

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. april 2025 blev i sag nr. 101688:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 20/5 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har klaget over følgende forhold

Tag:

Tagdækningen er ikke udført korrekt, hverken med hensyn til modvirkning af kondens eller sikring mod at vandet løber baglæns på undersiden af tagpladerne ind i bygningen. Ingen af disse yderst væsentlige forhold er nævnt i tilstandsrapporten. Begge forhold er årsag til vandindtrængen og fugt i konstruktionen. Det oprindelige paptag er udtjent og utæt og taget kan ikke tjene som undertag, både grundet beskaffenhed og fejl i udførelse. Den megen fugt, som trænger ned i konstruktionen, medvirker til forhøjet fugtighed i hele bygningen. Forholdene har givetvis været til stede i årevis, siden oplægning af ståltaget, og er medvirkende årsag til fugt i ydermuren, hvor binderne derfor er korroderede. Det forventes også at tagkonstruktionen har lidt skade.

Ydermure:

De generelle revner i ydermure skyldes utilstrækkelig (eller ingen) forankring af tagkonstruktionen samt at binderne er korroderede bort og derfor har mistet deres funktion. Ydermure har derfor mistet deres styrke og bæreevne. Et forhold som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Der er i rapporten under pkt. 4 nævnt at omfanget er så begrænset, at der ikke skønnes af være nogen risiko. Denne beskrivelse er direkte misvisende. Ovennævnte forhold gælder også for garagen.

Selskabet har anerkendt en række af forbeholdene, men mener ikke de var tilstede på overtagelestidspunktet. De mener for eksempel at murbindere er helt gennemtæret på blot 2,5 år.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de dækker de skader og mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet har den 26/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således: "Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om ejerskifteforsikringen

Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-01. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 31. marts 2021.

Oplysning om den forsikret ejendom

Ejendommen er opført i 1960 med tilbygning i 1975. Ejendommen er i et plan med tagbelægning af metalplader.

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 01. september 2023 revner i murværk og fugtskader i hele huset.

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket
*Der er sket revner i murværk og fugtskader i hele huset.
Beskriv skaden (udfærdig beskrivelse)*

Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 2 år og 5 måneder *efter* overtagelsen.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget tilstandsrapport ...

Den beskikkede bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten oplyst følgende omkring

...

Tilbud

Efter gennemgang af sagens akter vil selskabet tilbyde at bistå klager i at rette krav mod den bygningssagkyndige og eventuel indgive en klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som har kompetence til at behandle klager over tilstandsrapporten og den beskikkede bygningssagkyndig.

Klager skal dog selv afholde omkostningerne ved behandling af sagen i nævnet, men selskabet vil afholde disse, hvis nævnet konstaterer, at beskrivelse af forholdene vedrørende tag og murværk er misvisende eller klart ufyldestående.

Den byggetekniske rapport udfærdiget af bygningsingeniør ... antyder, at den bygningssagkyndige har begået fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, og i så fald vil den bygningssagkyndige være erstatningsansvarlig herfor – enten direkte over for klager eller over for ejerskifteforsikringen, hvis anmeldte forhold efter Ankenævnets vurdering udgør dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Det er selskabets opfattelse, at det vil fremme ankenævnets behandling af klagesagen, hvis det forinden er afklaret om den beskikkede bygningssagkyndig kan holdes ansvarlig – ligesom klager formentlig også hurtigere kan iværksætte udbedring.

Ankenævnet for Forsikring

3.

101688

Hvis klager ikke ønsker at acceptere tilbuddet, forbeholder selskabet sig ret til at fremkomme med yderligere bemærkninger til sagen.

Vurdering

Klager har som kravstiller efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige princippet bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen med henvisning til i de sagen foreliggende vurderinger/afgørelser."

Klageren har i mail af 30/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ønsker ikke at tage imod selskabets tilbud, om at afholde udgifter til disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Det skal tilføjes at der er indgivet en klage til klagenævnet for bygningssagkyndige d. 16 maj 2024, hvor der for nuværende afventes syn og skøn.

Vi mener at sagen kan forelægges nævnet, på det nuværende grundlag."

Selskabet har i mail af 3/9 2024 til nævnet bl.a. anført:"Selskabet skal anmode om at sagen udsættes på afgørelse i klagers sag mod den beskikkede bygningssagkyndige."

Klageren har i mail af 19/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ønsker at få sagen afgjort, da vi går en våd tid imøde, hvor forholdene vil forværres. ...

Sagen imod den byggesagkyndige har ikke nogen indflydelse på denne sag, da vores krav overfor ETU er uændret."

Klageren har herefter i mail af 17/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skriver da vi kan se at ETU har anmodet om udsættelse af sagens behandling hele 4 gange.

Den 11/6 - 30/7 - 11/9 - 10/10-2024

Disse gentagende udsættelser er ikke blot usædvanlige, men har også haft betydelige konsekvenser for os, både i forhold af tid og udviklingen af skader i huset."

Selskabet har i brev af 29/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende.

Indledningsvis

Klager **opfordres** til at fremlægge korrespondancen med sælger/ejendomsmægler, herunder godkendelse af handlen fra klagers rådgiver/advokat.

Klagesag mod den beskikkede bygningssagkyndig

Selskabet har noteret, at klager har indgivet en klage til Disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige, og at klager i juni 2024 oplyser, at der i denne sag afventes syn og skøn. Klager **opfordres** til at oplyse om, der er fastsat dato for syn og skøn. Hvis syn og skøn er afholdt **opfordres** klager til at fremlægge skønserklæringen.

Tagdækning

I klageskemaet anfører klager, at tagdækningen ikke er udført korrekt, hverken med hensyn til mod virkning af kondens eller sikring mod at vand løber baglæns på undersiden af tagpladerne ind i bygningen. Endvidere anfører klager i klageskemaet, at paptaget er udtjent og utæt, samt at paptaget ikke kan tjene som undertag.

Tagbelægning af ståltagplader er ifølge tilstandsrapporten lagt i 1990 af sælger og har således i 33 år fungeret som tag og har ifølge oplysninger i tilstandsrapporten ikke været utæt i denne periode.

Ifølge byggeteknisk rapport fra [Ingeniørfirma 1] af 07. november 2023 og rapport fra [Ingeniørfirma 2] af 11. januar 2024 er undertaget i form af tagpap udtjent. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der består i udløb af sædvanlig levetid.

Ifølge byggeteknisk rapport fra [ingeniørfirma 1] kan de anvendte ståltagplader anvendes, hvis der er monteret undertag. Undertaget er i dette tilfælde angiveligt det oprindelige tagpap fra opførelsen i 1960 – altså er tagpappet 63 år, hvoraf det i 33 år har udgjort undertag. Selskabet bestrider, at tagpap ikke kan tjene som undertag. Tagpappet har i 33 år fungeret som undertag og har ifølge oplysninger i tilstandsrapporten ikke været utæt i 43 år (sælgers ejertid).

Selskabet bemærker, at klager først ca. 2 år og 5 måneder efter overtagelsen konstanter skader, samt at klager i tilstandsrapporten er advaret om risiko for vandindtrængen og følgeskader.

...

Den væsentligste årsag til vandindtrængen med opfugtning som følge skade fremgår af tilstandsrapport jfr. Rapport fra [ingeniørfirma 2].

Tagdækning med ståltagplader monteret over på det oprindelige tagpap udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade, selvom dette ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. På overtagestidspunkt var der ikke forhold ved tagbelægningen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand udover hvad klager måtte forvente henset til huset alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Mindre utætheder omkring skruehuller skal tilskrives husejers almindelig vedligeholdelse. I øvrigt er der ikke på nogen måde sandsynliggjort, at disse mindre utætheder har været til stede ved overtagelsen.

Ydermere

I klageskemaet anfører, at ydermurene har mistet deres styrke og bærevne, fordi murbinderne er korroderede bort.

Det er ejerskifteforsikringens vurdering, at forholdet omkring murbinderne ikke går ud over, hvad klager måtte forvente inden købet af ejendommen henset til husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

...

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der består i udløb af sædvanlig levetid.

Sammenfattende

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Anmeldte forhold udgjorde på overtagelsestidspunktet ikke skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforstand – udover hvad klager måtte forvente henset til husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Anmeldte forhold nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelighed god vedligeholdet stand.

Selskabet henviser i øvrigt til i de sagen foreliggende vurderinger/afgørelser herunder

- Afgørelse af 17. januar 2024 fra ... på vegne af ejerskifteforsikringen
- Indsigelsessvar af 07. februar 2024 fra ... på vegne af ejerskifteforsikringen
- Klagesvar af 09. april 2024 fra selskabets klageansvarlig"

Klageren har i mail modtaget af nævnet 13/11 2024 bl.a. anført:

"Vi opfordres til at fremlægge korrespondancen med sælger/ejendomsmægler, herunder godkendelse af handlen fra klagers rådgiver/advokat.

Vi har lagt korrespondance med ejendomsmægler og rådgiver/advokat under dokumenter.

Vi opfordres til at oplyse om, der er fastsat dato for syn og skøn. Hvis syn og skøn er afholdt opfordres klager til at fremlægge skønserklæringen.

Vi havde syn og skøn den 20. august. Og der er kommet en afgørelse i sagen 12. november. Skønserklæring og afgørelsen er lagt under dokumenter.

Tagdækning

Jeg mener ikke, at det oprindelige tagpap kan eller bør betragtes som et undertag under de nuværende ståltagplader, da det oprindeligt blev installeret som primær tagdækning og ikke som et egentligt undertag. Tagpappen er nu 63 år gammelt og blev ikke designet til at fungere som undertag, særligt ikke efter det blev vurderet udtjent. Det var oprindeligt den primære tagbelægning og burde være blevet erstattet eller suppleret med et egentligt undertag, da det blev dækket med ståltagplader i 1990.

Yderligere viser de seneste bygningsmæssige rapporter tydeligt, at tagpappen er udtjent og dermed ikke i stand til at opfylde undertagets funktion, hvilket understøtter, at det nuværende tag er utilstrækkeligt beskyttet mod fugt. Når man lægger ståltagplader direkte på et gammelt tagpap,

som sælger har gjort, kan der opstå problemer som kondens og vandindtrængen. Dette er netop tilfældet her og underbygger, hvorfor tagpap ikke fungerer som korrekt undertag.

Jeg er af den overbevisning, at skaden er opstået, fordi der ikke er et korrekt undertag under ståltagpladerne, hvilket har tilladt vand og fugt at trænge ind og beskadige murbindere og indvendige strukturer.

Jeg vil gerne præcisere, at en række kritiske forhold ved tagdækningen ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvilket vi mener er væsentligt. Tagdækningen er ikke udført korrekt, hverken med hensyn til modvirkning af kondensdannelse eller sikring mod vandindtrængning. Det nuværende ståltag mangler vigtige beskyttelsesforanstaltninger, der kunne forhindre, at vand løber baglæns på undersiden af tagpladerne og trænger ind i bygningen.

Disse væsentlige forhold har stor betydning for tagets funktion og dets evne til at beskytte huset mod skader, og det er afgørende, at sådanne problemer burde være nævnt i tilstandsrapporten. Fraværet af denne information har haft indflydelse på vores forventninger og vores vurdering af tagets tilstand ved købet. På denne baggrund mener vi, at tilstandsrapporten ikke i tilstrækkelig grad oplyser om de potentielle risici ved tagdækningen.

Ydermere

Vi vil gerne anfægte, at skaden på vores murbindere er 'forventelig' på grund af husets alder. Vores hus er bygget på samme tid og efter samme standarder som flere andre huse på vejen, hvor de øvrige huse ikke har lignende problemer med korroderede murbindere. Vores skade er direkte forårsaget af en fejl i tagkonstruktionen, idet det gamle tagpap, som ikke har fungeret som et korrekt undertag, har tilladt fugt at trænge ind i murværket.

Ligeledes er der anført i vores rapport fra [ingeniørfirma 1] at der er manglende konstruktiv beskyttelse af murværk øverst. Forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi mener derfor, at skaden er opstået som følge af denne konstruktionsmæssige mangel snarere end af alderen alene.

Sammenfattende

Det er ikke korrekt at vi først kontaktede selskabet efter 2,5 år. Allerede efter få måneder efter købet kontaktede vi selskabet.

Vi konstaterer, at ejendommen blev solgt med flere skjulte fejl og mangler, som hverken var nævnt i tilstandsrapporten eller synlige ved overtagelsen. Kort efter overtagelsen opdagede vi en række alvorlige skader, herunder en revne over gulvet ved tilbygningen, som heller ikke var nævnt i rapporten. Dette påpegede vi straks over for forsikringsselskabet, men modtog afslag og måtte selv afhjælpe skaden for at kunne fortsætte vores renovering.

I tilstandsrapporten spørgsmål (63) til sælger står der (Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?) sælger svarer, 'små revner i væg soveværelse, opstået efter ...' Denne skade var udbedret da vi var ude og se huset. Det forholder sig sådan, at det ikke er muligt at montere en lift i rummet, da det kræver 2 vægge overfor hinanden for at dette kan lade sig gøre. Da der er 2 indbygget skabe i rummet. hvoraf den ene af væggene skulle have været brugt

til at påmonterer lift. Den skade som hun beskriver, er en revne som løber på væggene igennem hele huset.

Efterfølgende har vi opdaget flere skjulte skader, som vi mener, sælger bevidst har forsøgt at skjule. Huset blev blandt andet solgt med nymalede vægge og lofter, som dækkede over revner i murværket og skjolder på loftet. Da vi ikke blev oplyst om disse forhold, har vi købt huset uden mulighed for at vurdere omfanget af de skader, der senere er kommet frem.

Vi mener derfor, at sælger har handlet i strid med god skik ved at skjule fejlene, og at tilstandsrapporten ikke afspejler ejendommens reelle tilstand. De skjulte skader har haft en væsentlig betydning for vores brug af ejendommen og har påført os betydelige omkostninger og besvær. På denne baggrund beder vi om ankenævnet træffer en beslutning i sagen, hvor der tages hensyn til, at flere fejl og mangler ikke var synlige ved købet, og at de heller ikke blev nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 29/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende.

Klagesag mod den beskikkede bygningssagkyndig

I klagesagen mod den beskikkede bygningssagkyndige blev der afholdt syn og skøn den 20. august 2024, hvor skønsmanden jfr. skønserklæring i forhold til tagdækning og ydermure ikke kunne konstatere skade eller tegn på skade.

Selskabet har noteret, at Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige i afgørelse af 31. oktober 2024 har tilkendt klager kr. 18.000,00 i erstatning til udbedring af udfald af fuger og revner i murværk, da disse ikke er korrekt risiko beskrevet i tilstandsrapporten.

Tagdækning

Selskabet har noteret, at der ved besigtigelsen den 20. august 2024 ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade.

Besigtigelse er foretaget 3 år og 5 måneder efter klagers overtagelse af ejendommen den 31. marts 2021 og ca. 1 år efter klager anmeldte forholdet til ejerskifteforsikringen.

Klager anfører:

Jeg er af den overbevisning, at skaden er opstået, fordi der ikke er et korrekt undertag under ståltagpladerne, hvilket har tilladt vand og fugt at trænge ind og beskadige murbindere og indvendige strukturer.

I den forbindelse henvises der til afgørelsen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, hvoraf fremgår, at nævnet finder på baggrund af skønserklæringen, at der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko herfor.

Fra skønserklæringen fremhæves

...

Skønserklæringen understøtter, at det underliggende tagpaptag opfylder sin funktion, idet der ved besigtigelsen ikke er tegn på opfugtning i underliggende konstruktioner.

Det anmeldte forhold udgjorde ikke skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet.

Det anmeldte forhold udgør ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens standard dækning eller den udvidet dækning.

Ydermere - murbinder

Selskabet har noteret, at klager allerede har fået tilkendt erstatning for ikke korrekt risiko beskrivelse i tilstandsrapporten.

Samtidig har selskabet noteret, at der ved besigtigelsen den 20. august 2024 ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade.

Forholdet omkring murbinderne går efter selskabets vurdering ikke ud over, hvad klager må forvente inden købet af ejendommen henset til husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Forholdet nedsætter ikke bygningens (byggetekniske værdi) eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det anmeldte forhold udgør ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringens standard dækning eller den udvidet dækning – ud over hvad klager måtte forvente henset til husets alder og oplysninger i tilstandsrapporten.

At forholdet i tilstandsrapporten ikke er med korrekt risiko beskrivelse, kan ikke føre til et andet resultat, idet der ved besigtigelsen den 20. august 2024 – 3 år og 5 måneder efter overtagelsen – ikke er konstateret skader.

Selskabet henviser også til, at kuldebroer er forventelige henset til husets alder og de anvendte konstruktionsløsninger

Selskabet henviser til Ankenævnets kendelserne:
[95017 og 99110]

Sammenfattende

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Anmeldte forhold udgjorde på overtagelsestidspunktet ikke skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforstand – udover hvad klager måtte forvente henset til husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Anmeldte forhold nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelighed god vedligehold stand."

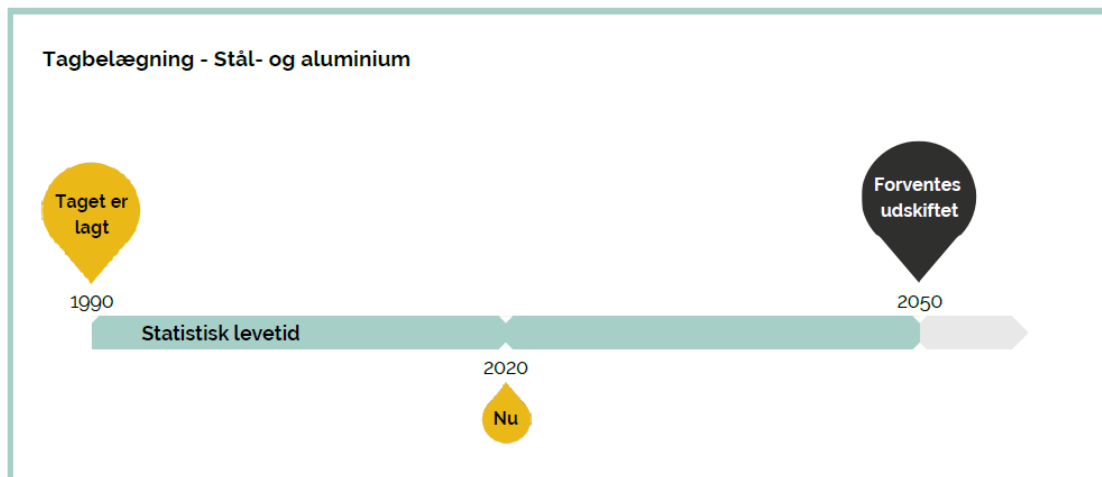
Ankenævnet for Forsikring

9.

101688

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Ud-
drag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 5/10 2020 fremgår bl.a.:

"



...

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1	GRA	Overfladebehandlingen skaller af ved tagfod..	Der er ikke risiko forbundet med skaden	-
2	RØD	Elastiske fuger omkring taghætter ses med nedbrydning i overfladen og fugeslip..	Der er risiko forbundet for vandindtrængen og dermed følgeskader på underliggende bygningsdele.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3	GRA	Mørtelfuger ses porøse og med udfald. forholdet ses på alle facader..	Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader	-
4	GRA	Murværket mod syd og mod nord og mod vest har flere revner.	Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der skønnes ikke at være nogen risiko.	-

...

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
-----------------------------	--	--	--	--

...

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Der er mindre revner i soklen mod nord, der fortsætter op i facaden.	Det vurderes, at skaden ikke udvikler sig væsentligt.	Hvis revnerne repareres, vil de sandsynligvis opstå igen.

"

Af byggeteknisk rapport af 7/11 2023 fra [ingeniørfirma 1] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Formål:

Gennemgang af bygningens mht. vurdering af revnedannelser i ydermure samt fugt/vandindtrængen.

Yderligere undersøgelser efter anmodning fra ejerskifteforsikringsselskabet er foretaget den 2. november.

Tilstandsrapport ... er fremlagt i sagen.

Gennemgang:

Ydervægge er gennemgået for revner og tagkonstruktion gennemgået for vurdering af årsag til vandindtrængen.

Den 2. november er der demonteret et par tagplader, en på hovedhus og en på tilbygning samt flere sten er udtaget i facader på hhv. gavl mod syd samt facade mod vest, hvor revnedannelserne er værst.

Vandindtrængen:

...

Der er konstateret fugtindtrængen flere steder, specielt ved vinduer i bygningens facade mod øst, i siden med den lave del af taget.

Bygningsejer meddeler at der direkte løber vand ind ved kraftig regnvejr.

Der er tydelige fugtskader og højt fugtniveau i konstruktionen.

...

Bygningens tagdækning er ståltrapezplader med meget lav taghældning.

Denne type tagdækning skal, ved taghældninger under 35 grader, være enten forsynet med anti-kondensbehandling på undersiden, eller der skal være monteret undertag til imødegå problemer med kondens.

Forekomsten af kondens kan være ret voldsomt ved stålplader, specielt ved ældre huse hvor dampspærren formodentlig ikke er helt tæt, som i nyere huse.

Der kan også konstateres at der ikke er tætnet mellem underlag og bølger ved tagfoden, hvilket øger risikoen for at vandet løber baglæns på undersiden af stålpladerne og derefter drypper af indvendigt i konstruktionen.

...

Stålpladerne er oplagt direkte på det oprindelige build-up tag.

Oplægningen er givetvis foretaget da paptaget er udtjent, hvilket ses mange steder.

...

Pappen er revnet mange steder, konstateret her hvor plade er demonteret.

Ligeledes kan konstateres at lægter er monterede direkte på paptaget hvilket dels giver yderligere utætheder ved gennembrydninger samt at lægterne ligger direkte på pappen, og således hindrer vand i at løbe bort.

Tidligere tagdækninger under stålplader kan ikke forskriftsmæssigt udnyttes, medmindre der er sikkerhed for at den tidligere tagdækning er tæt og at vandet kan løbe bort, hvilket netop ikke er tilfældet her..

...

Hele paptaget er opfugtet og der er en del kondensfugt på undersiden af stålpladerne

...

Ved rygning er der gjort et halvhjertet forsøg på tætning.

...

På tilbygningen er forholdet det samme, om end ikke helt så megen fugt i konstruktionen.

...

Loftet i stuen hænger, formodentlig som følge af fugt i konstruktionen.

...

Termografi af loftet i stuen viser reduceret isolering i områder.

Dette kan skyldes ødelagt isolering eller fugt i isoleringen.

...

Ved begge gennemgange blev der konstateret meget høj luftfugtighed i bygningen.

Her i stuen blev der målt en fugtighed på over 73 % RF.

Ydervægge:

...

Kraftig revne i ydervæg i soveværelset.

Det ses tydeligt at revnen tidligere har været forsøgt repareret.

...

Der er generelt mange vandrette revner indvendigt i alle ydervægge i oprindeligt hus.

...

Vandrette revner i murværk er ligeledes tydelige udvendigt på den oprindelige bygning.

Her på gavl mod syd, sammenfaldende med den kraftige revne i soveværelset.

...

Her på facaden mod vest ses samme revner.

Revnemønsteret indikerer at forankring af tagkonstruktionen er utilstrækkelig.

Ved kraftig storm/blæst trækker tagkonstruktionen øverste del af ydermuren med op, hvilket giver de karakteristiske revner

...

Der er foretaget flere destruktive undersøgelser i ydermure på hhv. sydgavl og vestfacade.

Der er ingen af stederne fundet forankringer af tagkonstruktionen.

...

Alle steder kunne konstateres at binderne i hulmuren er tærede og har mistet deres funktion.

Ved korrosion af binderne udvider binderen sig og løfter murværket.

Forholdet er således medvirkende årsag til de mange revner i murværk.

...

Binderne er totalt tærede op.

Årsag til den kraftige korrosion, er fugt i muren.

...

En af årsagerne til fugt i muren er manglende konstruktiv beskyttelse af murværk øverst.

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

...

Kraftig sætningsrevne i gavl mod nord ved terrasse.

Bygningsejer oplyser at revnen fortsætter i husets betongulv, under belægningen.

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

...

Utæthed i nedløb.

Forholdet medvirker til fugt i murværk.

Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Konklusion:

Tag:

Tagdækningen er ikke udført korrekt, hverken med hensyn til modvirkning af kondens eller sikring mod at vandet løber baglæns på undersiden af tagpladerne ind i bygningen.

Ingen af disse yderst væsentlige forhold er nævnt i tilstandsrapporten.

Begge forhold er årsag til vandindtrængen og fugt i konstruktionen.

Det oprindelige paptag er udtjent og utæt og taget kan ikke tjene som undertag, både grundet beskaffenhed og fejl i udførelse.

Den megen fugt, som trænger ned i konstruktionen, medvirker til forhøjet fugtighed i hele bygningen.

Forholdene har givetvis været til stede i årevis, siden oplægning af ståltaget, og er medvirkende årsag til fugt i ydermuren, hvor binderne derfor er korroderede.

Det må forventes at også tagkonstruktionen har lidt skade, hvorfor det anbefales at der foretages yderligere undersøgelse af denne.

Ydermure:

De generelle revner i ydermure skyldes utilstrækkelig (eller ingen) forankring af tagkonstruktionen samt at binderne er korroderede bort og derfor har mistet deres funktion.

Ydermure har derfor mistet deres styrke og bæreevne.

Et forhold som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Der er i rapporten under pkt. 4 nævnt at omfanget er så begrænset, at der ikke skønnes af være nogen risiko

Denne beskrivelse er direkte misvisende.

Ovennævnte forhold gælder også for garagen, der dog, indtil videre ikke er nærmere undersøgt.

Ingen af de ovennævnte forhold er sædvanlige for bygninger i denne alder i det omfang."

Af "fugt- og skimmelsvampeundersøgelse" af 11/1 2024 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"

VURDERING OG KONKLUSION

I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de konstaterede forhold måtte være dækket af en gældende forsikring. Undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger kan dog danne baggrund for sådanne afgørelser.

Årsag til vandindtrængning ved tagfod

Årsagen til vandindtrængning gennem lofter ved tagfod tilskrives tidligere såvel som aktuell utæthed i/omkring tagfladens taghætter. På besigtigelsestidspunktet er der fundet revnedannelser og utætheder i taghætten over køkkenet og synlig fugt i nærområdet under, se foto 28 og 29. Fugt som trænger ind gennem tagdækningen, giver anledning til opfugtninger og biologisk aktivitet og større mængder vil kunne løbe videre ned på isolering eller dampspærre i tagets faldretning mod øst, og afdryppe gennem lofter langs tagfoden og ned af bagvæggene. NOTE: For at sikre regntæthed at de midlertidige opluk udført på besigtigelsesdagen, har tømreren været nødsaget til at foretaget udskiftning af den defekte taghætte.

Generel note om tagdækningen

Trapezpladerne er angiveligt udlagt i 1990 og har således tjent som regnskærm i 34 år. Der er dog en række forhold omkring den udførte tagdækning og konstruktionsdetaljerne omkring, som afviger fra god håndværksmæssig skik og kan udgøre en risiko for svigt over tid. Stålbladerne har bl.a. meget svag hældning, de er monteret ovenpå på et udtjent tagpap og der er lægtet uden brug af afstandslister. Stålbladerne er formentlig afkortet med hurtigskærende el-værktøj, hvorfor pladernes overfladebelægning slipper ved alle ende-afkortninger. Mange skruer/befæstelsespunkter er ikke længere vandtætte og der er tegn på, at der lokalt trænger vand gennem skruehullerne som opfugter lægterne ovenpå pappet, som eksempel se foto 30. Samlet set vurderes tagbelægningen at have en begrænset restlevetid.

Årsag til skimmelsvampevækst på indvendige overflader

Fugttilskuddet i rumluften er markant forhøjet. Dette kan kun delvis forklares med en øget fugtafgivelse til rumluften fra de opfugtede vægoverflader (primært i opholdsstuen), se blå stregmarkeringer på Bilag 4. Den væsentligste årsag til fugtophobning i rumluften tilskrives nedsat luftskifte. Ligevægtpotentialet for årstiden er meget stort, hvorfor et grundluftskifte kombineret med daglige udluftningsrutiner vil kunne nedbringe damptrykket til et normalt niveau (dvs. fugtbelastningsklasse 2). Det må i den forbindelse bemærkes at aftræk fra toilet og særligt baderummet alene udgøres af passive aftræk (dvs. uden mekaniske ventilatorer), at vinduerne henstår uden spalteventiler og at facaderne er uden friskluftsventiler. Samlet set betyder det, at ejendommens damptryk er betinget af ejendommens luftskifte og dermed er et brugsvanerelateret forhold.

Årsag til revner i facaden

Årsagen til de mange spredte og overvejende vandrette revnedannelser i facaden tilskrives korrosion af hulmurens trådbindere. Når binderne korroderer, sker der en volumenforøgelse af materialet, hvorved der opstår lokale brudspændinger mellem mørtel og mursten. Der er tale om en 64 år gammel ejendom med blank facademurværk. Facaderne er lave, har beskedent tagudhæng og ejendommen vurderes ikke at ligge særligt vindudsat. Trempelplader i gavle er tilbagetrukket fra rulsiftet øverst i facaderne, hvilket ved slagregnspåvirkning danner en uhensigtsmæssig vandfælde. Alle facaderne må forventes, periodisk, at blive udsat for vinddrejet regn. Partielt fremstår facaderne med mange porøse mørtelfuger, særligt mod syd, og i muråbninger generelt ses ældre fugetætning med lokale fugeslip. I den nordvendte facade, hvor der indvendigt måles fugt i bagmuren, ses at sålbænken under vinduet er utæt ligesom de elastiske fuger fremstår med fugesvigt, se foto 14 og 15. Samlet set må det vurderes, at facaderne har et øget fugtoptag, hvorfor dele af den målte fugt i bagvæggene også kan være påvirket af facadernes nedsatte regntæthed. I områder med revnedannelser blev facademurværket forsøgt udsat for sideværts belastning ved tryk med almindelig kropsvægt, herved konstateres at murværket forekom stabilt og uden umiddelbart risiko for svigt.

Generelt må det anbefales at der snarligt rettes op på det vedligeholdelsesmæssige efterslæb af facaderne (dvs. fugereparationer), så den aldersbetingede skadesudvikling af trådbinderne ikke accelereres unødigt. „

Af skønserklæring af 27/8 2024 fremgår bl.a.:

"Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Der er ikke monteret antikondens behandling på tagplader.
2. Rygningen er ikke udført korrekt / forskriftsmæssigt.
3. Der mangler fugleklodser ved tagudhæng, samt det forhold, at regnvand løber baglæns ved tagfoden.
4. Forkert risiko beskrivelse i skade nr. 3 og 4 i tilstandsrapporten. Omhandlende murværk
5. Konstruktionen langs murværkets afslutning har bagfald og medfører, at slagregn løber baglæns ned i konstruktionen.
6. Der er udvendig revne i muren mellem det oprindelige hus og tilbygningen i stuen. Lokaliseret på nordsiden af huset. Forholdet er ikke takseret med korrekt karakter.

Klagers påstand:

1. BS burde have registreret forholdene vedr. manglende antikondens behandling på tagpladerne.
2. De anvendte materialer til rygningen, passer ikke til stålplader.
3. De manglende fugleklodser samt manglende tætning ved tagfoden, forholdet har medført utætheder.
4. BS har ikke beskrevet skade nr. 3 og 4 korrekt i risikobeskrivelsen. Forholdet har sammenhæng med de konstaterede skader – revner i indvendige mure.
5. Konstruktionen og de revnede fuger ved murværkets afslutning, medfører, at regnvand løber ned i konstruktionen og medfører følgeskader.
6. Skades karakteren i skade nr. 8. Revnen mellem oprindeligt hus og tilbygningen, burde have en højere karakter.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. BS angiver, at forholdet er skjult, og skal derfor ikke registreres.
2. BS angiver at der ikke er nogen forskrifter som skal følges. Taget skal være tæt, og det er det forhold, som BS skal forholde sig til.
3. Konstruktionen er oplagt på eksisterende tagpap, dette fungerer som sikring mod eventuelle utætheder.

4. BS er ikke enig, og mener, at forholdet er forventeligt ift.

Husets alder.

5. BS angiver, at der ikke er synlige skader. Samt det forhold, at konstruktionen er placeret under udhænget, som sikrer mod slagregn.

6. BS mener at forholdet er beskrevet korrekt.

...

Øvrige forhold:

Traditionelt opført enfamiliehus i 1 plan opført i 1960. Der er ifølge BBR udført tilbygning i 1970, udført i nuværende stue. Tagbelægningen er stålplader målt med en hældning på ca. 3,5 grader. Ifølge senere destruktive undersøgelser udført ifm. klagesagen, kunne det konstateres, at ståltaget er oplagt på et underliggende (muligvis oprindeligt) tagpaptag. Billeder er fremsendt af Klagers rådgiver [ingeniørfirma 1]. [Ingeniørfirma 1] har udført destruktive undersøgelser. Vedlagt som bilag i sagen.

Tilstandsrapporten udarbejdes d. 05.10 2020. Huskøber overtager huset umiddelbart derefter. Juli 2021 kontakter KL ejerskifteforsikringsselskabet, oplyst ved skønsforretningen, KL gør opmærksom på forholdene. Sælgeren har beboet huset i 43 år iht. sælgeroplysningerne. Der var ved skønsforretningen, ikke ændret på konstruktionerne eller udført andre forhold, som kan påvirke skadesudvikling. Der blev ved hvert punkt foreslået eventuelle forligsdrøftelse af skønsmanden.

Klagepunkt:

1. Ad 1. BS burde have registreret forholdene vedr. manglende antikondens behandling.

Der kunne konstateres følgende:

Ståltagpladerne er gennemgående fra kip til tagrenden uden samlinger. Det er oplyst, og fremvist billeder i sagen, at ståltaget er oplagt på et underliggende tagpaptag. Udført af KL. Det er i tilstandsrapporten endvidere angivet, at stålpladerne er oplagt i 1990. Dette kan dog ikke verificeres. Der er ingen tegn på utætheder i underliggende konstruktioner, som kan skyldes påklagede ovennævnte forhold. Billede 1.1 – 1.2

Ad 1. Konklusion:

BS skal ikke tage stilling til, om der muligvis er antikondens behandling eller ej på tagpladerne. Der er ingen forhold, som indikerer, at der er utætheder – nedsivninger – kondensdryp som evt. kan skyldes ovennævnte forhold. Ifølge Håndbog for bygningssagkyndige, kap. 6.1 er bygningsgennemgangen visuel, uden destruktive indgreb. Den bygningssagkyndige skal bruge sin indsigt og erfaring ved bygningsgennemgangen.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Ingen

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:

Ingen bemærkninger.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

En udbedring vil omfatte udskiftning af taget. Taget er ca. 140 m², og udbedringen skønnes at udgøre ca. 150.000.- kr incl. moms.

Ad 1. Forbedringer:

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

101688

I Henhold til Håndbogen er middellevetiden for stål- og aluminiumtage med en hældning under 10 grader ca. 40 år Tagets restlevetid fastsættes derfor til 25 % svarende til ca. 37.500.- kr. Forbedring ved udskiftning udgør derfor 75 %

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen

Ad 1. Eventuelt:

Ingen bemærkninger.

Klagepunkt:

Ad 2. Rygningen er ikke udført korrekt/forskriftsmæssigt.

Der kunne konstateres følgende:

Rygningen besigtigedes fra tagrenden. Der kunne ikke registreres materialer som evt. ikke passer til rygningen, udført i stål. Forhold som BS eksempelvis burde bemærke eller forholde sig til. De indvendige underliggende indvendige lofter blev besigtiget, der er ingen tegn på skader, som har sammenhæng med ovennævnte forhold.

KL redegjorde for, at der på et tidspunkt havde været utætheder på lofter i stuen.

Billede 2.1 – 2.2 – 2.3

Ad 2. Konklusion:

Tagpladerne er fra 1990'erne iht. oplysninger i tilstandsrapporten. Der har ikke udviklet sig skader, og ingen tegn på eksempelvis periodevis utætheder ved kraftig slagregn – skybrud eller lignende.

Der er ingen forhold som BS burde registrere ifm. besigtigelsen. fordi der ikke var nogle indikationer på, fejlkonstruktion i den ikke synlige del af rygningsskonstruktionen. Rygningen har holdt tæt

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Ingen

...

Klagepunkt:

Ad 3. Der mangler fugleklodser ved tagudhæng, samt det forhold at regnvand løber baglæns ved tagfoden.

Der kunne konstateres følgende:

Det kunne konstateres, at der ikke er udført tætning – fugleklodser eller lignende ved tagfoden. Der har ikke kunnet konstateres følgeskader eller lignende, som har sammenhæng med de påklagede forhold.

Billede 3.1 – 3.2 – 3.3

Ad 3. Konklusion:

Konstruktionen er skønsomt mellem 30 – 40 år. Der er ingen tegn på utætheder eller tegn på, at vandet fra taget, løber baglæns ved tagfoden, med risiko for opfugtninger i underliggende konstruktioner.

Det er ikke et krav, at BS skal registrere evt. manglende fugleklodser. BS skal ikke forholde sig til udførelsen ved tagfoden, når der ikke er følgeskader.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Ingen

...

Klagepunkt:

Ad 4. Forkert risiko beskrivelse i skade nr. 3 og 4 i tilstandsrapporten. Omhandlende murværk.

Der kunne konstateres følgende:

Skade nr. 3. Der kunne konstateres områder med løse og udfaldne ligge og studs fuger i murværket på facaderne. Dog særligt i gavlen ud mod vejen.

Skade nr. 4. Murværket ud mod vejen har flere langsgående revnedannelser i vandrette liggefuger, samt områder med udfaldne og løse fuger. De vandrette revner i murværket, målt til 3 - 4 m i længden.

Billederne punkt 4.1 - 4.8

Ad 4. Konklusion:

Skade nr. 3. Forholdet er aldersbetinget, eventuelle udbedringer hører under alm. vedligehold. Forholdet vil ikke kunne medføre udvikling af følgeskader.

Skade nr. 4. Revnerne har medført større vandrette revner i bagvedliggende bagmur i værelset i gavlen. Det må forventes at skaden vil udvikle sig.

Det blev oplyst, at skaden var udbedret (spartlet) ved bygningsgennemgangen udført af BS. Sælger angiver i sælgeroplysningerne, at der er små revner i væg i soveværelset, samt at revnerne opstået ifm. en monteret person kran ifm. tidligere ejers sygdom. Der er således ikke tale om en manglende registrering af skade i bagmuren. BS skal forholde sig til de vandrette revner i liggefugerne, som er gennemgående - konstruktive, og ikke forventlige eller aldersbetingede. BS burde beskrive de vandrette revner, sammen med en risiko vurdering. Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader i bagvedliggende konstruktioner.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:

Skade nr. 3. Ingen fejl.

Skade nr. 4. BS har angivet grå hus. Forholdet skal registreres som gul hus. Angivet med en risiko beskrivelse af et skadesforhold - skadesvurdering, som udvikler sig.

Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:

Gul hus.

Skade. Der er revner i vandrette lejefuger i sydgavlen. Skaden er konstateret i flere skifter og har udbredelse i længden på 3-4 m. Risiko. Skaden vil udvikle sig, da der er risiko for vandindtrængning i bagvedliggende konstruktioner, samt udvikling af følgeskader.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Skaden vurderes til ca. 18.000 kr. incl. moms.

Udkradsning af ligge og studs-fuger i gavlen. Efterfølgende fugning og reparation af mørtelfuger i gavlen.

Ad 4. Forbedringer:

Der er ikke tale om forbedringer af murværket.

Ad 4. Eventuelle

forligsdrøftelser:

Ingen parter ønskede forlig.

...

Klagepunkt:

Ad 5. Konstruktionen langs murværkets afslutning har bagfald og medfører at slagregn løber baglæns ned i konstruktionen

Der kunne konstateres følgende:

Det kunne konstateres, at gavlbeklædningen i bl.a. gavlenes murværk, er afsluttet ca. 5 cm fra den yderste del af facadestenen. Afslutningen mellem beklædning og mur værk er fuget, og der er

revner i de elastiske fuger, som skal holde konstruktionen tæt. Konstruktionen er overdækket af udhænget på huset hele vejen rundt.

Billede 5.1 – 5.2

Ad 5. Konklusion:

Konstruktionen er alm. gængs byggestil for huse opført i perioden.

Der er ingen tegn på følgeskader – opfugtninger, skjolder eller lignende i indvendige vægge, lofter mv.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:

Ingen

...

Klagepunkt:

Ad 6. Revnen mellem oprindeligt hus og tilbygningen, burde have en højere karakter

Der kunne konstateres følgende:

Forholdet omhandler, skadeskarakteren i skade nr. 8 i tilstandsrapporten.

I nordgavlen, er der ældre sætning. Den mindre revne - sætningen er lokaliseret i soklen og går videre op i muren ca. 40 - 50 cm. Positionen er lokaliseret i området, hvor det oprindelige hus er sammenbygget med tilbygningen udført i 1970'erne. Skaden er formentlig fra tilbygningens opførelse.

Billede 6.1 – 6.2

Ad 6. Konklusion:

Punktet er bemærket af BS med karakteren Grå skade.

Med beskrivelsen: Der er mindre revne i soklen, som bevæger op i facaden. Med en kommentar om, at skaden ikke vil udvikle sig væsentligt.

Grå skade indikerer mindre alvorlig skade, som ikke forværrer sig yderligere med tiden. Da skaden formentlig er fra opførelsen, vil den ikke forværres med tiden evt. kun i begrænset omfang. Der er ingen tegn på tidligere udbedringer af skaden. Det kunne have givet en indikation på skadesudvikling, hvis skaden var sprunget op igen efter udbedring.

Ad 6. Fejl og forsømmelser:

Ingen"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil ud-

vikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.1.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament). Kloak er ikke en del af VVS-dækningen.

3.1.4. Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet. Kloak er ikke en del af VVS-dækningen.

3.1.5. Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.

3.1.6. Lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet til ETU Forsikring.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

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

...

4.5 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.6 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid

...

17. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/ udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1960 – den 1/4 2021. Selskabet har oplyst, at klageren den 1/9 2023 anmeldte revner i murværk og fugtskader i hele huset. Klageren ønsker, at selskabet dækker de skader og mangler, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Tagkonstruktion

Klageren har anført, at tagdækningen ikke er udført korrekt – hverken med hensyn til modvirkning af kondens eller sikring imod at vandet løber baglæns på undersiden af tagpladerne ind i bygningen. Klageren har anført, at "tagpappen er nu 63 år gammelt og blev ikke designet til at fungere som undertag, særligt ikke efter det blev vurderet udtjent. Det var oprindeligt den primære tagbelægning og burde være blevet erstattet eller suppleret med et egentligt undertag, da det blev dækket med ståltagplader i 1990". Klageren har anført, at skaden er opstået, fordi der ikke er et korrekt undertag under ståltagpladerne, hvilket har tilladt vand og fugt at trænge ind og beskadige murbindere og indvendige strukturer. Den megen fugt, der trænger ned i konstruktionen medvirker til forhøjet fugtighed i hele ejendommen. Klageren har påpeget, at forholdene givetvis har været til stede i årevis siden oplægningen af ståltaget, og at dette er medvirkende årsag til fugt i ydermuren, hvor binderne derfor er korroderede. Klageren har anført, at det også forventes, at tagkonstruktionen har lidt skade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand – eller en dækningsberettigende skade over den udvidede dækning. Selskabet har anført, at "klager først ca. 2 år og 5 måneder efter overtagelsen konstaterer skader, samt at klager i tilstandsrapporten er advaret om risiko for vandindtrængen og følgeskader". Selskabet har påpeget, at "den væsentligste årsag til vandindtrængen med opfugtning som følgeskade fremgår af tilstandsrap-

port, jfr. Rapport fra [Ingeniørfirma 2]". Selskabet har anført, at syn- og skønserklæringen understøtter, at det underliggende tagpaptag opfylder sin funktion, da der ved besigtigelsen ikke er tegn på opfugtning i de underliggende konstruktioner. Hvad angår, at det fremgår af rapporter fra [ingeniørfirma 1 og 2], at undertaget er udtjent, har selskabet påpeget, at forsikringen ikke dækker forhold, der består i udløb af sædvanlig levetid. Selskabet har anført, at det fremgår af rapporten fra [ingeniørfirma 1], at de anvendte stålplader kan anvendes, hvis der er monteret undertag. Selskabet har anført, at tagpappet har fungeret som undertag i 33 år og har ifølge sælgers oplysninger i tilstandsrapporten ikke været utæt i 43 år.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/4 2021 og anmeldte forholdet den 1/9 2023.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 2 under "skade", at "elastiske fuger omkring taghætter ses med nedbrydning i overfladen og fugeslip", og under "risiko", at "der er risiko forbundet med vandindtrængning og dermed følgeskader på underliggende bygningsdele". Forholdet har fået vurderingen "rødt hus", der dækker over en kritisk skade, der allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, og at dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af "fugt- og skimmelsvampeundersøgelse" af 11/1 2024 rekvireret af selskabet, at "årsagen til vandindtrængning gennem lofter ved tagfod tilskrives tidligere såvel som aktuel utæthed i/omkring tagfladens taghætter. På besigtigelsestidspunktet er der fundet revnedannelser og utætheder i taghætten over køkkenet og synlig fugt i nærområdet", og at "for at sikre regntæthed at de midlertidige opluk udfør på besigtigelsesdagen, har tømreren været nødsaget til at foretaget udskiftning af den defekte taghætte". Nævnet har herudover lagt vægt på, at det på baggrund af syn og skøn – udført 20/8 2024 – fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige må lægges til grund, at der på dette tidspunkt – cirka 1/2 år efter den defekte taghætte er udskiftet – ikke umiddelbart er problemer med vandindtrængning i ejendommen.

Nævnet finder, at der i forhold til de øvrige anførte forhold i rapport af 7/11 2023 fra klagerens rådgivende ingeniør - herunder, at "denne type tagdækning skal, ved taghældninger under 35 grader, være enten forsynet med antikondensbehandling på undersiden, eller der skal være monteret undertag til imødegå problemer med kondens", at "der ikke er tætnet mellem underlag og bølger ved tagfoden, hvilket øger risikoen for at vandet løber baglæns på undersiden af stålpladerne og derefter drypper af indvendigt i konstruktionen", at "pappen er revnet mange steder", at "lægter er monterede direkte på paptaget hvilket dels giver yderligere utætheder ved gennembrydninger samt at lægterne ligger direkte på pappen, og således hindrer vand i at løbe bort", og at "tidligere tagdækninger under stålplader kan ikke forskriftsmæssigt udnyttes, medmindre, der er sikkerhed for at den tidligere tagdækning er tæt og at vandet kan løbe bort" - ikke er godtgjort forhold ved taget, der udgør skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser bl.a. til, at der er tale om forhold vedrørende den håndværksmæssige udførelse, og forhold, der relaterer til sædvanligt slid, bygningens manglende vedligeholdelse eller udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid, der er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5 og 4.6.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Ydermure

Klageren har under henvisning til de indhentede sagkyndige erklæringer anført, at de generelle revner i ydermure skyldes utilstrækkelig – eller ingen – forankring af tagkonstruktionen, og at binderne er korroderede bort og derfor har mistet deres funktion. Ydermurene har derfor mistet deres styrke og bæreevne, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Dette gælder også for garagen. Klageren har anført, at skaden på murbinderne ikke er forventelig pga. husets alder. Klageren har oplyst, at de øvrige huse på vejen, der er bygget på samme tid, ikke har lignende problemer med korroderede murbindere. Skaden er direkte forårsaget af en fejl i tagkonstruktionen, da det gamle tagpap, der ikke har fungeret som et korrekt undertag, har tilladt fugt at trænge ind i murværket.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet omkring murbinderne ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen henset til ejendommens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der består i udløb af sædvanlig levetid. Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen den 20/8 2024 ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har noteret sig, at Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige i afgørelse af 31. oktober 2024 har tilkendt klager kr. 18.000,00 i erstatning til udbedring af udfald af fuger og revner i murværk, da risikobeskrivelsen i tilstandsrapporten burde være angivet med gult hus og ikke gråt hus som det var tilfældet, at klageren allerede har fået tilkendt erstatning for ikke korrekt risikobeskrivelse i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at den omstændighed – at forholdet i tilstandsrapporten ikke er med korrekt risikobeskrivelse – ikke kan føre til andet resultat, da der ved besigtigelsen den 20/8 2024, 3 år og 5 måneder efter overtagelsen, ikke er konstateret skader.

Ankenævnet for Forsikring

25.

101688

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de rustne murbindere i ydermurene på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter nævnets vurdering ikke er godtgjort, at omfanget af de rustne murbindere ses at have et omfang, der har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at forsikringen i punkt 4.6 undtager forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid, at det fremgår af "fugt- og skimmelsvampeundersøgelse" af 11/1 2024 indhentet af selskabet, at revnedannelserne i det væsentlige skyldes aldersbetinget skadesudvikling af murbinderne, og at facademurværket forekom stabilt og umiddelbart uden risiko for svigt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at forholdet omkring ydermurene efter nævnets vurdering ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen henset til ejendommens alder og når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapportens punkt 4, hvor det med gråt hus er anført, at "murværket mod syd og nord og mod vest har flere revner.", og den erstatning som klageren har modtaget fra den bygningssagkyndige.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

101688

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand