

Ankenævnet for Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 100819:

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. Den forsikrede ejendom er et sommerhus fra 1961 med et anneks fra 2003. Klageren har overtaget ejendommen den 1/10 2019. Af tilstandsrapport af 12/8 2019 fremgår bl.a.:

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

...

Tags restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tags restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen

Tabelopslag for tags enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

"

Klageren har i klageskema af 5/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"... og jeg købte i efteråret 2019 et fritidshus ... Fritidshus, skur og anneks benyttes 1-3 gange pr. måned og er udført i træ med bølgeeternit tag. Bygningerne er blevet løbende renoveret og udvidet af sælger i perioden 2006-2019 (også tagkonstruktionen).

Polisen for ejerskifteforsikringen er tegnet iht. den udarbejdede tilstands- og el-rapport i 2019 ... (Bilag 1). Der forelå en tidligere tilstandsrapport fra 23-02-2006 under udarbejdelsen af tilstandsrapporten fra 2019 ... (Bilag 2).

Ifm. inspektion af vores tagkonstruktion på fritidshuset, grundet problemer med skadedyr bliver vi gjort opmærksom på at tagkonstruktionen ikke er udført efter gældende krav. Inspektionen bliver ikke udført med henvisning til at tagfladen ikke kan garanteres tæt efterfølgende.

Tagkonstruktionerne er belagt med bølgeeternit som jf. gældende krav kræver en min. hældning på 14 grader. Tagkonstruktion på hovedhus, skur og anneks opfylder ikke de gældende krav. Hovedhus hældning på 8-12 grader. Skur og anneks 4-6 grader.

Da huset benyttes som et fritidshus og vi kun er der 1-3 gange i måneden har vi ikke bemærket om der skulle være fugt i bygningerne, vi konstaterer og dokumenter at der er fugtskjolder på gulve, vægge og loft i fritidshus, skur og anneks, hvilket bliver anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Under en periode med regn og blæst ankommer vi til fritidshuset og kan nu se tydelige tegn på vandindtrængende. Der er vand på gulvet i alle bygninger og i hovedhuset er vandet endda løbet ud fra spots(lys) i køkkenet.

Sagsforløbet har langt fra været tilfredsstillende og sagsbehandler har været lang tid om at reagere/svare samt givet fejlagtige informationer som bl.a. har ført til dobbeltbetalte regninger, manglende afdækning af forsikrede bygninger etc.

Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten fra 2019 omkring tagkonstruktionerne på hovedhus, skur og anneks. (IB). I tilstandsrapporten fra 2006 er alle tagkonstruktioner vurderet og kategoriseret som K3: kritisk fejl.

Ejerskifteforsikringen har anerkendt det anmeldte forhold omkring skur/anneks, men ikke på hovedhuset.

Ejerskifteforsikringen har indledt en regres sag mod den byggesagkyndige der udarbejdede tilstandsrapporten i 2019 og dennes forsikringsselskab (...) grundet den manglende/forkerte kategorisering af tagkonstruktionerne på skur og anneks.

Argumentation: Da ... og jeg købte fritidshuset tilbage i 2019 vidste vi ikke at tagkonstruktionernes hældning var forkerte/mangelfulde og derved ikke egent til en tagbelægning bestående af bølgeeternitplader. Alle tagkonstruktioner var undersøgt og kategoriseret som (IB) i tilstandsrapporten fra 2019. Det er først for ganske nylig jeg har fået adgang til tilstandsrapporten fra 2006 som kategorisere tagkonstruktionerne som (K3). Hvilket den bygningssagkyndige også var bekendt med da han udarbejdede tilstandsrapporten i 2019.

Vi tegnede en ejerskifteforsikring for netop ikke at skulle stå i denne situation!

Konklusion: Forsikringen/policen: Forsikringens dækningsomfang omfatter alle bygninger på ejendommen og da tagkonstruktionens manglende hældning er undersøgt af den bygningssagkyndige under udarbejdelsen af tilstandsrapporten fra 2019 er det anmeldte forhold dækningsberettiget jf. forsikringsbetingelserne i afsnit 3. pkt. 3,1 og 3,5. Der kommer vand ind gennem tagfladen på vores fritidshus, hvilket giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger/bygningsdele.

Tagkonstruktionen/tagfladen er blevet undersøgt af tømrermester ... og af ekstern byggesagkyndig ... se rapport (Bilag 3+4). Begge rapporter konkluderer vandindtrængende igennem tagfladen grundet manglende hældning samt nedbrydning af tag og rygning.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

100819

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dansk Boligforsikring bedes anerkende alle anmeldte forhold som dækningsberettiget og deraf afholde alle udgifter til udbedring af tagkonstruktioner og følgeskader samt honorar til byggesagkyndig ..."

I brev af 19/2 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledning

Klagen vedrører taget på et sommerhus, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket taget på annekset men afvist dækning på hovedhuset med henvisning til, at der ikke er sket skader.

Sagsfremstilling

Klager har overtaget den forsikrede ejendom den 1. oktober 2019. Der er tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning (5-årig). ... Den konkrete forsikringspolice fremlægges som **Bilag A**. Der er anført et forbehold i policen, som ikke gøres gældende, da forbeholdet er taget ved en fejl.

Den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen, har klager fremlagt, ligesom klager har fremlagt den tidligere tilstandsrapport fra 2006, hvor taghældningen på den nordlige side er anmærket med en K3.

Der er anmeldt flere skader under ejerskifteforsikringen, og den skadeanmeldelse, som sagen drejer sig om, er fremsendt d. 9. marts 2023, 3,5 år efter overtagelsen (fremlægges som **Bilag B**).

En intern konsulent (tømrer) foretog besigtigelse d. 22. marts 2023 – kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som **Bilag C**.

Skadevurderingen herefter er ikke ideel, da skadebehandleren var usikker på omfanget af evt. skader og derfor satte yderligere undersøgelser i gang. Der foretages en genbesigtigelse af skaderne i annekset/skur d. 11. september 2023 – kopi af konsulentens notat og tilhørende fotos fremlægges som **Bilag D**.

I mail af 25. september (**Bilag E**) meddeles dækning til udskiftning af taget på annekset/skur.

D. 2. november 2023 afvises dækning af taget på hovedhuset (**Bilag F**).

Vores kunde har klaget over afvisningen af taget på hovedhuset i mail af 9. november 2023. Den interne klageafdeling har fastholdt afvisningen i mail af 27. november 2023. Kunden gjorde indsigelser mod klageafdelingens afgørelse d. 3. december 2023, og klagebehandleren fastholdt vurderingen d. 11. december 2023. Mailkorrespondancen mellem klager og Dansk Boligforsikring A/S' klageafdeling fremlægges som **Bilag G**.

I forbindelse med genbehandlingen indhentede klagebehandleren supplerende oplysninger hos besigtigelseskonsulenten – kopi af korrespondancen imellem dem fremlægges som **Bilag H**.

Sagen er herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Afslutningsvist skal det oplyses, at Dansk Boligforsikring A/S har rettet krav mod den bygningssagkyndige, der lavede tilstandsrapporten, der lå til grund for handlen i 2019, og de er indgået et forlig med ham om erstatningskravet for den manglende anmærkning af taghældningen på annekset/skuret.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Sagen drejer sig om taget på hovedhuset. Taget på annekset/skuret er dækket under ejerskifteforsikringen og er ikke en del af klagen.

Vi har afvist at dække en udskiftning af taget på hovedhuset, fordi der ikke er sket skader 17 år efter oplægningen og mere end 4 år efter overtagelsen af sommerhuset. Tagpladerne, som er bølgeeternit (uden asbest) er produceret i 2001, og vi har ud fra luftfotos vurderet, at det har ligget siden før 2008.

Der er enighed om, at taghældningen er under den anbefalede (monteringsvejledning). På hovedhuset ligger pladerne med 9-11 graders hældning, på anneks/skur med 3-4 graders hældning.

3,5 år efter overtagelsen opleves vandindtrængen i anneks/skur. Vi har dækket en udskiftning heraf.

Der er ikke oplevet vandindtrængen i hovedhuset, og den vandindtrængen klager nævner i klagen omhandler annekset. Klager har ikke dokumenteret vandindtrængen i hovedhuset.

Vores konsulent har ikke konstateret vand eller tegn på vandindtrængen i sommerhuset. De to fugtskjolder som klager har påpeget i køkkenet, oplyser konsulenten skyldes ældre kosmetiske skjolder – han har ikke målt fugt i området omkring dem. Se konsulentens notater.

Den rapport fra [byggesagkyndig] som klager har fremsendt til os, og som er fremlagt i sagen, konkluderer om taget på huset, at der 'kan' trænge fugt ind til de underliggende konstruktioner, men den vandindtrængen, der er konstateret og dokumenteret i rapporten, er alt sammen fra annekset.

Klagers tømrer har foretaget destruktivt indgreb (fjernelse af rygplader og 4 plader ned i taget), og her ses løbestreger på dampspærren, som har givet fugtskjolder ved gennembrydning til loftspots. Tømreren oplyser selv, at der ikke er tegn på, at vand har løbet i voldsomme mængder.

Tømreren vurderer, at fugtskjolderne skyldes taghældningen.

Taghældningen ligger 3-5 grader under den anbefalede. Vi er ikke enige i, at det er taghældningen, der er skyld i de kosmetiske fugtskjolder.

Uanset om taghældningen var de anbefalede 14 grader, vil der kunne opleves det samme. Ved en taghældning på 14 grader, fremfor 9-11 kan der også ved særligt vejrlig (vind og nedbør) trænge vand ind i samlinger og overlæg på eternitplader. Der er tale om meget lidt vand/fugt, som opsamles og alene finder vej ind et sted som en fugtafledning ved gennembrydning af dampspærren til spots i loftet. Dette har ingen konstruktiv betydning og giver ikke skader eller risiko for skader på huset.

Vores konsulent vurderer som sagt, at der er tale om en gammel fugtskade. Forholdet er under alle omstændigheder af kosmetisk og ikke konstruktiv betydning.

Kundens tømrer vurderer også, at der mangler ventilation i taget. Det er vores konsulent ikke enig i. Se hans notat, samt mail bilag H.

Klager har selv fremlagt et foto, hvor der er afmonteret tagplader. Der er ingen tegn på skader som følge af manglende ventilation. Alt træ fremstår helt hvidt og nyt, og der er ingen tegn på fugt eller nedbrud. Sortsværtningen af isoleringen øverst mod tagplader skyldes kondens og har ingen betydning for hverken isoleringsværdi eller tagets funktion eller holdbarhed. Der henvises i det hele til klagebehandlerens mail af 27. november 2023 (bilag G).

Taget er mindst 17 år gammelt, og der er ingen vandindtrængen, nedbrud eller tegn på skader som følge af den måde, det er udført, herunder den lave taghældning. Klager har ikke selv påvist skader. Anmeldelsen er alene sket som følge af oplysning fra en tømrer, som skulle give tilbud på udskiftning af taget 3,5 år efter overtagelsen. Se skadeanmeldelsen bilag B.

Klager er i forbindelse med sagsbehandlingen blevet opmærksom på, at taghældningen har været (delvist) anmærket i en tilstandsrapport fra 2006. Da tagbelægningen dengang var ny, har den bygningssagkyndige anmærket taghældningen som en skaderisiko. Den bygningssagkyndige, der har udført huseftersynet 17 år senere i 2019, har ikke anmærket forholdet, formentlig fordi taget har vist sin værdi over de mange år på trods af den lavere end den anbefalede taghældning. Vi er enige med ham – hvis der ikke er opstået skader 17-20 år efter oplægningen, er der ikke nærliggende risiko for skade.

Dermed er der heller ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand – og hverken en tagudskiftning eller udgiften til [byggesagkyndigs] erklæring kan kræves dækket under den tegnede ejerskifteforsikring. Klagen bør afvises."

Klageren har i brev af 12/3 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagen vedrører taget på hovedhuset (litra A), som grundet en for lav taghældning har givet anledning til en dokumenteret vandindtrængning igennem tagflade og loftkonstruktion. Præcis samme forhold er også anmeldt for skur/anneks (litra B). Vandindtrængning i hovedhuset og skur/anneks er således anmeldt samtidigt, og bør i vores optik behandles samtidigt. Selskabet har jf. mail bilag 5 valgt at afvise dækning på hovedhuset, ud fra de selvsamme vilkår hvorpå de anerkender dækning på skur/anneks.

...

Jf. mail (bilag 5) har selskabet givet tilsagn om dækning 25. september 2023. Vi har dog stadig ikke d.d. medio marts 2024, modtaget denne dækning til udbedring af tagflade, følgeskader eller udlæg iht. ovenstående da selskabet ikke vil anerkende det fremsendte tilbud fra tømrer og derved omfanget af følgeskader på skur/anneks eller skader på inventar. Selskabet har i stedet tilbudt at sende en konsulent ud og besigtige skaderne endnu en gang.

Selskabet postulerer at skadesanmeldelsen kun vedrører skur/anneks dette er ikke korrekt. Jf. mail bilag 6. Fremgår det tydeligt at anmeldelsen omhandler vandindtrængende på hovedhus og skur/anneks hvilket selskabets konsulent også har noteret i notatet fra besigtigelsen foretaget d. 20. marts Jf. besigtigelsesnotat bilag 7.

Note: Under besigtigelsen på en tørvejrsgang tilkendegiver konsulenten at der er tydelige tegn/skjolder efter indtrængende vand igennem loft ved køkken og over vindue i spisestue. Vi er uforstående overfor at Konsulenten herefter på skrift anfører at der er tale om ældre kosmetiske skjolder.

Jf. billede dokumentation bilag 8, har vi flere gange observeret og dokumenteret at vand er trængt ind gennem tag og loft. Dette er løbende blevet dokumenteret og indsendt til selskabet. Jf. mail bilag 9, tilbød jeg selskabets skadebehandler at indsende billede dokumentation for vandindtrængende i hovedhuset 7. juni, dette havde dog ikke nogen interesse for selskabets skadesbehandler.

Som vi fortsat ser sagen

Der er netop sket skade på taget efter oplægning da tagpladerne er nedbrudte, grundet den lave hældning og manglende ventilation af tagfladen/loftrum. Hvilket tillader vand at trænge ind til tagkonstruktion og indvendige lofter.

Jf. tilstandsrapporten bilag 2 fra 2019, er tagets levetid iht. tabelopslag vurderet til at være 10 år eller længere på overtagelse tidspunktet.

...

Jf. tømrrerapport bilag 3, blev der ved inspektion af tagflade og tagkonstruktion 29. september 2023 konstateret vandindtrængende flere steder med tydelige tegn/spor på dampspær og underliggende konstruktion/træloft samt tydelig tegn nedbrydning af tag og rygningsplader grundet for lav taghældning og fejlkonstruktion.

Notat: Vandet kommer ind flere steder på taget, ikke i voldsomme mængder og der ses blot svage mærkninger af vand der har løbet på dampspærren.

Jf. rapport fra uvildig byggesagkyndig bilag 4, understøttes dette yderligere af den uvildige fugt og byggeteknisk gennemgang/rapport fra byggesagkyndig.

Notat: Taget på huset er lagt med for lidt fald efter producentens lægge vejledning som siger at man kan lægge tagplader ned til 14 grader på fald. Taget på Anneks er ligeledes lagt med for lidt fald efter producentens lægge vejledning som siger at man kan lægge tagplader ned til 14 grader på fald. Der kommet fugt ind til underliggende konstruktioner ved regn og blæst i Anneks og huset.

Jf. mail + billeder bilag 7+8+9. Blev selskabet i marts måned og juli måned gjort opmærksom på at der er konstateret indtrængende vand igennem tagfladen på hovedhuset litra A. De anmeldte forhold blev besigtiget d. 20. marts af selskabets konsulent som var ude og besigtige forholdene på litra A og B, og han kunne her tydeligt se/bekræfte skjolder efter indtrængende vand, hvilket også er beskrevet i besigtigelses notatet/rapporten.

Selskabets byggesagkyndige har desuden udeladt billeder af skjolder på loft og vindueskarm i spisestue, selvom dette blev anvist på besigtigelsen, ligesom kun ét spotudtag er afbilledet, til trods for at to forskellige spotudtag er anvist.

...

Konklusion

Der kan ikke være tvivl om at den manglende taghældning og manglende udluftning ved tagryg tillader vand/nedbør og fugt at passere til den underliggende indvendige loftkonstruktion på hovedhus (litra A) samt skur/anneks (litra B), loft, vægge og gulve.

Selskabets har begrundet den manglende dækning af taget på hovedhuset med tagets alder/liggetid samt manglende anmeldelse og dokumentation af skader/vandindtrængende i hovedhuset, selvom det kan dokumenteres at selskabet netop løbende er blevet dette oplyst via tlf.opkald, mails og upload af billeder direkte i deres sagssystem.

Jf. den tilstandsrapport der blev udarbejdet ifm. hushandlen i efteråret 2019 var der ingen anmærkninger til tag eller tagkonstruktion og tagets levetid blev vurderet til 10 år eller længere. Tagets alder har derfor ingen betydning for sagen, vurderingen af tagets levetid er desuden godkendt af selskabet ifm. tegning af forsikringspolice.

Jf. bilag 7, fremgår det tydeligt at det af skadeanmeldelsen vedrører vandindtrængende i hovedhus og skur/anneks hvilket også er blevet besigtiget d. 20. marts 2023 af selskabets konsulent.

Konsulenten konkluderer på i besigtigelsesnotatet fra en tørvejrsmåling at tagpladerne er under anbefaling, men at der ikke er vandindtrængende på hovedhus (litra A). Hvor hældning er 9-11 grader. De anviste skjolder fra vandindtrængende vurderes til at være ældre kosmetiske skjolder.

Jf. bilag 8. Er der dokumenteret vandindtrængende i hovedhus (litra A). Hermed afvises konklusion om ældre kosmetiske skjolder.

Jf. bilag 3+4. Er der dokumenteret manglende taghældning, revnede tagplader og fejl i konstruktion af rygning som resulterer i vandindtrængende til den underliggende loftskonstruktion ifm. regn/nedbør og fugt. Hermed afvises forsikringens postulat om manglende påviste skader på tagfladen af hovedhus (litra A).

Tømrermester og byggesagkyndig anbefaler begge – uafhængigt af hinanden – at tagfladen på hovedhus og skur/anneks ændres til tagpap/listetag grundet den manglende taghældning.

Med henvisning til ovenstående mener jeg at ejerskiftebetingelserne afs. 3 stk. 3.1 er opfyldt da der er konstateret skader og fysiske forhold ved hovedhus og skur/anneks som giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Den manglende taghældning og fejlkonstruktion af tagfladen har givet direkte anledning til revnedannelse, svækkelse og accelererende nedbrydning af tagpladerne samt betydeligt nedsat husets værdi iht. Anmærkninger af taghældning (K3) og brugbarhed ift. almen benyttelse. Vi er uforstående overfor forsikringens kommentar til, at der ikke kommer 'voldsomme mængder vand ind', idet en bolig må forventes at være tør.

Erfaringsmæssigt vil skaderne jf. byggesagkyndig og tømrermester risiko udvikle sig over tid hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger. Begge anbefaler at udskifte tagfladen med tagpap/listetag.

Ankenævnet for Forsikring

9.

100819

Med henvisning til ovenstående vil jeg bede ankenævnet træffe afgørelse om fuld erstatning/dækning af alle udgifter til udskiftning af tagfladen på hovedhus og udskiftning af beskadigede bygningsdele samt inventar og kompensation for konsulentbistand."

Selskabet har i brev af 3/4 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Taget på skuret er dækket. Taget på hovedhuset er afvist dækning, fordi der 3,5 år efter overtagelsen og 17 år efter oplægningen ikke er sket skader som følge af den måde taget er lagt.

Klager hævder i klagesvaret at tagpladerne er nedbrudte og at det er det, der er årsag til at der kommer vand ind. Det er ikke det, vi har set, og det har ikke tidligere været et tema. Det har fra skadeanmeldelsen og fra den rådgivning klager har fået, været taghældningen, der blev anmeldt (bilag B), og som senere (besigtigelse 2) gav anledning til vandindtrængen.

Der kom enorme mængder nedbør i 2023. Først i januar 2023, dernæst i juli/august 2023 og sidst på året i november/december 2023.

Vores konsulent bekræftede ved sin første besigtigelse, at der tegn på fugtskjolder på gulv i skur/anneks (bilag C) og ved anden besigtigelse, at der i annekset var kommet vand ind. Når der kommer så meget nedbør kan vinden presse vandet ind i overlæggene/samlingerne i tagpladerne, fordi vandet ikke løber hurtigt nok af pga. den lave taghældning. Se genbesigtigelsesnotatet – bilag D.

Tagpladerne er ikke nedbrudte udover almindelig forventet slid. Der henvises til konsulentens notater og fotos. Klagers tømrer har heller ikke dokumenteret at tagpladerne skulle være usædvanligt nedbrudte – der tales udelukkende om en teoretisk kortere levetid.

Der er ingen vandindtrængen igennem tagpladerne, og der er ingen tegn på skader som følge af fugt eller vand hverken inde i huset eller i tagkonstruktionen ved det destruktive indgreb, der blev udført. Der henvises til det tidligere klagesvar, hvor der også er redegjort for de få, gamle fugtskjolder klager har vist konsulenten, og som kan opstå selvom pladerne havde ligget med de anbefalede 14 grader.

Tilstandsrapportens oplysninger om forventet restlevetid sker på baggrund af tabelopslag, og er ikke et konkret skøn, hvilket fremgår tydeligt i rapporten (bilag 1, side 7). Det er derfor ikke relevant for vurderingen af, om der er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Med det sagt, er der ingen dokumentation for, eller indikationer på, at tagbelægningen ikke skulle kunne holde og holde tæt i 10 år+ efter overtagelsen i 2019. Indtil nu er der gået næsten 5 år fra sommerhuset blev overtaget, hvor taget har fungeret og holdt tæt.

Den lave taghældning er alene anmeldt på baggrund af en tømrers oplysninger om at det kunne være et problem, navnlig i forhold til det arbejde, han var tilkaldt til at skulle udføre.

Det kan være fornuftigt nok at skifte tagbelægningen til tagpap/listetag, både i forhold til taghældning, holdbarhed og æstetik, men udskiftningen er ikke nødvendig nu, da taget er tæt, og der ingen tegn er på, at taget ikke i en tid fremover kan fungere fint som klimaskærm.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

100819

En udskiftning til tagpap – nu eller i fremtiden – kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen."

Ankenævnet for Forsikring

11.

100819

I brev af 10/4 2024 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi har oplevet og anmeldt indtrængende vand i både skur og anneks til selskabet og kommunikeret med skadesbehandler på mail jf. bilag 9, samt dokumenteret forholdene iht. Bilag 3. Rapport og 8. Billeder. De anmeldte forhold blev også besigtiget af selskabets konsulent 20. marts 2023 jf. bilag 7. Besigtigelsesnotat og erkendt overfor tredjepart.

Besigtigelsesnotat. 20. marts 2023 jf. bilag 7.

Note: Besigtigelsen blev udført visuelt og ved ikke destruktive indgreb som f.eks. afmontering af tagplader, åbning/blotlægning af loft konstruktion.

Besigtigelsen omfattede skur/anneks og hovedhus (Litra A & B) hvor der konstateredes manglende taghældning ift. det anvendte tagbeklædning/materiale på alle bygninger idet taghældningen ikke opnår en hældningsgrad på minimum 14°. Under besigtigelsen konstaterer konsulenten at taget på skur/anneks har en noget lavere hældning ca. 3° ift. hovedhusets tag der har en hældning på 9-11° i skur og anneks samt hovedhus ses der tydelige tegn på vandindtrængende i kraft af skjolder. Skjolderne i hovedhuset vurderes fejlagtigt til at være ældre kosmetiske og derved konkludere konsulenten at der ikke er vandindtrængende i hovedhuset (Litra A) kun skur/anneks. Hovedhus og tilbygninger er alle malet indvendigt ved overtagelse, og skjolderne kan derfor ikke anses som værende af ældre dato.

Note: Vandindtrængende i hovedhuset er påvist og dokumenteret jf. bilag 3 og 8.

Konsulenten kommer i sin konklusion frem til at taget på skur og anneks ikke er oplagt med korrekt hældning (min. 14°) med risiko for vand kan trænge ind i de underliggende bygningsdele med op fugtning og skader til følge.

NOTE: Selskabet har anerkendt den manglende taghældning og indtrængende vand som en dækningsberettiget skade.

Nøjagtig samme forhold/problemstilling gør sig også gældende for taget på hovedhuset, manglende taghældning og indtrængende vand, som iht. selskabets konsulent giver risiko for vand kan trænge ind i de underliggende bygningsdele med op fugtning og skader til følge. Denne konklusion bekræftes også i den uafhængige rapport fra [byggesagkyndig].

Vi er som selskabet skriver enig i taghældningen på både skur/anneks og hovedhus ikke overholder minimumskravet på 14° som anvist af producenten for bølgeeternit.

Selskabet skriver i deres svar fra 3. april:

'Tagpladerne er ikke nedbrudte udover almindelig forventet slid. Der henvises til konsulentens notater og fotos. Klagers tømrer har heller ikke dokumenteret at tagpladerne skulle være unaturlige nedbrudte – der tales udelukkende om en teoretisk kortere levetid.'

Dette er ikke korrekt.

På foranledning af selskabet blev der foretaget en inspektion af tømrermester ... som igennem 'nænsom' destruktive indgreb på tagfladen inspicerede tag og tagkonstruktion.

Jf. bilag 3, er det dokumenteret at tagkonstruktionen ikke er korrekt udført, grundet manglende taghældning, manglende ventilation af tag rum, hvilket har ført til en accelererende nedbrydning og revner i tagmaterialet/tagfladen som har resulteret, i vand/fugt kan trænge igennem til de underliggende konstruktioner.

NOTE: Under besigtigelsen 20. marts udførte selskabets konsulent kun en visuel bedømmelse af tagfladen stående på en stige, hvilket langt fra kan sammenlignes med ovenstående udførte inspektion. Dog påviste konsulenten igen den manglende taghældning på minimum 14°.

Tagfladen og tagrummet på hovedhuset er udvidet og isoleret af tidligere ejer i 2006, hvilket betyder at tagfladen som er nævnt i tilstandsrapporten på overtagelsestidspunktet i 2019 blot er 13 år gammelt.

Ifm. udfærdigelsen af tilstandsrapporten konstaterer den bygningssagkyndige ikke at taghældning er for lav iht. det anvendte tagmateriale på skur/anneks og hovedhus, den bygningssagkyndige ser heller ikke på den tidligere tilstandsrapport fra 2006 som angiver den lave taghældning som en kritiskskade (K3). Den byggesagkyndige har med andre ord ikke udført sit arbejde korrekt.

NOTE: Selskabet har valgt at rette krav mod den byggesagkyndige der har lavet tilstandsrapporten men kun for skur/anneks.

Selskabet skriver at det er fornuftigt at udskifte tagbelægningen til tagpap på alle bygninger. Det er ikke alene fornuftigt men også nødvendigt. Den nuværende tagflade på hovedhuset kan ikke bruges som klimaskærm da selve tagkonstruktionen ikke tillader en korrekt ventilation af tagrummet og tagpladerne er allerede nedbrudte/revnede.

Vi kan suppleringsvis oplyse, at vi i forbindelse med påskeferie i sommerhuset nu har konstateret yderligere vandindtrængning i køkkenet, på en ny væg, hvor der ses brune streger fra loft og ned af væggen, som følge af vandindtrængning. Det er derfor vores opfattelse at der er en visuel og mærkbar udvikling af vandindtrængning i hovedhuset. Hertil kan vi konstatere at loftet begynder at hænge og flere steder slipper i samlingen, som det også er anvist jf. bilag 11.

Vi har derudover gjort opmærksom på, at der ikke har været en bekræftelse fra selskabet på udbedring af vandskade i skur/anneks, selvom selskabet har oplyst dette i deres forrige svar. Vi kan hertil oplyse at selskabet sendte en mail, samme dag som vores forrige svar blev indsendt til ankenævnet. (Mailkorrespondancen er vedhæftet som bilag 12). Her oplyser selskabet nu, at der er en ny sagsbehandler på sagen, og at udbedringsarbejdet nu kan påbegyndes.

Der pågår dog fortsat en dialog med selskabet, idet erstatningssummen de har afsat på lyder ca. 110.000 kr. mens tømrerens overslag på udbedring af vandskaden på lyder ca. 180.000 kr. Hertil vil selskabet ikke anerkende, at vi ved overtagelse af ejendommen fik lagt nye gulve i skur/anneks. Selskabet vil derfor ikke dække disse med 100 %, men henviser til deres afskrivningstabel, idet den sidst angivne renovering som tidligere ejer udførte, var i 2013."

Ankenævnet for Forsikring

13.

100819

Af selskabets brev af 7/5 2024 til nævnet fremgår bl.a.:

"Klager oplyste i sit indlæg af 10. april 2024, at der henover påsken var konstateret yderligere vandindtrængen i køkkenet, og at der var en visuel og mærkbar udvikling af vandindtrængen i hovedhuset.

En konsulent forsøgte at træffe aftale om genbesigtigelse, men klager har afvist, at konsulenten må foretage besigtigelse. Jeg vedlægger mail af 3. maj 2024 fra besigtigelseskonsulenten (**bilag I**).

...

Med hensyn til den dækkede skade i annekset, har sagen pga. langtidssygemelding skiftet skadebehandler, og der er dialog herom i forhold til udbedringsforløbet og afslutning af sagen.

Sagen for Nævnet drejer sig alene om taget på hovedhuset, og om der her er skader, som kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen. Der henvises i det hele til de tidligere indlæg."

Klageren har i brev af 19/5 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som vi meddelte konsulenten, som gerne 'ville løfte et par tagplader', så er hele tagfladen blevet dækket af, for at forhindre udvikling af skaderne, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 6. For at løfte 'et par tagplader' skal hele tagfladen således blotlægges på ny og inddækkes på ny, hvilket forsikringen måtte forvente ved deres besigtigelse. Men vi kan godt se fra DBF's side, at det er langt nemmere blot at fabrikere, at vi så ikke ønsker besøg af konsulenten. Dette er dog ikke korrekt.

Vi vedlægger billeder af afdækningen (bilag 13), samt tømrerens vurdering af sagens udvikling på nuværende tidspunkt. (Bilag 14).

Som tidligere påvist er der en markant nedbrydning af taget, og selvom DBF ikke mener der er ud-sigt til vandindtrængning er det siden blevet konstateret, ligesom tømreren nu kan bekræfte en væsentlig udvikling i nedbrydning af tagfladen.

Ankenævnet bedes medtage de dokumenterede forhold som beskriver udviklingen og nedbrydning af tagfladen samt den påviste vandindtrængende i deres vurdering af sagen. Med henvisning til ovenstående vil jeg endnu engang bede ankenævnet træffe afgørelse om medhold i denne sag og tilkende fuld erstatning/dækning for alle udgifter ifm. udskiftning af tagfladen på hovedhuset og eventuelle beskadigede bygningsdele, inventar samt kompensation for konsulentbistand og håndværker hjælp."

Selskabet har i brev af 10/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vores konsulent har genbesigtiget lørdag d. 24. august 2024. Ved genbesigtigelsen udpegede klager de steder, der i påsken var trængt vand ind. Taget blev afdækket med plastik kort tid efter – se klagers 3. høringsvar af 24. maj 2024, hvor der også er fotos af afdækningen, men ingen af vandindtrængen.

Vores konsulent har fotograferet de udpegede steder men har ikke selv kunne se tegn på vandindtrængen eller målt fugt. Som **bilag J** fremlægges konsulentens mail efter genbesigtigelsen og de tilhørende fotos.

Klager har overtaget sommerhuset i 2019. Forholdet anmeldes 2,5 år efter. Der anmeldes ikke vandindtrængen, men at taghældningen er under den anbefalede. Se skadeanmeldelsen (bilag B).

Vi har fortsat ikke set vandindtrængen eller tegn på vandindtrængen. Taget har været afdækket med plastik siden påske 2024.

Konsulenten har heller ikke set udvikling af revner eller afskalninger, sådan som klagers tømrer skriver i mail af 16. maj 2024 (klagers 3. høringsvar). Der henvises til konsulentens fotos taget op langs tagfladen – under plastikafdækningen.

Der foreligger ikke en byggesag fra sommerhusets opførelse (1961), så vi ved ikke med sikkerhed hvilken tagbeklædning, der oprindeligt har været på sommerhuset. Et gæt vil være tagpap eller asbestholdig bølgeeternit.

Det fremgår af arealinfo, at taget på sommerhuset i 1999 var sort (tidligere tagbeklædning). På foto fra 2002 er taget rødt (den nuværende asbestfri bølgeplader). Billederne fra arealinfo fremlægges som **bilag K og L**.

I en byggesag fra 2002, hvor der søges opført en ny carport i stedet for den gamle, er fotos af sommerhuset. Billederne er af ringe kvalitet, men tagbeklædningen kunne være nedtaget/i færd med at blive skiftet. Byggesagen fremlægges som **bilag M**.

Bevisfast er det dog, at den nuværende tagbelægning har ligget siden 2002 (bilag L). Tagbeklædningen var ved overtagelsen af sommerhuset 17 år gammel og ved anmeldelsen af forholdet 21 år gammel.

Vi har fortsat ikke konstateret utætheder i taget, som i dag er 22 år gammelt.

Det fastholdes, at der ikke på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade, selvom taghældningen på den eksisterende tagkonstruktion er mindre end den anbefalede for bølgetagplader.

Fra man ophørte med at bruge asbest i bølgetagplader, har man ikke kunne opnå samme levetid som de tidligere asbestholdige plader, og ejerskifteforsikringen er ikke en garanti for levetiden af byggematerialer. Levetiden af tagdækning er afhængig – ikke kun af taghældning – men også af andre faktorer, beliggenhed, sol, vind, nedbør m.m. Det meget våde klima de seneste år slider naturligt mere på klimaskærmen, hvilket påvirker en evt. restlevetid af en ældre tagbeklædning.

Da der fortsat ikke er konstateret vandindtrængen i sommerhuset, og da taget er 22 år gammelt, og ikke unaturligt slidt, er det ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dansk Boligforsikring A/S har undersøgt taget af flere gange, og det må være klagers bevisbyrde, at taget afviger fra andre tilsvarende tage af samme alder, men hvor taghældningen er med de anbefalede 14 grader, fremfor de 9-11 grader som er målt på den forsikrede ejendom.

Skulle Nævnet komme til, at det forhold at bølgeeternitpladerne er oplagt med en lavere hældning end den anbefalede, gøres der opmærksom på, at klager anmeldte skadeforholdet i forbindelse med klagers ønske om at skifte tagplader og isolering.

Ankenævnet for Forsikring

15.

100819

Der henvises til skadeanmeldelsen (bilag B) hvoraf det fremgår:

2. Oplysninger om skaden	
Hvornår blev skaden opdaget? (dato)	02/03/2023
Hvordan blev skaden opdaget?	Skaden blev opdaget ifm. Inspektion af vores tag af tømrermester [REDACTED] Med henblik på at afgive tilbud på udskiftning af isolering og tagplader.
Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)	Ifm. Inspektionen af vores tag bemærker tømrer at vores taghældning ikke er ens på begge sider og derved ikke overholder de gældende krav til taghældning for tag af denne type. Tømreren vil ikke give garanti på at udbedre eventuelle skader pga. Overstående. Endvidere er der konstateret fugtspor på indvendig lofts konstruktion. I tilstandsrapporten står der intet om tag eller dennes konstruktion (IB)

En evt. erstatningsopgørelse skal beregnes med fradrag af den påtænkte tagudskiftning.

Erstatningen kan opgøres som påføring af spær til etablering af højere taghældning, hvorefter der kan lægges nye bølgetagplader og ny isolering, som planlagt før skadeanmeldelsen. Alle andre udgifter, herunder stillads, tagplader, arbejds løn osv. skal ikke medtages i erstatningsopgørelsen, da klager selv havde påtænkt udskiftning af pladerne og udskiftning af isolering, før tømreren gjorde opmærksom på den lave taghældning.

Klager har ønsket at pålægge tagpap i stedet for bølgetagplader, og vi modtog tilbud fra klagers rådgivende tømrer herpå d. 29. oktober 2023 (**bilag N**).

Opgøres erstatningen efter det tilbud, vil det alene være posterne 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 15, som vil kunne kræves erstattet under ejerskifteforsikringen, da de øvrige udgifter er udgifter, klager allerede ville have haft, da han blev gjort opmærksom på, at bølgepladerne var oplagt med en lavere hældning, jf. skadeanmeldelsen."

I brev af 22/10 2024 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Til orientering kan oplyses, at indhentning af tilbud på udskiftning af tag er rekvireret af [forsikringsselskab], ved deres håndværker (modpartens bilag B) forud for indsendelsen til Ejerskifteforsikringen, og er således ikke et udtryk for, som modparten antyder, at vi allerede planlagde en tagudskiftning. Vi har købt sommerhuset på baggrund af den tilstedeværende tilstandsrapport, hvor en udskiftning af taget ikke var aktuelt.

Siden den første anmeldelse til Dansk Boligforsikring af indtrængende vand og skadedyr i skur/anneks tilbage i 2020 har vi oplevet at Dansk Boligforsikring uden undtagelse ikke vil anerkende og behandle dækningsberettigede skader, selv om disse er dokumenteret og omfattet af selskabets forsikringsbetingelser. Selskabet skifter ofte sagsbehandler og har meget lange svartider.

Ved vores seneste inspektion med byggesagkyndig bestilt af os d. 26. juni af vores tagflade på hovedhuset, konkluderede og dokumenterede den byggesagkyndige at taget ikke længere er funktionsdygtigt og påviste opfugtning af indvendigt loft efter vandindtrængen (se rapport bilag 15).

Dette til trods for at taget har været afdækket med presenning i en længere periode forud for tilsynet.

Ifm. sagsbehandling og taksering af de anmeldte skader har selskabet løbende sendt deres konsulent/taksator ud for at besigtige de allerede dokumenterede forhold. Konsulenten har uden undtagelse, hver eneste gang, mundtligt bekræftet de anmeldte forhold og skader samt konkluderet at den nuværende tagkonstruktion bør ændres til tagpap.

Idet vi har oplevet manglende sammenhæng mellem konsulentens udtalelser og sagens fremstilling af Dansk Boligforsikring, valgte vi på deres konsulents besøg d. 24. august at optage tilsynet.

Lydfilen (Bilag 25) er indsendt til både Ankenævnet samt modparten. For god ordens skyld skal oplyses at lydfilens anvendelse er konfereret af med Ankenævnet pr. mail, og ligesom der er givet skriftligt samtykke fra modparten ... til at anvende lydfilen.

...

Status: Udbedringerne på vores skur/anneks er stoppet på ubestemt tid, på foranledning af Dansk Boligforsikring, idet modparten igen har skiftet sagsbehandler på sagen. Den nye sagsbehandler ønsker ikke at vurdere følgeskader ud fra dokumentation, selvom dette har været aftalt på skrift (bilag 19), men vil på ny takserer følgeskader for at vurdere om disse er dækningsberettiget, hvorfor modpartens konsulent/taksator igen har været på besøg d. 7. oktober 2024. Vi afventer fortsat Dansk Boligforsikrings tilbagemelding på den videre proces for udbedringsarbejdet.

Den midlertidige afdækning af tagfladen på hovedhuset skal på ny afdækkes med presenning, for at hindre vandindtrængning i løbet af vinteren (hvilket beløber sig til 10.300 kroner – se bilag 22).

SKUR/ANNEKS SAMT HOVEDHUS BEHANDLES SAMLET

Det blev jf. mail (se bilag 16) aftalt med selskabets sagsbehandler at påbegynde renoveringen af vores skur/anneks og fremsende dokumentation for eventuelle følgeskader inden udbedring og godkendelse iht. fremsendte tilbud (se bilag 19). Ifm. udbedringsarbejdet blev der konstateret råd, fugt og svamp i den underliggende gulvkonstruktion og ved blotlæggelse af væg og loftkonstruktion blev der konstateret skader efter husmår og andre skadedyr, hvilket også er anmeldt til selskabet i 2020 (se billede dokumentation bilag 17, 18, 23), skadeanmeldelse bilag 20 og video (bilag 24-1, 24-2, 24-3, og 24-4) som er fremsendt på USB Stick. Det fremsendte tilbud tager forbehold for udbedring af eventuelle følgeskader på gulvkonstruktionen, men ikke skader efter husmår/skadedyr. Desværre er alt arbejdet nu indstillet og tømreren taget hjem da selskabet nu ikke vil acceptere det fremsendte tilbud for udbedring af følgeskaderne og desuden ikke vil anerkende de dokumenterede ødelæggelser efter skadedyr, selvom selskabet tidligere har anerkendt disse som værende dækningsberettiget.

Isolering: Dansk Boligforsikring nægter at dække isolering med henvisning til at der er tale om et skur hvor der ikke er krav til isolering, med følgende citat:

'evt. skader på bygningen kan være dækket af ejerskifteforsikringen, hvis de var til stede på overtagelsestidspunktet og væsentlig nedsætter brugbarhedsværdien i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder. Der kan f.eks. være tale om ødelæggelse/bortfjernelse af isoleringsmateriale, sådan at der kan siges at være en væsentlig forringelse af isoleringsevnen.'

Selskabet har nu valgt at forhale sagen igen, indstille udbedringsarbejdet, ligesom vi igen skal til at debattere med selskabet om dækning eller ikke dækning af dokumenterede skader (Se bilag 21).

Svar til selskabet: Den lave taghældning på skur/anneks og hovedhus var til stede på overtagelsestidspunktet og har resulteret i vandindtrængen som væsentligt har nedsat brugbarheden og værdien af bygningerne. Fugt/vand, svamp, råd og skadedyr (husmår) har ødelagt konstruktion og materialer som f.eks. isoleringsevnen hvilket er dokumenteret på hovedhuset ved termografi (se bilag 26, termografi rapport).

Skur/anneks og hovedhus er isoleret og med termoruder, de opvarmes i vinterhalvåret med elradiator, varmepumpe og brændeovn så disse bygninger kan anvendes hele året og som frostfri opbevaring. (Se bilag 27. Tidligere kendelse i ankenævnet 58.968). Hvor nævnet også anerkender skader som dækningsberettiget.

Vi har i tidligere skrivelser gjort opmærksom på at de anmeldte forhold med vandindtrængning og anmeldt samtidigt for hovedhus og skur/anneks. Vi ønsker fortsat at disse behandles samlet, og ikke som Dansk Boligforsikring henviser til; 2 særskilte sager.

DOKUMENTATION FOR VANDINDTRÆNGNING

Vi vil endnu engang gerne gøre selskabet og nævnet opmærksom på at der er dokumenteret vandindtrængning gennem tagfladen på skur/anneks og hovedhus (Litra A+B). Dokumentation for vandindtrængning fremgår blandt andet af bilagene: 3, 4, 7, 8, og 11, samt af lydfilen bilag 25 optaget under Dansk Boligforsikrings konsulent besøg d. 24. august 2024.

Den dokumenterede vandindtrængning gennem hovedhusets tagkonstruktion samt manglende taghældning er klart beskrevet i tømrerens rapport og rapporten fra den uvildige byggesagkyndig (Se rapport bilag 3 & 4). Vandindtrængen ses klart og tydeligt på billeder (Se bilag 8 & 11). Vandindtrængen i skur/anneks er dokumenteret i den uvildige byggesagkyndiges rapport fra 18.07.2023 med billeder og fugtmålinger (se rapport bilag 4). Samt i selskabet egen rapport fra 20.03.2023 (Se rapport bilag 7).

Det er derfor bevisfast at den manglende taghældning og forkerte montering/konstruktion af tagfladen har resulteret i at taget ikke er funktionsdygtigt længere og derved nedbrydes hurtigere end forventet, nedbrydningen accelereres yderligere ifm. frostvejr grundet vand/fugt som er blevet aflejret i revner og afskalninger der resultere i frostsprængninger/revner med utæthed til følge, hvilket også blev bekræftet ifm. afdækning af tagfladen (se mail bilag 14) og igen i rapporten fra den uvildige byggesagkyndige (Se rapport bilag 15). Som også konstaterede asbest i de monterede tagplader fra 2002 jf. Selskabets bilag L.

Vandindtrængningen bekræftes også på lydfilen bilag 25, hvor Dansk Boligforsikrings konsulent bekræfter forholdene d. 24. august 2024 (bemærk igen at tagfladen har været dækket af med presenning i en længere periode forud for tilsynet):

Lydfil Del 1: (00:01) DBF's Konsulent udtaler: 'Jeg har været her 2 gange ... sidste gang var hvor den her reelt havde spredt sig (hovedhuset), hvor vi fandt vand herinde i skille væggen.

Lydfil Del 1: (00:33) DBF's Konsulent udtaler: 'der var kommet vand ind af lampeudtaget der, og så var der noget herovre ved en 'drager' (bjælke). [Medejer] udtaler: 'men det var jo ikke med i Jeres rapport'.

Lydfil Del 1: (02:14) DBF's Konsulent udtaler: 'Da jeg var herude anden gang, så var der det her med afdækningen, så sagde jeg til ... (tidligere sagsbehandler ved DBF) ..., der skal dækkes af herude', og det sagde jeg også første gang, at der skulle dækkes af herude.

Lydfil Del 1: (02:35) DBF's Konsulent udtaler: 'Det var svært at vurdere om det var kondens eller den lave taghældning som var skyld i vandindtrængning her. Men eftersom der er dækket af nu, og der ikke kommer vand ind, så er det jo ikke kondens, for kondensen vil jo stadig være der nu hvor der er dækket af. Og i mit første notat, kan I jo så selv gætte Jer til hvad jeg har skrevet at udbedringsmetoden er, der er kun én måde; af med pladerne, på med finer og på med tagpap'.

Lydfil Del 1: (04:16) DBF's Konsulent udtaler: 'og der så jeg vandindtrængning første gang'.

Lydfil Del 1: (05:30) DBF's Konsulent udtaler: 'så var de mærker der, og de mærker der var der ikke'.

Lydfil Del 1:(05:30) DBF's Konsulent udtaler: 'nede i hjørnet kan jeg sagtens se det (løbestreger red.)'

Lydfil Del 1: (08:55) [Medejer] udtaler: 'Jeg synes det er lidt alarmerende, hvis du allerede for et år siden, har vejledt i at få dækket taget af der'. DBF's Konsulent udtaler: 'Det sagde jeg til [sagsbehandler]. Det har jeg sagt til ham pr. telefon. At der skal dækkes af herude, og så var jeg egentlig ligeglad med om det var jeres håndværker eller min håndværker, der skulle bare dækkes af!'

Lydfil Del 1: (13:00) [Klageren] udtaler: 'Taget er jo ikke funktionsdygtigt længere'. DBF's Konsulent udtaler: 'Jamen også hvis man siger, at det har været funktionsdygtigt sidste år, så får vi en hård vinter, så sker der de her naturlige afskalninger, så bliver det en våd sommer igen, og pladerne bliver ligesom mættede med vand igen, så kommer (vinteren) – så kan man jo selv regne ud hvad der kommer med flere frostsprængninger, det heler jo ikke sig selv'.

Lydfil Del 3: (00:13) DBF's Konsulent udtaler: 'Problemet er, at når asbesten begynder at krakelere, så går det stærkt.'

Lydfil Del 3: (06:50) DBF's Konsulent udtaler: 'Den er en lille smule forhøjet, den er lige 3 % højere, der hvor I har konstateret det, så der sidder lidt restfugt, i et eller andet omfang.

Lydfil Del 4: (00:01) DBF's Konsulent udtaler: 'Som tidligere beskrevet – jeg kan ikke se anden løsning.' Konsulenten henviser igen til tagpap, (01:05) 'Det er det jeg også foreslog første gang'.

Lydfil Del 4: (00:54) DBF's Konsulent udtaler: 'Det skriver jeg også, at man må forvente at der er noget skimmel på spærkonstruktionen og måske på bagsiden af forskallingen.'

Lydfil Del 4: (06:56) DBF's Konsulent udtaler: 'Vi besigtiger ikke mere end 4 skader om dagen. [Medejer] udtaler: 'I skal også nå at skrive rapport'. DBF's Konsulent udtaler: 'Det har vi så dagen efter til'.

Lydfil Del 4: (09:48) DBF's Konsulent udtaler: 'Jeg laver et notat, skulle jeg til at sige, en mail mere til ... (DBF's advokat), og det er nærmest copy paste af det første notat, med nogle tilføjelser, at I har set vandindtrængning ved midt loft, ved stuevindue, rust aftegninger på brændeovn, ind over

overliggeren, og på væggen derovre – Og der er IKKE konstateret vand efter det der (peger på pressenningen der afdækker tagfladen), og derfor kan man af gode grunde udelukke kondensdannelser.

Lydfil Del 4: (10:20) DBF's Konsulent udtaler: 'Det var der også tale om på et tidspunkt, om det var manglende udluftning, kan jeg huske jeg snakkede med ... om (første sagsbehandler ved DBF) på et eller andet tidspunkt. Hvor ... var inde på, om det kan være kondens, og kan man bare sætte nogle hætter i, hvor jeg måtte sige til ham; 'Prøv at hør, det er ikke det, det er tagfladen'.

Lydfil Del 4: (11:23) DBF's Konsulent udtaler: 'men det ændrer ikke på hvad jeg skriver, at det er det samme (11:47) at der kan ses fugt der og der, og henviser til et par billeder, og at det er den lave taghældning der er årsag til det.'

Som følge af Dansk Boligforsikring bevidste forhaling af sagen er der nærliggende risiko for udvikling af følgeskader samt øgede omkostninger til afdækning af tagfladen på hoved hus samt udvikling af svamp og råd i tagkonstruktion.

Ankenævnet bedes medtage alle de dokumenterede forhold som beskriver udviklingen og nedbrydning af tagfladen, samt den påviste vandindtrængen i deres vurdering af sagen.

Afskrivning: Bølgeeternit plader med asbest har en levetid 60 år + hvilket selskabet skal forholde sig til ved afskrivning og værdiansættelse af tagfladerne.

Dansk Boligforsikring skal dække alle udgifter ift. udskiftning af tagflader, isolering og følgeskader som følge af vandindtrængen på skur/anneks og hovedhus, samt ødelæggelser efter husmår. Desuden skal selskabet dække alle udgifter til eksterne konsulenter og håndværkere. (Se bilag 22. Faktura for udført arbejde)."

I brev af 3/12 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledningsvist oplyser klager, at det i 2023 var på foranledning af husforsikringen, at der skulle indhentes tilbud på udskiftning af tagplader og isolering. DBF er ikke bekendt med, at husforsikringen skulle have meddelt dækning til tag/isolering, og klager bedes derfor venligst uddybe dette punkt, og fremlægge eventuelle dækningstilsagn fra husforsikringen.

Klager udtrykker i høringssvaret ønske om, at skadesagen vedrørende skur/anneks inddrages i Ankenævnets behandling af sagen, idet sagsbehandleren ikke har kunnet godkende alle de af tømreren udarbejdede tilbud vedrørende følgeskader. Det fremgår dog også, at klager afventer skadebehandlerens tilbagemelding.

Henset til, at der på skadebehandlerens foranledning er gennemført endnu en besigtigelse af skur/anneks og klager har fremsendt en del yderligere billedmateriale, som skadebehandleren skal have gennemgået med besigtigelseskonsulenten, vurderes det på nuværende tidspunkt ikke hensigtsmæssigt, at skadesagen vedrørende skur/anneks inddrages.

Når der foreligger en endelig opgørelse af skaden på skur/anneks, må klager vurdere, om der fortsat er grundlag for, at sagen forelægges for Ankenævnet.

Det kan i øvrigt bekræftes, at tagene på hhv. skur/anneks og hovedhus begge ligger med en hældning, der er mindre end de 14 grader som producenten anbefaler. Når DBF har tilbudt at dække forholdet vedrørende skur/anneks, hænger det sammen med, at der på denne bygning både er konstateret en væsentligt lavere taghældning (ca. 4 grader) og skader som følge af vandindtrængning, hvilket ikke er tilfældet for hovedhuset.

Det må fastholdes, at der er tale om to forskellige sager, vedrørende to forskellige bygninger, som ikke kan behandles under et.

Vedrørende rapport fra [byggesagkyndig] (bilag 15) må det undre, at der ved besigtigelsen d. 27/6 2024 skulle være konstateret skader på tagbelægningen, da taget på dette tidspunkt var afdækket med en presenning. Billederne i rapporten må stamme fra en tidligere besigtigelse.

Oplysningen i bilag 15 om, at tagpladerne skulle være fra før 1987 og indeholde asbest kan med sikkerhed afvises. Pladerne er fra 2001 og indeholder ikke asbest. Bogstaverne 'NT' som ses i stemplet efter datomærket, står for 'Non-asbestos Technology'.

Endelig skal det bemærkes, at de fugtmålinger der er udført i hhv. loft og vægge er usikre, da der er anvendt en Tramex-fugtmåler, som måler på elektrisk modstand/ledningsevne ca. 30 mm inde i materialet. Profilbrædderne er typisk kun 19 mm og ligger der fx en alu-kraft dampspærre bag loftbeklædningen, vil målingen ikke være retvisende.

Det er i øvrigt uklart hvorfor der i billedteksten på side 4 henvises til fugt i gips, når der tydeligt måles på træ (og der iht. den rigtige skala ikke er unormal fugt).

Ved DBF's besigtigelse d. 24. august 2024 blev der anvendt en mere pålidelig indstiksmåler, og som ved tidligere besigtigelser, blev der ikke registreret fugt, se Bilag J.

Klager har oplyst, at man oplevede dryp fra loftet ved ophold i sommerhuset i påsken 2024. Besigtigelseskonsulenten mistænker, at der kan have været tale om kondensfugt, da der iht. DMI's vejarkiv stort set ikke var nedbør i løbet af påsken.

Besigtigelseskonsulenten noterer sig, at der ikke er oplysninger om dryp fra loftet efter, at taget er blevet afdækket med en presenning. Dertil skal dog bemærkes, at afdækningen først er sket i maj, og at risikoen for kondensfugt naturligt er væsentligt mindre i sommerhalvåret.

DBF har heller ikke ved den seneste besigtigelse fået forevist skader på tagpladerne, og det er ikke muligt at verificere oplysningerne om, at der skulle være skader på tagbelægningen. Det vil dog ikke være usædvanligt, hvis der efter 22 år forekommer afskalninger og revner i asbestfrie eternit tagplader.

Vedrørende de fremsendte lydfiler, er der ikke ved gennemlytning fundet uoverensstemmelser med, hvad konsulenten har oplyst i bilag J. På lydoptagelserne drøftes tidligere besigtigelser af både skur/anneks og hovedhus. Disse besigtigelser fandt sted hhv. 1 år og 1,5 år forud for besigtigelsen d. 24. august 2024, og på den baggrund er det undskyldeligt, at besigtigelseskonsulenten kommer i tvivl om, hvad der blev konstateret ved de tidligere besigtigelser.

Ankenævnet for Forsikring

21.

100819

Besigtigelseskonsulentens observationer ved tidligere besigtigelser er beskrevet og fotodokumenteret i de notater, der er blevet udarbejdet efter hver besigtigelse, og de fremsendte lydfiler indeholder ikke andre eller mere sikre oplysninger end, hvad der fremgår af bilag C, D og J.

Det ligger fast, at besigtigelseskonsulenten har konstateret vandindtrængning i litra B, skur/anneks men ikke i litra A, beboelse (se bilag C). Det er derfor også litra B, der anbefales afdækket for at undgå yderligere vandindtrængning. De lydklip, hvor der tales om vandindtrængning og behov for afdækning, vedrører alle litra B, skur/anneks, og er derfor uden relevans for nærværende sag.

De nye bilag i form af rapport fra [byggesagkyndig] af 2. juli 2024 samt lydfiler stammende fra besigtigelsen d. 24. august 2024 vurderes herefter ikke at indeholde oplysninger, som giver anledning til en ændret vurdering af klagers ejendom."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af tilstandsrapport af 24/2 2006 fremgår bl.a.:

"		
Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
...		
8. Tagkonstruktion		
8.2 Tagfald	K3	Der er for lille fald på tag til eternitbølgeplader ved nordlig side. Note: Der kræves mindst 14 graders taghældning til eternitbølgeplader for tilstrækkelig tæthed.
		"

Af skadeanmeldelse af 9/3 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 02/03/2023

Hvordan blev skaden opdaget? Skaden blev opdaget ifm. inspektion af vores tag af [tømrermeister]. Med henblik på at afgive tilbud på udskiftning af isolering og tagplader.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt) Ifm. inspektionen af vores tag bemærker tømrer at vores taghældning ikke er ens på begge sider og derved ikke overholder de gældende krav til taghældning for tag af denne type. Tømreren vil ikke give garanti på at udbedre eventuelle skader pga. overstående. Endvidere er der konstateret fugtspor på indvendig loftskonstruktion. I tilstandsrapporten står der intet om tag eller dennes konstruktion (IB).

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab? (hvis ja, hvilket) [Forsikringsselskab], taksator ..."

Af besigtigelsesnotat af 22/3 2023 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER: Anmeldte forhold ses ved tagflader litra A samt litra B.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning: Bølge eternit, lægter, spær, isolering, profillofter.

Beskrivelse:

- Her ses litra A mod syd. Billede 1-2.
- Tagflade besigtiget fra tagfod grundet glatte plader. Billede 9.
- Tagflade ses mod pålagte eternit plader. Billede 5-6-7.
- Taghældning på litra A ses med ca. 9 graders hældning. Billede 3-4.
- Ved indkig ved tagfod ses der ikke undertag. Billede 11.
- Indvendigt ses køkken i litra A, Billede 12.
- I køkken anvises 2 små skjolder. Billede 12-13-14. Der kan dog ikke måles fugt. Billede 16-17.
- I entre anvises hvor der er set vandindtrængen ved spot. Der ses dog ingen tegn på fugt eller skjolder her. Billede 18-19-20.
- Her ses litra B mod nord. Billede 21.
- Tagflade besigtiget fra tagfod grundet glatte flader. Billede 23.
- Tagflade ses med pålagte eternit plader. Billede 23-24.
- Taghældning på litra B ses med ca. 4 graders hældning. Billede 22.
- Ved indkig ved tagfod ses der ikke undertag. Billede 25-26.
- Indvendigt ses anneks i litra B. Billede 27-28-29.
- I anneks ses fugtskjold på gulv mod øst. Billede 27-30.
- Fugtskjold ses og trække ud fra underside af fodpanel. Billede 39-40.
- Der måles ikke opfugtning af pålagte laminatgulv ved anmeldte skjold. Billede 43-44.
- Der måles ikke opfugtning af fodpanel mod øst i anneks ved anmeldte forhold. Billede 41-42.
- Der måles ikke opfugtning af loft ved anmeldte forhold i anneks. Billede 32-33.
- Reference måling loft anneks. Billede 34-35-36-37-38.

Konklusion:

Plader er lagt under anbefaling, men der er ikke vandindtrængning på bygning a, hvor hældningen er 9-11 grader. Vurderes til ældre kosmetiske skjolder i bygn. A.

På bygning b, er hældning kun 3 grader, og der ses vand presset ind igennem samlinger.

Alderen på det skadede:

Litra A 1961.

Litra B 2003

I henhold til TR

Aktuelle skader:

Vandindtrængen i anneks.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Vand kan trænge i de underliggende bygningsdele med opfugtning, og skader til følge ved anneks.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Basis. Ses ikke oplagt med korrekt taghældning på minimum 14 grader

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja ejendom er overtaget 2019 og tag er pålagt af tidligere ejere.

Ankenævnet for Forsikring

23.

100819

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Ved dækning. Eksisterende tagplader på litra B demonteres, lægter demonteres, pålægning af 22 mm vandfast finer, pålægning 2 lag tagpap, afslutning med kapsler og inddækninger.

Omkostningerne til det skadede: Tilbud bør indhentes for gennemgang. Vurdering 90-100.000.- Kr. ekskl. moms.

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader: Der kan dog være skader i væg mod øst i anneks hvor vand ses på gulv. Destruktive indgreb påkrævet for nærmere undersøgelse.

...

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

...

Oplyst til dig ved besigtigelsen: FT oplyser pr tlf. hvor der er set vandindtrængen."

Klageren har i mail af 3/7 2023 til selskabet bl.a. anført:

"Du får lige en ny afstemt mail på det vi snakkede om.

...

Jeg oplyser pr. telefon, at vi har været i sommerhuset i weekenden, hvor der kommer et stort regnskyl. Under dette regnskyl konstaterer vi at det der kommer vand ind via taget/loftet i både anneks og i selve sommerhuset flere steder. Særligt i anneks kommer der så meget vand ind, at det plasker på gulvet. Du meddeler at du ikke behøver at se billeder af dette.

Jeg har dog for en god ordens skyld uploaded billeder på jeres portal/website som viser opfugtning af væg, gulv og skab som tydeligt dokumenter indkommende vand.

Du spørger om vi selv kan dække taget af med noget, så der ikke kommer mere vand ind. Hertil jeg blot kan spørge: 'Hvor foreslår du at vi dækker taget af?' Du tilbyder her at der kan komme en tømrer ud og besigtige taget og dække af."

Af rapport af 18/7 2023 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Indledning

... har i dag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen ... Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig ... Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog [klageren].

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge taget og lofter for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret. Det er af [klageren] oplyst, at de har købt fritidshus der er eternittag på, men det ligger med en hældning på mellem 5 og 11 gr. Det har resulteret i, at når det blæser og regner samtidigt, så trækker der vand ind og dermed har der været en skade. Han vil gerne have kigget på forholdene og have hjælp til forsikringen.

...

Observationer på taget huset.

Taget ligger med en hældning på ca. 10 grader, og efter producentens beskrivelse omkring Cem-brit Bølgeplader B7 må bølgeplader anvendes ned til 14 grader, så ved vind og nedbør kan der komme ind til underliggende konstruktioner.

...

Ved vind og nedbør kan fugt trænge igennem til underliggende konstruktioner som også se nede i køkken-alrum.

Oversigtbillede i Anneks

Måling Anneks gulv. Måling er 100 % hvilket betyder vådt.

Måling Anneks væg. Normal fugtighed i beklædning.

...

Taget på Anneks. Med hæld på 7,6 grader og producenten anbefaler at man ikke går under 14 %, og her er der ligeledes vandindtrængen fra taget, når det regner og med vind.

...

Skab i Anneks. Er vandskadet efter vandindtrængende fra loft.

Vurderinger

Taget på huset er lagt med for lidt fald efter producentens lægge vejledning som siger at man kan lægge tagplader ned til 14 grader på fald.

Taget på Anneks er ligeledes lagt med for lidt fald efter producentens lægge vejledning som siger at man kan lægge tagplader ned til 14 grader på fald.

Der kommet fugt ind til underliggende konstruktioner ved regn og blæst i Anneks og huset.

Konklusion

Udskiftning af taget på huset og anneks med tagbrædder og tagpap med det fald der er på taget nu. Gulvet i anneks hvor der er kommet vand ned skal skiftes og der skal affugtes."

Af besigtigelsesnotat af 20/9 2023 vedr. anneks fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Genbesigtigelse af tidligere anmeldte forhold der har udviklet sig grundet lav taghældning.

Anmeldt forhold omhandler bygning: Litra B, Anvendelse: Anneks, Opført i år: 2003.

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives konstruktionsfejl med lav taghældning.

Tagflader ses oplagt på ikke korrekt anbefalet hældning på minimum 14 grader for eternitplader. Vand kan derved have svært ved og løbe af og kan ved vindpåvirkning trænge i de underliggende bygningsdele med skader til følge.

I anneks ses der skader på gulve og skabs sokkel grundet vandindtrængen. Gulve der ses opsvulmet måles op fugtet ved besigtigelsen under område hvor vandindtrængen er set ved tidligere besigtigelse. I tilstødende skur i anneks ses der ligeledes tegn på vandindtrængen og opsvulmet gulv. Her måles ved besigtigelsen ikke tegn på opfugtning.

Ankenævnet for Forsikring

25.

100819

Evt. skader på spær og opfugtet isolering vurderes og kunne udbedres ved udbedring, da man herved vil blotte oppefra. Det vurderes ikke der er sket rådskeader på underliggende bygningsdele da der ikke ses nedbøjning i tagflader på anneks.

Anneks påført 2003 i henhold til byggesag og tilstandsrapport.

Vandindtrængen vurderes kommet efter overtagelsen da en tidligere anmeldelse måtte være og forventes. Årsag med lav taghældning tilstede ved overtagelsen.

Forsikringstager er oplyst pr tlf. efter besigtigelsen, at han gerne må få afdækket tagflade på anneks, for at forhindre omfang ikke udvikler sig yderligere."

Selskabet har i mail af 25/9 2023 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået din anmeldelse efter konsulent ... har været ved ejendommen igen 11. september 2023.

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning for skift af tagbelægning på anneks/skur

Jeg har sendt dig foreløbig afgørelse efter første besigtigelse i mail 7. juni 2023. Her foreslog jeg, at der blev inspiceret under hovedhusets tag, for at se, om taghældning på ca. 9 grader har givet anledning til skader på huset. Det har desværre ikke været muligt for konsulent at tage tømrer med til denne inspektion, og konsulent kan ikke selv udføre blotlægningen.

Jeg vil derfor tilbyde dig at dække udgifter op til samlede 4.000,00 kr. for, at en tømrer demonterer enkelte tagplader på hovedhuset, for at se, om der er skader under hovedhusets tagbelægning. Når tømrer har inspiceret taget er du velkommen til at sende mig billeder og beskrivelse af forholdene under tagbelægningen. Og jeg vil herefter se, om der kunne være forhold på hovedhuset, som kan dækkes under ejerskifteforsikringen. Vi har ved den første besigtigelse ikke set tegn på, at der er sket vandindtrængning i hovedhuset.

Hvad angår anneksset/skuret, hvor taghældningen er ca. 4 grader, så kan vi konkludere, at den lave taghældning har givet anledning til vandindtrængning. Denne vandindtrængning har forårsaget forhøjet fugt i fodpanel og opsvulmet gulv. Der er ikke tegn på, at tagkonstruktionen har alvorlige skader, da loftet ikke hænger inde i anneksset.

Forholdet kan dækkes under ejerskifteforsikringens betingelser punkt 3.1, og løsningen er, at skifte tagbelægningen på anneks/skur fra tagplader til tagpap med kapsler og inddækninger. Når tagplader fjernes, kan det ses, om der skulle være yderligere skader på tagkonstruktionen. Gulvet skal demonteres for udlægning af nyt gulv. Du har allerede fået anvist, hvor du kan undersøge vægkonstruktioner for eventuelle skader."

Af rapport af 29/9 2023 fra tømrermester fremgår bl.a.:

"Hermed mine kommentarer med baggrund i at vi d. 29-9 var forbi og pille tagplader af for at undersøge nærmere om utætheder i taget.

Vi tog tagplader af i 2 områder.

Område 1, med baggrund i de utætheder I har oplevet i loftarealet ved spots, hvor der ses gule løbestreger på træloft efter vand.

Område 2 i området ved vindue mod have/terrasse, hvor der på loftet ses gule løbemærker efter vand.

Ved demontering i område 1 fandt vi flg.:

- Vi startede med at fjerne rygplader og derfra arbejdede os 4 plader ned af taget.
- Der var mange huller i isoleringen efter gnavere.
- For at finde ud af hvordan vandet løb og kom ind fra, fjernede vi isolering og kunne her se de fejlagtige gennembrydning af dampspærre ved spots og der mangler også varmhætte på spots.
- Vi kunne se løbestreger af vand på dampspærre men ikke fra noget specielt sted men flere steder hvor man kan se vandet har løbet og det er så fundet ind enten ved spots eller andre steder hvor der kan være gennembrydninger eller samlinger af dampspærre.

Ved demontering i område 2 fandt vi flg.:

- Løbestreger på dampspærre fra vand som på samme måde som ved område 1, vandet har fundet videre ind på træloft via utætheder i dampspærre.

Konklusion:

1. Vandet kommer ind flere steder på taget, ikke i voldsomme mængder og der ses blot svage mærkninger af vand der har løbet på dampspærre. Årsag til vandindtrængning, taget er lagt med for lav hældning til den valgte tagbelægning.
2. Isolering er flere steder gravet/gnavet, gange i.
3. Tag og rygning-pladers nedbrydning opstår med baggrund i den fejlagtige taghældning men også med baggrund i fejlagtig konstruktion. Der mangler ventilering af tagfladen 'tagrummet' fejlen består i at der ikke er anvendt ventilerede rygningselementer under rygpladerne, hvilket der skal være når der ikke er anden ventilering af tagflade/loftrum. Der er anvendt asfaltimpregnerede bølgeklodser ved rygning men disse tillader ingen ventilering. Det betyder at al den varme luft som trænger igennem dampspærre og burde blive ventileret bort på oversiden af isoleringen, bliver fanget på undersiden af tagpladerne og er med til at opfugte disse, således at de i vinterhalvåret aldrig er rigtig tørre og det medfører at ved frost/tø perioder, at taget nedbrydes hurtigere end hvis en korrekt ventilering var udført."

Klagerens tømrermester har i mail af 26/10 2023 til klageren bl.a. anført:

"Hermed fremsendes tilbud på udskiftning af tagbelægning samt udskiftning af en andel af loft isolering, på sommerhus. Tagareal ca. 102m². Forventet areal af isolering som skal udskiftes, 20m²

BEMÆRK: DER TAGES FORBEHOLD FOR OM DER ER MERE END DE 20M² ISOLERING SOM SKAL UDSKIFTES OG ELLER OM DER ER FUGTOPHOBNINGER I TAGFLADER SOM VI KRÆVE UDSKIFTNING/BEHANDLING AF BYGNINGSDELE. DER TAGES FORBEHOLD FOR OM VI KAN LADE TAGRENDER BLIVE SIDDENDE, MEN I TILBUDSPRISEN, REGNER VI MED AT TAGRENDER KAN BLIVE SIDDENDE.

Tilbuddet omfatter flg:

1. stillads kr. ekskl. moms 15.380

Ankenævnet for Forsikring

27.

100819

1. 2. mandskabsfaciliteter 8.600
2. demontering af eks. tagplader, vindskede, offerbræt, tagtilbehør, rygningsplader og taglæger kr. 11.600
3. afdækning af tagfladerne under byggeperioden. Kr. 4.980
4. påforing/opretning af tagfladerne med 50mm tømmer, for etablering af ventilationsspalte kr. 12.580
5. udskiftning af 20m² af tagisoleringen. Kr. 3.970
6. 25x125mm ru pløjede tagbrædder på tagfladerne med ventilationsafstand i kip. Kr. 43.160
7. underlag for vindskeder etableres under ru-pløjede brædder. Kr. 4.115
8. gennemføring for skorsten inkl. ny skorstensinddækning for tagpap løsning. Kr. 6.200
9. etablering af ventilationssprækker ved tagfod inkl. montering af netlonrør kr. 8.330
10. opkant for Jual rygning, (for at kompensere til kravet om 15 graders taghældning for denne rygning) kr. 2.880
11. tilpasning og genmontering af eks. vindskeder kr. 2.450
12. vindskeder og tagfodsblik i sort alu kr. 13.700
13. tagpap, Mester Tekk fra Isola kr. 46.000
14. jual rygning kr. 9.350
15. oprydning og bortkørsel af affald fra ovenstående kr. 12.720

Samlet tilbud ekskl. moms kr. 206.015 med tillæg af 25 % moms kr. 51.503,75 i alt inkl. moms kr. 257.518,75"

I mail af 2/11 2023 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Når jeg ser på billederne fra blotlægning af hovedhusets tagkonstruktion, så ser jeg ikke skader. Der er lidt mørkning af isoleringen, hvilket kan tilskrives skidt og evt. beskeden skimmeldannelse efter 22 år. Der er ikke skader på tagkonstruktionens træ, og når taget er ca. 22 år gammelt, da kan jeg heller ikke sige, at der ved tagfladens udformning og hældning er nærliggende risiko for skade på bygningen. Ellers vil vi nu kunne se et mere udtalt skadebillede. Dermed kan jeg ikke opfylde skadebegrebet i ejerskifteforsikringens betingelser punkt 3.1.

Mindre overfladerevner i tagplader er ikke usædvanligt at se på et tilsvarende tag af samme alder. Der er ikke anledning til at sige, at revnedannelse på tagplader, på overtagelsestidspunktet i oktober 2019, har givet nærliggende risiko for skade på bygningen. Revner kan sagtens være opstået i din ejertid. Når revner i tagplader giver risiko for vandindtrængning, da bør de skiftes til nye, men dette arbejde hører under den almindelige løbende vedligeholdelse af bygningen.

De fugtspor, som du har konstateret i marts 2023 kan være kondens, som har kunnet finde ned i boligen ved lampesteder. Der er tale om fugt i meget begrænset omfang, som i sig selv ikke vil kunne udløse erstatning fra ejerskifteforsikringen.

Taget hældning er ca. 9 grader, og følger således ikke producentens anvisninger. Dette forhold i sig selv vil heller ikke kunne udløse dækning på ejerskifteforsikringen, se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og punkt 4.2.

Jeg kan dermed ikke tilbyde dækning for anmeldte forhold ved hovedhusets tagflade."

Ankenævnet for Forsikring

28.

100819

Selskabet har i mail af 23/11 2023 til besigtigelseskonsulenten bl.a. anført:

"Jeg skal lige have en gang til, hvordan stemplet på pladen kan læses. Du forklarede mig det i telefonen, men kan ikke huske det.

...

Kunden bemærker også, at der er forhold omkring manglende ventilation. Vi snakkede kort om det i telefonen, i forhold til mørkfarvningerne på isoleringen, hvor du bemærkede, at det ikke havde givet anledning til noget med den manglende ventilation. Er det korrekt forstået?

Kunden mener, at det har givet anledning til forvittringer på tagpladerne, men for mig at se, er disse forvittringer meget normale, når man ser på at der er tale om et tag fra perioden mellem 2004/2011."

I mail af 23/11 2023 fra besigtigelseskonsulenten til selskabet hedder det bl.a.:

"Som jeg husker det er det følgende
1501 01 020 = produktionslinje - årstal - arbejdsbold

Den mørkfarve isolering er ikke unormalt sker på den kolde side hvor naturligt skidt og støv samler sig. Mener ikke at disse forvittringer og mørke aftegninger på isolering hænger sammen."

Af mail af 16/5 2024 fra klagerens tømrermester fremgår bl.a.:

"Ifbm. at vi har afdækket taget vil jeg gøre opmærksom på at der fra vi sidst så taget 29-9-2023 er sket mere nedbrydning af pladerne end man normalt ville forvente.

Min vurdering er at vinteren, har været overraskende hård ved taget. Nedbrydningen ses ved at taget nu flere steder har større revner i overfladen og visse steder er krakeleret/frostsprunget. Jeg vurderer nedbrydningen er sket hurtigere end normalt forventet, fordi tagpladerne aldrig når at tørre igennem, dels med baggrund i den lave taghældning men også pga. den manglende ventilation.

Det betyder desværre at udskiftning af taget snart haster, da den afdækning vi har monteret ikke kan forventes at holde meget mere end max. 6 uger.

Jeg er ked af at ovenstående virker som om jeg lægger pres på jer, for at få taget en beslutning, men hvis/når afdækningen ikke holder mere kan det betyde større vandskader når sommerens store regnskyl kommer. Lad mig vide om jeg skal sætte tid af i kalenderen til opgaven."

Af faktura af 2/6 2024 fremgår bl.a.:

"#... - afdækning tag sommerhus tag skal afdækkes med presenning.
Fra fredag den 10. maj 2024 til søndag den 2. juni 2024.

...

Total DKK : 10.239,94 [inkl. moms]"

Af notat af 2/7 2024 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Byggeteknisk gennemgang af taget med fokus på forsikring.**Indledning**

... har i dag foretaget en visuel besigtigelse, og gennemgang af ejendommen ... Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig ... Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog [klageren].

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge taget for de forhold som ejer har konstateret, og ønsker afklaret. Det er af [klageren] oplyst, at de har vand igennem taget som ligger med forkert hældning.

...

Observationer

Der er kommet vand ned ved loft lige over vinduet, der er lavet fugtmålinger og byggeteknisk gennemgang af taget.

Fugtmåling

Fugtmåling er taget på profilbrædder (loft) over vinduesparti hvor der er kommet vand ud, måling viser 21 % hvilket er forhøjet fugt.

...

Fugtmåling er taget ved limtræsdrage mellem køkken og gang og viser 35 enheder i gips hvilket er forhøjet fugt.

Observationer

Stempel mærkering på tagpladerne er 01018 så det vil sige at det er med asbest fiber og er fra før år 87.

...

Her ses nummer ligeledes.

...

Taget ligger med en hældning på ca. 10 grader, og efter producentens beskrivelse omkring Cembrit Bølgeplader B7 må bølgeplader anvendes ned til 14 grader, så ved vind og nedbør kan der komme ind til underliggende konstruktioner, vi kan ligeledes se fugtskjolder på undersiden af taget.

...

Her ses det tydeligt at mos og andet vedbind bliver liggende på tagpladerne, grundet for lidt taghældning. Mos suger vand og kan knække tagpladerne ved frostvejr, der ses flere tagplader med revner.

...

Konklusion***Vandindtrængen;***

Der er kommet vand ind ved kraftig regn, ved samling af tagplader, da taget ligger med en hældning på ca. 10 grader, og efter producentens beskrivelse omkring Cembrit Bølgeplader B7 må bølgeplader anvendes ned til 14 grader, så ved vind og nedbør kan der komme ind til underliggende konstruktioner, så nedbør stemmer op, og løber bagom imellem pladerne og ind til underliggende konstruktioner, det er ikke funktionsdygtigt da der kommer vand ind og taget ligger med forkert hældning, vi kunne måle fugt på træloft og væg, der er aftegning efter fugt i loft og væg.

Der er risiko for skimmelsvamp på loftet og isolering da der kan komme fugt ind fra taget, da taget ikke er funktionsdygtigt, og ikke kan holde vand ude fra underliggende konstruktioner, det vides ikke med lægter og spær hvordan forholdene er her grundet fugt, der er ligeledes stor risiko for nedbrydning og skimmelsvamp.

Ved besigtigelsen af taget kunne vi konstatere at tagplader er med asbest, og kun må fjernes eller arbejdes med med håndværker som er certificeret med asbest kursus, tagplader ligger ikke med den korrekte montering af Cembrit skumstrimler efter anvisning fra Cembrit, for at sikre tæthed på taget monteres 4,5 mm PVC Skumstrimmel på tværs af pladen. Ved hjørnesamlinger efterlades et stykke PVC Skumstrimmel, som foldes sammen til en 'sløjfe' og lægges ned mellem hjørnesamlingerne. Ved udsat beliggenhed eller ved udnyttet loftsrum kan der anvendes en 9 mm PVC Skumstrimmel, samt monteres PVC Skumstrimmel i pladernes lodrette samlinger. Ved anvendelse af undertag, kan Cembrit PVC Skumstrimmel undlades.

...

Omkring forsikring;

Vi vil anbefale i tager kontakt til jeres ejerforsikring omkring dækning af jeres tag på hovedhuset da det er lagt med det forkerte fald efter producentens anvisning, tagplader er ligeledes ikke lagt korrekt efter producentens anvisninger med skumstrimler, så vand kan løbe bagom og ind i boligen."

I mail af 26/8 2024 fra besigtigelseskonsulent til selskabet hedder det bl.a.:

"Hermed mail efter besigtigelsen i lørdags.

Der er ved besigtigelsen oplyst der er trængt vand ind følgende steder omkring påske 2024, inden tagflade er blevet afdækket.

- 1: Køkken væg med nord vendte facade
- 2: Køkken drager 1 m fra tidligere anmeldte område.
- 3: Over vindue mod syd.
- 4: Midt stue loft, her ses ældre forsøg på pålægning af fuge på profilloft.
- 5: Ved og omkring skorsten. Her ses rustaftegninger på skorstens krave mod profilloft.

Tagflade er ved besigtigelsen afdækket, og det oplyses at der ikke er trængt vand ind efter dette er afdækket. Det kan derved udelukkes at der må være tale om kondens dannelser da disse eller ville være fortsat.

Der kan ved besigtigelsen ikke måles opfugtning ved skjolder der ses indvendigt. Dog en lille smule høj midt vinduer kontra på siderne af dette. Jeg kan ikke se vandindtrængen – taget er oplyst afdækket siden påske. Afdækning på tagflade er ikke demonteret ved besigtigelsen grundet oplysninger om at der ikke er set vand efter afdækning. Og vil ikke risikere skader ved fjernelse af denne.

Jeg lægger mappe ind på sagen med billeder fra genbesigtigelsen, herunder fotos af de udpegede områder."

Af klagerens bilag 8 med fotos fra sommerhuset fremgår bl.a.:

- "1. Billede af limtræsbjælke samt spot i køkken
2. Billede viser skjolder efter vandindtrængende
3. Billede viser skjolder efter vandindtrængende samt spot hvor vandet kommer ud til loftet. Læg mærke til samling imellem profilloftet er revnet grundet bevægelse som følge af fugt.
4. Billede viser vandindtrængende omkring spot og profilloft efter et regnvejr
5. Billede viser vandindtrængende igennem spot og profilloft ifm. regnvejr
6. Billede viser vandindtrængende køkken under limtræsbjælke/loft ifm. Regnvejr
7. Billede viser Vand fra loft under limtræsbjælke/loft køkken som er dryppet ned på en hylde i køkkenet ifm. Regnvejr
8. Billede viser vandindtrængende under loft i stue, her har tidligere ejer endda fuget med akrylfuge ved loftet, sikkert grundet utæthed.
9. Billede viser Loft i stue, her ses vandindtrængende ifm. regnvejr

10. Billede samme sted i stuen (læg mærke til vandet/op fugtningen imellem samlingerne og akrylfugen)
11. Billede viser loft over vindue i stue, som selskabets konsulent ikke nævnte ifm. besigtigelsen 20. marts 2023. Her ses tydelige mørke skjolder på loftslisten
12. Billede samme sted fra en regnvejrsdag. Det er tydeligt at der er drypper fra loftslisten.
13. Billede her ses vand fra loftslisten som dryppet ned i vindueskarmen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Nævnets sekretariat har gennemlyttet lydfiler indsendt af klageren.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus fra 1961 med et anneks fra 2003. Tagbelægningen består på begge bygninger af bølgeeternitplader uden undertag. Klageren har overtaget ejendommen den 1/9 2019. Han har den 9/3 2023 anmeldt, at tagene ligger med for lav taghældning. Han har anført, at der sker vandindtrængen i begge bygninger, og at der også er konstateret mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen på sommerhuset og fejl ved oplægning af taget. Forholdene har ført til, at tagbelægningerne nu er nedbrudte. Selskabet har anerkendt at dække en udskiftning af taget på annekset og udbedring af følgeskader efter vandindtrængen, men har afvist at yde dækning for sommerhuset.

Nævnet bemærker, at klagen til nævnet og klagerens partsindlæg har angået dækning for taget på sommerhuset. Klageren har dog i sit seneste partsindlæg den 22/10 2024 inddraget skaden ved annekset, idet klageren er utilfreds med selskabets sagsbehandling herfor. Selskabet har

anført, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at inddrage den igangværende skadesag vedrørende annekset i klagen ved nævnet.

Nævnet må lægge til grund, at der i skadesagen om annekset udestår afklaring af blandt andet omfanget af følgeskader og indhentning af udbedringstilbud, før erstatningen kan opgøres endeligt. Klageren og selskabet fører fortsat korrespondance herom, og klageren har med partsindlægget den 22/10 2024 fremsendt nyt fotomateriale. Selskabet har herefter oplyst, at der er foretaget ny besigtigelse. Nævnet må på den baggrund afstå fra at træffe afgørelse om annekset, idet dette klagepunkt ikke er egnet til nævnsafgørelse på sagens nuværende stade.

Klageren ønsker dækning for udskiftning af taget på sommerhuset, udbedring af indvendige følgeskader og dækning for sagkyndig bistand. Klageren har anført, at der ved regn og blæst kan ses tydelige tegn på vandindtrængen, hvilket kan henføres til den manglende hældning af taget. I påsken 2024 oplevedes på ny vandindtrængen, og taget blev herefter overdækket med presenning. Vandindtrængningen har således udviklet sig. Klageren har anført, at selskabet bør behandle anneks og sommerhus samlet/ens, idet forholdet med taghældningen gør sig gældende på begge bygninger. Klageren har anført, at selskabets konsulent under sine besigtigelser har anerkendt, at der er tydelige tegn på vandindtrængen, men at konsulenten i sine besigtigelsesrapporter har anført, at der er ældre, kosmetiske skjolder. Klageren har fremlagt lydoptagelser fra besigtigelsen den 24/8 2024. Klageren har anført, at skaderne er dokumenteret af en uvildig byggesagkyndig, en tømrermester og ved fotos. Taget nedbrydes hurtigere som følge af oplægningsfejlene. Klageren har anført, at forholdet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, der lå til grund for ejendomshandlen, men at der i en tidligere tilstandsrapport fra 2006 er K3'ere for taghældningen på både sommerhus og anneks.

Selskabet har anført, at der ikke foreligger en skade i forsikringens forstand angående taget på sommerhuset. Selskabet dækker taget på annekset, fordi taghældningen her kun er 3-4 grader, og der er konstateret indvendige vandskader. Taghældningen på sommerhuset er 9-11 grader, og der er ikke sket skader siden oplægningen. Selskabet har ikke konstateret vandindtrængen eller øvrige tegn på fugt ud over rent kosmetiske skjolder, der også ville kunne forekomme med en taghældning på 14 grader. Selskabet har anført, at taget er lagt i 2001-2002, idet tagplader-

ne er datostemplet med 2001, og taget ifølge luftfotos var sort i 1999 og rødt i 2002. Selskabet har anført, at tagpladerne ikke fremstår mere nedbrudte end ved almindeligt forventet slid. Tagplader uden asbest har ikke samme holdbarhed som tagplader førhen med asbest. Selskabet har anført, at taget blev anmeldt til selskabet alene på baggrund af, at en tømrer havde oplyst, at taghældningen var et problem – navnlig i forhold til det arbejde, han var tilkaldt til at udføre.

Det fremgår af skadeanmeldelse af 9/3 2023, at "Skaden blev opdaget ifm. inspektion af vores tag af [tømrermester]. Med henblik på at afgive tilbud på udskiftning af isolering og tagplader. ... Ifm. inspektionen af vores tag bemærker tømrer at vores taghældning ikke er ens på begge sider og derved ikke overholder de gældende krav til tag-hældning for tag af denne type. Tømreren vil ikke give garanti på at udbedre eventuelle skader pga. overstående. Endvidere er der konstateret fugtspor på indvendig loftskonstruktion".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 22/3 2023, at taghældningen på sommerhuset er 9-11 grader. Tagplader er lagt under anbefalingen, men der er ikke vandindtrængen på bygningen. I køkken anvises to små skjolder, der vurderes som ældre kosmetiske skjolder. Der kan ikke måles fugt. I entre anvises, hvor der er set vandindtrængen ved spot. Der ses dog ingen tegn på fugt eller skjolder her.

Det fremgår af rapport af 18/7 2023 fra klagerens byggesagkyndige, at taget på sommerhuset ligger med en hældning på ca. 10 grader, og efter producentens beskrivelse omkring Cembrit bølgeplader B7, må disse anvendes ned til 14 grader. Så ved vind og nedbør kan der komme vand ind til underliggende konstruktioner. Det anbefales at udskifte taget og lægge tagbrædder og tagpap med det fald, der er på taget nu.

Det fremgår af rapport af 29/9 2023 fra tømrermester, at der ved demontering af tagplader i to områder – hvor der i loftet var gule løbemærker efter vand – sås mange huller i isoleringen efter gnavere. Under isoleringen sås fejlagtige gennembrydninger af dampspærre ved spots, og der mangler også varmehætte på spots. Der var løbestreger/svage markeringer af vand på

dampspærre, men ikke noget bestemt sted fra. Vandet har fundet ind på loftet ved utæthederne i dampspærren. Årsagen til vandet vurderes at være den lave taghældning. Der er opstået nedbrydning i tag- og rygningspladerne på baggrund af den fejlagtige taghældning, men også på baggrund i fejlagtig konstruktion. Der mangler ventilering af tagrummet, idet der ikke er anvendt ventilerede rygningselementer. Den varme luft, der trænger igennem dampspærre, bliver derfor ikke ventileret bort og er med til at opfugte undersiden af tagpladerne, så disse aldrig rigtig er tørre. Det fører til øget nedbrydning. Tømreren har den 26/10 2023 givet tilbud på udskiftning af sommerhusets tag til en pris på 257.518,75 kr.

Det fremgår af mail af 23/11 2023 fra selskabets besigtigelseskonsulent, at den mørkfarvede isolering på den kolde side ikke er unormal, idet skidt og støv samler sig her. Han mener ikke, at der er sammenhæng mellem forvittringer af tagplader og mørke aftegninger på isolering.

Det fremgår af mail af 16/5 2024 fra tømrermesteren, at der siden besigtigelsen den 19/9 2023 er sket mere nedbrydning af pladerne, end man normalt ville forvente. Vinteren har været overraskende hård ved taget. Taget har nu flere steder større revner i overfladen, og visse steder er krakeleret/frostsprunget. Tømrermesteren vurderer, at nedbrydningen er sket hurtigere end forventet, fordi tagpladerne aldrig når at tørre igennem, dels med baggrund i den lave taghældning, men også pga. den manglende ventilation. Det betyder, at udskiftning af taget snart haster, idet den monterede afdækning ikke kan forventes at holde meget mere end max. 6 uger.

Det fremgår af rapport af 2/7 2024 fra klagerens byggesagkyndige, at der kommer vand ned ved loft lige over vinduet. Fugtmålinger på profilloftet her viser 21 %, hvilket er forhøjet fugt. Den byggesagkyndige anfører, at stempelmærkningen på tagpladerne er "01018", hvilket betyder, at de er med asbestfiber og er fra før 1987. Der er kommet vand ind ved kraftig regn ved samling af tagplader, idet taget ligger med en hældning på ca. 10 grader. Nedbør stemmer op og løber bagom og imellem pladerne. Der kunne måles fugt på træloft og væg, og der er aftegning efter fugt i loft og i væg. Tagplader ligger ikke med den korrekte montering af Cembrit skumstrimler.

Det fremgår af mail af 26/8 2024 fra besigtigelseskonsulenten, at det ved besigtigelsen blev oplyst af ejer, at der ved påsketid var trængt vand ind 5 steder. Ejer oplyser videre, at der ikke er trængt vand ind, efter tagfladen er blevet afdækket. Det kan derved udelukkes, at der er tale om kondensdannelser. Der kan ved besigtigelsen ikke måles opfugtning ved de skjolder, der ses indvendigt, men dog en lille smule fugt ved midten af vinduet. Afdækningen af taget blev ikke demonteret ved besigtigelsen.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved sommerhusets tag, der udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdene omkring tagets hældning og montering samt ventilationsforholdene ikke i sig selv udgør skader i forsikringens forstand. Afgørende er tagets funktion som klimaskærm, herunder om der sker vandskader i tagkonstruktionen eller indvendigt i sommerhuset.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at taget på sommerhuset på baggrund af stemplet på tagplader, luftfotos og sagens oplysninger i øvrigt må vurderes til at være et asbestfrit tag, der er udlagt i 2001-2002. Henset til, at klageren først har anmeldt skade i 2023 – ca. 3½ år efter overtagelsen – og henset til den forventede holdbarhed af asbestfrit bølgeeternittag fra 2001-2002, er det ikke godtgjort, at der er tale om nedbrud af tagbelægningen og indtrængen af vand i et omfang, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen har ført til fugtskader som følge af skadelig kondens, siden taget blev oplagt i 2001-2002.

Ankenævnet *for* Forsikring

37.

100819

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

Ankenævnet *for* Forsikring

38.

100819

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck