 gr. med understrykning).	Den lave taghældning giver risiko for fugtindtrængning i samlingerne og derved følgeskader i den underliggende konstruktion.	-

..

BEBOELSE - Stueplan - Loft				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Aftrækskanal fra køkken er ikke ført til det fri samt mangler isolering i loftsrummet.	Manglende isolering og aftræk afsluttet i lofttrum kan give kondensproblemer/-skader på de underliggende konstruktioner.	-
8		Spær og lægter har spor efter fugt bl.a., men ikke kun ved loftlem.	Der er risiko for følgeskader ved løbende opfugtning af konstruktioner på loftet på længere sigt.	-

..

Af ejerskifteforsikringspolice fremgår bl.a.:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

Forsikringen dækker ikke årsagen til spor efter fugt på lægter og spær, som er nævnt i tilstandsrapportens skade 8. Når der er spor af fugt, skyldes det ofte utæthed eller manglende ventilation i tagkonstruktionen. Forsikringen omfatter ikke denne risiko."

Af rapport fra klagerens tømrer af 21/9 2023 fremgår bl.a.:

"Der skal hermed redegøres for betragtninger, jeg har gjort mig, ved at, af flere omgange, besøgte [klageren] og ... ejendom på ...

Jeg er tømrer, med mere end 20 års erfaring. Jeg er også [klagerens familiemedlem].

Jeg har siden [klagerens] og ... indflytning på ovenstående adresse, hjulpet dem med mange forskellige opgaver relateret til deres tag. Første gang i juni 2022, da de oplevede vandindtrængen fle-

re steder i beboelsen. Jeg kom til ... og gik på taget, og lappede omkring +20 revnede, knækkede og/eller frostskaadede tagsten.

Der ligger et rødt vingetegltag på bygningen med en for lav taghældning. Dette er problematisk, idet der minimum burde være omkring 25 % hældning, da det ellers kan risikeres, at der sker et tilbageløb af nedbør under visse vejrforhold. Dette vil være ved fygesne og slagregn. Det er dog usandsynligt, at der vil ske et tilbageløb ved almindelig nedbør, hvor vandet nærmere vil løbe nedad. Man vil derfor ikke opleve vandindtrængen som et konsekvent problem, hvis det alene er relateret til taghældningen, mens ved en revnet tagsten, vil vandet altid finde vej ned igennem en sådan revne.

Teglstenene, som er lertegl, fremstår for mig at se, meget medtaget og med svært, afskallende overflade. Det synes jeg er mærkeligt, fordi taget et rimeligt ungt, når det kun er 24 år gammelt. Lertegl plejer at holde omkring 100 år under gode forhold. Når taget allerede nu ser sådan ud, som det gør, er det oftest fordi tagstenene er lagt forkert. Det kan fx være pga. manglende binding, som den bygningssagkyndige også kommer ind på i hans rapport. Jeg synes også, at overlægget mellem teglstenene er for kort. Normalt lægger man dem mere ind over hinanden.

Jeg har observeret mange forskellige former for reparationer; fugninger på taget, herunder af svingende kvalitet og mange forskellige materialer er blevet brugt. Jeg kan se, at mange af reparationerne, især dem under, ved og på tagryg, samt dem ved skorstenen, har flere lapninger ovenpå hinanden og fugematerialet er så nedbrudt, at det ligner, at de har været på taget i en hel del år. Der er også et sted på tilbygningen, hvor en teglsten er knækket og nedenunder den kan man se en lægte, som er svært medtaget af vand gennem længere tid – altså flere år. Dette fotograferede jeg første gang i juni måned 2022.

I forhold til valg af materialer, kan jeg se, at det som rygningen er lagt i, flere steder er faldet ud. Produktet der er anvendt, hedder rygningsskit. Som hovedregel bruger man ikke rygningsskit på lertegl. Man ville slet ikke bygge taget op, som det er lagt og meget indikerer selvbyg, idet enhver tømrer, tagdækker, tækkemand vil vide, at sådan ligger man ikke et vingetegltag.

Der er mange bemærkelsesværdige forhold ved taget. Jeg har læst den byggetekniske rapport af den bygningssagkyndige og er helt enig i hans vurdering.

Jeg vil tilføje blandt andet, at knækkede tagsten burde have været anført i en tilstandsrapport og ville formentlig have haft karakter af rødt hus.

Jeg vil mene, at de steder jeg har repareret revnede tagsten, stemmer overens med hvor man nedenunder kan se vandet kommer ind – altså både som observeret oppe på loftet, samt ved at se hvor vandet kommer ind, inde i selve bebyggelsen. Der kommer fx en del vand ind ved loftslemmen, og lige over der, som set oppe på taget, er der en klump af revnede tagsten ved siden af hinanden. Jeg kan i øvrigt se nogle af disse allerede fra terræn, ligesom rigtig mange flere kan ses, ved bare at stå på stigen – det er ikke nødvendigvis nødvendigt at gå helt op på taget.

Jeg har også i juni 2022 hjulpet [klageren] og ... med at føre udluftningskanal fra emhætte til det fri via skorsten og dette forhold er derfor ikke (længere) medvirkende til nogle fugtforhold på loftet. Ligesom vi har udskiftet emhætten til en nyere model.

Det er helt overordnet set svært at lave flere fugninger på stenene nu, idet de ikke tager ret godt imod fugemassen, fordi de skaller så meget og materialet kan derfor dårligt hæfte til underlaget. Det vil hurtigt slippe igen. Taget er i utrolig dårlig stand og jeg vil ikke mene, at det hverken kan anbefales, er en kostelig smart løsning eller at det er forsvarligt at blive ved med at reparere på taget. Der er kun den løsning, at helt udskifte taget. Til den allerede underliggende tagkonstruktion kan man eksempelvis lægge tagpap i stedet, hvilket er et meget robust materiale og som er nemt at vedligeholde, men man kan også lægge fx eternitplader."

Af byggeteknisk rapport af 14/9 2023 fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse:

Den oprindelige beboelse (bygning nr. 1) er opført i år. 1966 med et bebygget areal på 105 kvm. Bygningen er opført som muret byggeri med gitterspær, 15 graders taghældning, lægter og bølgeeternitplader.

I år 1999 etableres stue og værelse (i alt 35 kvm.) som en tilbygning til ekst. bolig.

Tagkonstruktionen udføres med en taghældning på 15 grader. Konstruktionen udføres med kippbjælke, bjælkespær, lægter og undertag. Tagbelægning udføres med vingetegl.

I år 1999 udskiftes eksisterende tagbelægning i bølgeeternit, til vingetegl på nye lægter 38*56 mm, tætnet/understrøget med elastisk fugemasse.

...

Tagkonstruktion for boligdel:

Tegning, som danner grundlag for byggetilladelsen, samt efterfølgende ibrugtagningstilladelse, er opbygget som angivet heden for.

1. Gitterspær med 15 graders taghældning, udført i henh. til 'Træ' 2-3
2. Spærhoved som angivet på tegning: 2,5*6', spærfod 2,5*5', gitter 34*90 mm og fodlasker 5/4*5'.
3. Tagbeklædning, bølgeeternit på lægter 1,5*2,24'.
4. 100 mm batts
5. Spredt forskalling, og gipsplader 40*60 cm.

Bemærkninger til tagkonstruktion for boligdel opført i 1966:

Spærkonstruktion:

I år 1999 demonteres eksisterende tagplader i bølgeeternit samt lægter og deroplægges nye vingetegl uden undertag. Vingetegl understryges med elastisk fugemasse, på trods af der her er tale om gitterspær samt en meget lav spærhøjde. Det er uacceptabelt, at der blev valgt en tagløsning med lertegl, monteret på et eksisterende spærfag med en 15 graders taghældning, hvilket var og fortsat er i modstrid med gældende krav. Det er endnu mere uforståeligt, at der ikke er valgt en teglløsning med undertag, som udført på tilbygningen som blev opført i år 1999 (se efterfølgende redegørelse).

Uanset den valgte tagløsning, var etablering af vingetegl, på en taghældninger under 25 grader, ikke tilladt og i modstrid med alle gældende krav.

...

Bemærkninger til spærkonstruktion:

Som angivet på tegning er spærkonstruktion udført i henh. til 'Træ' 2-3 Nedenfor er kopi af 'spær' 2-3 'let' tag angivet, med en spændvidde på 7,5 meter. Som det fremgår, er forudsætningen for denne spærtype, at belastningen af tagbelægning inkl. lægter ikke må udgøre mere end 25 kg/kvm. Da vægten af vingetegl inkl. lægter udgør 42 kg/kvm er der her en belastningsmæssig

overskridelse på 70% af egenvægten. Når der ikke kan konstateres egentlige sætningsskader i spærkonstruktionen, skyldes dette, at der i de statiske spærberegninger indgår en snebelastning på 125,5 kg/kvm. Inkl. den krævet sikkerhed på 50%. Ved den øgede belastning af egenvægten er den krævede sikkerhed af spærkonstruktionen således ikke eksisterende.

Teglbinding:

Binding af tegl er mangelfuld i en grad som må betegnes som sporatisk og uacceptabelt. Ved taglem i stue, kunne der kun konstateres ganske få bindere. Som angivet neden for, skal binding af tegl udføres således at mindst hver 3 tegl er bundet, i yderzoner, ved gavle og kip bindes alle tegl. Ved skotrender bindes eller klæbes alle tegl hvilket ikke er udført. Den anvendte teglbinder skal være godkendt af teglproducenten.

...

Tagutætheder og frostskaadet tegl:

Som angivet på plantegning er der mange gamle reparationer af tidligere utætheder, adskillige nuværende tagutætheder, samt mange revnede og frostsprængte tegl. På plantegning er de skader og tagutætheder det har været muligt at registrere, angivet. De enkelte skadetyper udgør følgende:

Revnede og utætte tegl - tidligere reparationer samt frostsprængte tegl. Se omfang på tegning og signaturforklaring på skadetype.

Tagutætheder som skyldes defekt eller mangelfuld understrygning kan ikke registreret, da en del utætheder kun er virksomme ved nedbør og under særlige vindforhold, ved fygesne, eller ved op-tøning af sne på tagflader, herunder i særlig grad ved skotrender.

...

Bemærkninger til frostskaadet og revnede tegl.

I henhold til Skafor levetidstabeller, har lertegl, uden undertag, en levetid på ca. 80 år ved almindelig vedligeholdelse og i et moderat miljø, som er gældende ved denne sag. Som det fremgår, har tegl, som blev oplagt i år 1999 på den oprindelige bolig fra 1966, d.d. en levetid på i alt 24 år. Da tagbelægningen fremadrettet, må betegnes som uanvendelig på grund af skader, gl. reparationer, frostskaader og monteringsfejl, hvor ved restlevetiden sættes til 0 år, kan der konstateres et tab på restlevetiden, svarende til ca. 50 år. Levetidstabel i henhold til Skafor er angivet neden for.

...

Indvendige foto som angiver opfugtning af Indvendige vægge fra tagutætheder som skyldes revnede tegl:

...

Øverste foto:

Foto fra tilbygning viser beskadiget tegl, fuglegitter og undertag. Som det fremgår af foto, er den frilagt taglægte misfarvet og med begyndende råddestruktion. Som angivet neden for, er den manglende afstand mellem undertag og lægte årsagen til, at organisk materiale ophobes på bagside lægte. Den meget åbne teglstruktur, der kendetegner en vingetegl, medfører, at der her ophobes ekstraordinært meget organisk materiale under teglbelægningen.

...

Bemærkninger til 40 kvm. Tilbygning opført i 1999 (se tegning på side 2

Tegning, som danner grundlag for byggetilladelsen, samt efterfølgende ibrugtagningstilladelse, er opbygget som angivet neden for.

1. Kipbjælke, dimension ikke oplyst.
2. Bjælkespær 50*150 mm udlagt med 15 graders taghældning.
3. Undertag og 16*50 mm afstandslist.
4. Taglægte 38*56 mm, samt rygningplanke.

5. Teglsten -vingetegl.
6. 200 mm mineraluld, alukraft og 22*95 mm forskalling.
7. Profilbrædder som loft.

Bemærkninger til Tagkonstruktionen:

I henhold til byggeblad nr. 36, april 1996 må vingetagsten med undertag, ikke oplægges på en tagflade med en mindre taghældning end 25 grader. Som tidligere oplyst, er taghældningen 15 grader.

Skotrender:

Som tidligere beskrevet er skotrender mellem gl. boligdel og tilbygning ikke udført korrekt. Manglende binding/klæbning og kitning samt skåret tegl langs render, giver risiko for indtrængende regnvand. Som oplyst er tegl. på gl. bygningsafsnit uden undertag.

...

Foto af skotrende viser den manglende kitning langs rende

...

Foto af demonteret tegl ved tilbygning:

Afstandslist:

Som angivet på foto, er undertag udført uden afstandslist. I henh. til byggetilladelsen skulle der have været monteret 16*50 mm afstandslist. Manglende afstandslist mellem lægter og undertag medfører en ophobning af organisk materiale på bagside lægter. Denne ophobning gør sig især gældende ved vingetegl, i mindre grad ved falstagsten. Ophobning af organisk materiale resulterer på sigt i en råd/svampeskade af lægter.

Teglbinding:

Teglsten er kun fastgjort sporadisk med bindere. Nederste teglsten er helt uden fastgørelse og uden inden byrdes klæbning. Da der er anvendt en vingetegl og ikke en falstagsten, er den manglende fastholdelse en væsentlig fejl. Den manglende afstand mellem undertag og lægter medfører yderlige risiko for perforering af undertagsdug, ved anvendelse af ... tagstensbindere, som er de mest benyttede. ••

Konklusioner:**Bygning opført i år. 1966 - udskiftning af ekst. tagbelægning i eternit til lertegl i år. 1999:**

Eksisterende boligafsnit fra 1966, hvor eksisterende eternitplader er blevet erstattet med understrøget vingetegl, er der konstateret omfattende utætheder samt et betydeligt omfang af frostskadet teglsten. Et større antal revnede tegl, en defekt understrygning, samt utætheder i inddækninger for muret skorstenspibe, har medført fleres indvendige vandskader. Generelt manglende teglbinding giver risiko for stormskader og manglende tætning, samt manglende binding generelt samt manglende binding langs skotrender, medfører utætheder og risiko for stormskader. Herudover er der anvendt et eksisterende gitterspær, som kun må belastes med en tagbelægning på 25 kg/kvm. hvor tegl+ lægter vejer 42 kg/kvm. hvilket medfører tab af sikkerhed i den bærende konstruktion. Et tab af restlevetiden på ca. 50 år, er resultatet af en fejlagtig opbygning og manglende fagmæssig korrekt udført tagarbejde. Alt i alt er der tale om så graverende fejl, så en total omlægning af tagbelægningen er den eneste løsning der kan anbefales.

Tilbygning opført i 1999:

Bygningen er i modsætning til ovennævnte udført med tegltag og undertag. Fejl i form af manglende afstand mellem undertag og taglægter, manglende binding, samt sammenhængen mellem de 2 tagkonstruktioner, medfører, at der her, som for ovennævnte bygningsafsnit, kun kan anbefales en totaludskiftning som den eneste løsning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

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

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. Forhold, som er nævnt 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 forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnets sekretariat har gennemset fem videoklip fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Sagen er tidligere behandlet under 99256, og der blev den 7/6 2023 afsagt kendelse, hvor nævnet fandt, at klageren ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når man tog hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. På klagerens foranledning er sagen blevet tilladt genoptaget af nævnets formand, da klageren sammen med genoptagelsesanmodningen fremlagde en række yderligere fotos og videoer, der yderligere kvalificerede skadeområdet.

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1966 med et vingetegltag, som klageren har oplyst er fra 1996 – den 27/5 2022. Klageren anmeldte den 9/6 2022, at der trængte vand ind mange steder i huset. Klageren kræver, at selskabet skal dække en fuld reparation af taget.

Klageren har anført, at taget er i en langt værre beskaffenhed, end hvad der fremgår af tilstandsrapporten. Mange af forholdene er synlige ved loftslemmen, hvor det burde have været bemærket af den bygningssagkyndige. Klageren har anført, at særligt de forkert anvendte gitterspær er et forhold, der er et direkte tab af sikkerhed og skulle have haft karakteren rødt hus. Klageren har anført, at "selskabet omtaler den klausul de har taget som forbehold i dækningen i policen. Den knytter sig til punkt 8 i tilstandsrapporten (den for lave taghældning). De vil således ikke dække fugtskader, som er en direkte følgeskade af den for lave taghældning". Klageren har anført, at vandet, der trænger ind, ikke skyldes den lave taghældning, men derimod utætte forhold. Klageren har henvist til, at "når den bygningssagkyndige omtaler spor af fugt på lægter og spær og forklarer, at disse kan ses som kommet af manglende teglbinding og skotreder mm. nævnt ovenfor, er klausulen ikke en følgeskade af taghældningen", og at "han endda direkte skriver, at nemlig pga. de manglende afstandslistes sker der en ophobning af organiske materiale, særligt ved tegltag, og at dette på sigt medfører råd af lægterne (Bilag 11, s. 11). Et forhold, som allerede kan være godt på vej, som det ses af den lægte som den bygningssagkyndige blotlægger og fotograferer, og som er ganske medtaget (ibid)". Klageren har henvist til, at tømreren skriver i sin rapport, at man ikke ved for lav taghældning ser et gennemgående og konsekvent problem med vandindtrængen, da fugtindtrængning, der skyldes den lave taghældning, kun sker ved tilbageløb af vand, hvilket kun sker, når der er stærk vind, der driver vandet opad og baglæns. Klageren har påpeget, at der er konstateret over 30 revnede teglsten og mindst 14 gamle reparationer på taget. Hvad angår at selskabet skriver, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at den måde spærkonstruktionen og tagbindere er udført på udgør nærliggende risiko for skade, har klageren anført, at "vi kan ikke løfte bevisbyrden ved at direkte godtgøre, at der vil ske en fremtidig (alvorlig) skade, da der jo er tale om et fremtidigt, hypotetisk udfald, men et udfald som man skal beskyttes imod, da det er et potentielt farligt udfald. Men vi kan sandsynliggøre at taget med manglende teglbinding, manglende afstandslistes, for lav valgt vægtbelastning i gitterspærerne som udgør den bærende tagkonstruktion, de fejlagtige

Ankenævnet for Forsikring

16.

100215

og ikke hæftede og tættnede skotrender til sammen i allerhøjeste grad udgør en nærliggende risiko for skade".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til anmærkningerne i tilstandsrapporten og policeforbeholdet. Hvad angår klagerens rådgivende ingeniørs bemærkninger til spærkonstruktionen og tagbindere har selskabet påpeget, at klageren har tegnet basisdækning. Selskabet har påpeget, at som klagerens rådgivende ingeniør selv oplyser, er der ikke nogen sætningsskader i spærkonstruktionen. Selskabet har anført, at klageren derfor ikke har løftet bevisbyrden for, at den måde som spærkonstruktionen og tagbindere er udført på udgør nærliggende risiko for skade, da konstruktionen har eksisteret siden 1999 uden nogen alvorlige skader i form af råd eller lignende. Det samme er tilfældet for så vidt angår kommentarerne omkring afstandslisters. Selskabet har anført, "det eneste problem klager derfor har nu er, at tagbelægningen ikke er tæt, hvilket klager direkte er blevet orienteret om i tilstandsrapporten i forbindelse med købet af ejendommen".

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 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 indholdet af den byggetekniske rapport af 14/9 2023, som klageren har fremlagt, at sagen vedrører flere ganske komplekse forhold vedrørende tagkonstruktionen, og at sagen på afgørende områder er utilstrækkeligt oplyst både i forhold til skade- og udbedringsomfang.

Nævnet har navnlig henset til problemstillingerne vedrørende revner og afskalninger på tagstenene, tagets forventede levetid, taghældningens betydning for skadeomfanget og herunder, at taghældningen er nævnt i tilstandsrapporten, underdimensioneringen af spærene, og fejl ved skotrender.

Ankenævnet for Forsikring

17.

100215

Nævnet finder på den baggrund, at der er behov for, at der i sagen gives mulighed for, at der dels kan foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, 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.

Afgørelsen træder i stedet for kendelse 99256



Hans-Jørgen Nymark Beck