

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. september 2025 blev i sag nr. 102898:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 9/1 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. PÅSTAND

Forsikringsselskabet skal

1.1. Anerkende forsikringsdækning af samtlige de af Klager anmeldte skader under ejerskifteforsikringen

1.2.

Erstatte Klagers udgifter til byggefaglig og juridisk bistand i sagen jf. Forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 og Mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1.

1.3. Forrente erstatningsbeløbet jf. Forsikringsaftalelovens § 24.

2. INDLEDNING

Sagen drejer sig om, hvorvidt Forsikringsselskabet skal anerkende forsikringsdækning af anmeldte skader i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede.

Klager har i 2024 anmeldt skader i form af råd- og nedbrydningsskader i ydervægge og tag på ejendommen.

Forsikringsselskabet afslog den 29. februar 2024 forsikringsdækning af de anmeldte skader på ejendommen med den begrundelse, at Forsikringsselskabet mente, at taget opfyldte funktionskravet i BR98. Ydermere at årsagen til vandindtrængen og nedbrydning skulle være anmærket i tilstandsrapportens pkt. 1 og 2. Afslag af 29.02.2024 fremlægges som **bilag 1**

Der blev klaget til Forsikringsselskabet, som efterfølgende ændrede sin afgørelse d. 3. juli 2024, hvorefter der blev givet et delvist dækningstilsagn og anmodet om en genbesigtigelse. Afgørelse om delvis dækning af 03.07.2024 fremlægges som **bilag 2**.

Efterfølgende blev der foretaget genbesigtigelse, men Forsikringsselskabet fastholdt sin delvise dækning af 03.07.2024.

3. SAGSFREMSTILLING

Det bemærkes indledningsvist, at Klager i forbindelse med købet af ejendommen på ... fik udleveret en tilstandsrapport. Tilstandsrapport ... af 12.11.2022 vedlægges som **bilag 3**.

Af bilag 2, s. 7 fremgår det, at tagbelægningens resterende statistiske levetid i forbindelse med mine klienters køb af ejendommen var 40 år. Ydermere at inddækningernes resterende statistiske levetid var 20 år.

Af bilag 2, s. 8 fremgår det, at sommerhuset er opført i 1983.

Af bilag 2, s. 11 fremgår det, at der er to røde anmærkninger på taget:

1. *Tagflade er generelt med kraftig mosbegrøning samt blade og kviste. Mos i store mængder kan løfte betontagsten med fugt og nedbrud til følge for underliggende materialer.*
2. *Udhængsspær ved skotrende mod syd er med kraftig nedbrydning. Stabiliteten i udhæng nedsættes ved nedbrud ved skotrende.*

Af bilag 2, s. 14, fremgår det, at sælger ikke har haft kendskab til, at det nuværende tag har været utæt:

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

Klager tegnede ejerskifteforsikringspolice nr. ... af 6. januar 2023 hos Forsikringsselskabet. Det kan lægges til grund, at Forsikringsselskabet i ejerskiftepoliceen ikke har taget specifikke forbehold for ejerskiftedækningen, der har relation til de anmeldte skader. Det fremgår af policen, at der er tilkøbt udvidet dækning. Police nr. ... af 6. januar 2023 vedlægges som **bilag 4**.

Klager overtog ejendommen d. 15. januar 2023. Tingbogsattest, overtagelse af 15.01.2023 vedlægges som **bilag 5**.

I forbindelse med overtagelsen af huset antog Klager Tømrermester [klagernes tømrer 1] til udbedring af anmærkningen '*Udhængsspær ved skotrende mod syd er med kraftig nedbrydning*'. Tømreren foretog udbedringen i februar 2023, hvilket skete ved at skære udhængsspærret af og tætné skotrenden. [Klagernes tømrer 1] anførte, at rådskaden i spærret var på ydersiden af husets væg, og at rådskaden ikke gik ind under tagkonstruktionen. [Klagernes tømrer 1] udbedrede rådskaden.

Klager konstaterede senere på sommeren 2023 bløde vægge længere mod øst i ejendommen og at disse vægge var malet over. Klager konstaterede at der løb vand ned i væggene, og ydervæggen mod syd var under kraftig nedbrydning. Andre vægge havde fået så meget vand, at man kun-

ne stikke en hånd igennem ydervæggen mod syd. Når der var kraftig regn ses det, at der løb vand ned i andre vægge.

Klager anmeldte skaden til Forsikringsselskabet. Forsikringsselskabet sendte efterfølgende [selskabets konsulent 1] ud for at besigtige skaden på vegne af Forsikringsselskabet.

Den 29. februar 2024 modtog mine klienter afslag på dækning af skaden som værende dækningsberettiget jf. bilag 1.

Klager rekvirerede [tømrerfirma 2] til at besigtige skaderne, hvorefter [tømrerfirma 2] d. 4. marts 2024 udarbejdede en vurdering hvoraf det fremgik:

'Spærhoved for lavt i forhold til tagrender derved kan vand fra undertag ikke komme væk. Vand ligger i udhæng og render ned hvor det kan. Under tag ikke ført op og under skotrende så vand fra undertag render ned i kelspærene samt udvendige vægge som derved har råd-svamp og bør udskiftes. Skotrender har bagfald ved tagfod Lægter på det meste af tagfladen er våde og har tendens til svamp pga manglende ventilation.'

[Tømrerfirma 2] vurdering af 4. marts 2024 vedlægges som **bilag 6**.

På baggrund af ovenstående forløb indhentede Klager den 11. april 2024 en fugt- og byggeteknisk gennemgang ved byggesagkyndig ... fra [rådgivningsfirma]. Den byggetekniske rapport vedlægges som **bilag 7**.

Den byggesagkyndige kunne på baggrund af sin besigtigelse bl.a. konstatere følgende:

'[...]Der refereres til den tegnede ejerskifteforsikring, samt tilstandsrapport.

Police nr.: ...

Tilstandsrapport, ...

Ejendommen er i følge BBR opført 1983

Tilbygninger og tag er ifølge BBR opført 2007

Der er tale om et Jeppesen bjælkehus fra 1983, huset er om og tilbygget i 2007 hvor det oprindelige tagpaptag er udskiftet med et tegltag. Tagets hældning er 10-15 grader hvilket er under hvad teglproducenten foreskriver. ... foreskriver minimum 15 grader ved brug af korrekt udført undertag.

Regn og smeltevand løber ikke forsvarligt af og taget er derfor i strid med bygningsreglementet.

Punkt 4.1.2 er ikke overholdt da vand og fugt ledes ind i konstruktionerne med skader til følge.

Tegningerne viser at tegltaget er lagt i 2007.

De oprindelige tegninger viser at huset oprindelig er udført med tagpap grundet den lave taghældning.

Undertaget er ikke udført korrekt, vandet kan ikke løbe under lægterne og stemmer derfor op og ledes ind i konstruktionerne. Taget er derfor i strid med både bygningsreglementets bestemmelser, leverandørens anvisninger og god håndværksmæssig skik.

Der er så fugtigt i vægkonstruktionen at der nu er et stort myrerbo som trives.

Der var i tilstandsrapport beskrevet råd i en spærende, da bygherres håndværker kommer for at udbedre denne finder de en større skade i væg og tag. Forholdet har været tilstede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Forholdet er ikke forsøgt nærmere undersøgt af den sagkyndige trods det at det ville have været nemt at løfte et par tegl da han konstaterede råd i træværk ved skotrende.

Taget er så fladt at vand blæser ind under samlingerne i teglene og ind på undertaget, da undertaget ikke er udført korrekt og ikke leder vandet i tagrenden løber det i stedet ind i konstruktionerne.

Fugtmåling i spær under udhæng viser vandmættet træ 98% samt forhøjet fugtniveau 17% i de øvrige spær, en kontrolmåling midt på vandpåvirket træværk / væg midt mellem skotrende viser et fugtindhold på 9%.

Træet er beskyttet for vejrliget og burde derfor være tørt. [...]

Det var den byggesagkyndiges vurdering, at:

'[...]Huset er oprindelig opført med tagpap grundet lav taghældning, i 2007 har man i forbindelse med tilbygning udført et fejlbehæftet tegltag.

Det fejlbehæftede tegltag har ifølge tilstandsrapporten en rest levetid på 40 år, ved gennemgang af taget dd. Kan det konstateres at tagkonstruktionen ikke kan holde vandet ude og at vandet ledes ind i konstruktionerne i stedet for at lede vandet til tagrender og afløb.

taget lever ikke op til god håndværksmæssig skik, leverandørens anvisninger eller bygningsreglementets krav, taget er klart fejlbeskrevet i tilstandsrapporten.

Der skal straks igang sættes arbejder så yderligere skader ikke opstår og de nuværende skader ikke forværres.[...]

Byggesagkyndig [fra rådgivningsfirma] har til grund for sin vurdering gennemgået byggesagsarkivet.

Den 21. marts 1983 blev der givet byggetilladelse til opførelse af sommerhuset. Byggetilladelse af 21. marts 1983 vedlægges som **bilag 8**. Af byggetilladelsens s. 22 fremgår det, at taget skulle bestå af følgende konstruktion:

'Hældning 15 grader

Ral sten

2 lag pap

16mm Tagbrædder

30x200 mm sekundære spær

175mm mineraluld A-batts

Dampspærre

16mm loftprofilbrædder

144x144mm ÅSE + 172x172mm ÅSE i stue

*Skjulte tagrender
25mm trykimprægneret Kant- og sternbrædder'*

Det lægges til grund, at taget ikke har den i byggetilladelsen anførte opbygning, da der ikke ligger ralsten og tagpap, men betontagsten.

Den 25. juli 2007 blev der givet byggetilladelse til opførelse af tilbygning til sommerhuset. Byggetilladelse af 25. juli 2007 vedlægges som **bilag 9**. Af byggetilladelsens s. 22 fremgår, at taget på tilbygningen skulle bestå af følgende tagkonstruktion:

*'Åse. Limtræ
Betontagsten 20 gr. Tagh.
Lægter 38x73 mm
Afstandslist
Teglunderlag
200 mm mineraluld A
Spær
Dampspærre
16x120 mm profilbrædder
U-værdi 0,19'*

Af byggetilladelsens s. 28 fremgår det, at grundlaget for den statiske beregning forudsætter 20 grader bjælkespær.

Den 29. maj 2024 modtog Klager en udtalelse fra Tømrermester [klagerens tømrer 1], som havde forestået udbedringen anmærkningen om *'Udhængsspær ved skotrende mod syd er med kraftig nedbrydning'*. Han udtalte:

'Hermed kort orientering vedr. udbedring af rådskade på udhæng vedr. ovenstående adresse.

Vi har tilsagt opgaven vedr. udbedring af rådskade på hjælpespær under skotrende på huset syd/vest side. Vi friskar rådskade indtil frisk træ. Vi kunne i den forbindelse konstatere, at skaden højst sandsynlig skyldtes utæt lodning i både tagrende og utæt lodning i overgang ved skotrende og tagfods blik. Dette meddelte vi bygherre, og bad denne kontakte blikkenslager for udbedring af utætte lodninger.

Vi afsluttede hermed sagen iflg. ovenstående.'

Den anførte rådskade, som blev udbedret, var fagligt vurderet og fuldt udbedret, og havde således ingen sammenhæng med de anmeldte skader. Klager havde således ingen mulighed for at få kendskab til de anmeldte skader, i forbindelse med købet af ejendommen.

Udtalelse fra Tømrermester [klagerens tømrer 1] af 29. maj 2024 vedlægges som **bilag 10**.

På baggrund af ovenstående hændelsesforløb indleverede Klager en klage til Forsikringsselskabet d. 31. maj 2024. Klage af 31. maj 2024 vedlægges som **bilag 11**.

Den 03. juli 2024 blev ydet delvist dækningstilsagn til udbedring af de anmeldte skader jf. bilag 2. Der blev givet dækningstilsagn til (mine understregninger):

'Indledningsvist kan jeg oplyse, at vi er indforståede med at dække de rådkader, der er konstateret i de underliggende konstruktioner. Dine klienter havde således ikke grund til at tro, at der var råd i kehlspær og bjælkelag.'

Det blev aftalt, at der skulle ske en genbesigtigelse af ejendommen. Den 30. juli 2024 besigtigede [konsulent 2] fra Dansk Boligforsikring ejendommen. Genbesigtigelsesnotat af 30. juli 2024 vedlægges som **bilag 12**.

Den 15. september 2024 foretog byggesagkyndig ... ved [rådgivningsfirma] en genbesigtigelse af ejendommen. Supplerende fugt- og byggeteknisk gennemgang af 15.09.2024 vedlægges som **bilag 13**. [Byggesagkyndig fra rådgivningsfirma] konstaterede bl.a.:

Der er en kraftig vandskade i i væg ved skotrende væk fra havet, som har medført råd og svamp i konstruktionen. Skaden ses både oppe ved tag men også på den nederste del af væg da vandet har løbet ind i konstruktionen og opfugtet denne. Som forsikringen også har bemærket (men ikke undersøgt) er der en lunke i taget mod havet, jeg har derfor åbnet op og konstateret at der også her er vandindtrængen i konstruktionerne. Taghældningen er af forsikringens rådgiver målt til over 15 grader hvilket jeg ikke kan konkluderer, hverken ved første gennemgang eller nu. At der måles 17 grader på en vindskede skyldes at denne er løftet 10 cm over teglene i toppen for at dække rygningen, den har derfor ikke samme hældning som taget. Tagfoden er ikke håndværksmæssig korrekt udført, vandet ledes ikke korrekt i tagrenden. Der ses store mængder blade mm. under teglene hvilket viser at der kan trænge vand og fygesne ind under teglene, dette stiller store krav til undertaget da det vil blive vandpåvirket mere end tiltænkt. Taget på tilbygningen fra 2007 hænger kraftigt ved gavl mod vandet hvilket medfører at tagrenden har bagfald.

Skotrende væk fra havet

Renden er midlertidig lappet da der var kraftig vandindtrængen her, hvilket også ses nederst på væggen udvendig.

Skader på væg under skotrende

Der ses tegn på kraftig opfugtning og afskallende maling

Skotrende mod kavet

Der sker ophobning af blade og opfugtning af lægter grundet fejl i tagfodens udførsel

Undertaget er ikke tæt og der løber derfor vand ind i de underliggende konstruktioner.

Tag på tilbygning

Taget hænger kraftigt

Tilbygning mod vandet

Man kan se at bjælkerne har løftet sig i hjørnet, dog ikke lige så meget som taget hænger.

Vandindtrængen grundet manglende fald

Det ses tydeligt at vandet ikke løber korrekt af teglene men ledes ind i tagkonstruktionen grundet den lave hældning.

Målinger

Ankenævnet for Forsikring

7.

102898

Det har ikke været mulig at finde den lægningsvejledning som er benyttet i 1983, som forsikringen henviser til.

i Den skulle være foreskrevet en taghældning på 15 grader, de vejledninger jeg har kunnet finde fra datiden siger 20 grader for betontagsten.

Målinger siden mod havet

Der kan hvis man måler på toppene af teglene måles 14 graders hældning her, men det er stadig under 15 grader og langt under de 20 grader

Fald på taget ved skotrende mod havet

Der måles 10.9 graders hældning hvis man måler på tegltoppene med en 2 meter stok på samme måde som forsikringskonsulenten.

Teglenes hældning

De enkelte tegl har en hældning på ca. 9 grader, hvilket er langt under mindste tilladte hældning for beton tegl.

Tagside mod havet

I højre side af tagsiden måles der 14 graders fald når man måler på samme måde som forsikringskonsulenten, på denne måde får man dog et urigtigt billede af faldet på selve teglene da der ikke måles på det enkelte tegl.

Oversigtsbillede

Man kan se der er luft under lodestokken i toppen af teglene ved denne målemetode. Derfor er vejledningen at spærene og lægter skal ligge med minimum 20 graders taghældning for at kompensere for gradtabet når teglene lægges således at teglene ender med en hældning på over 15 grader.

Top af vindskede

Vindskeden er hævet ca. 10 cm for at dække rygning og flugter derfor ikke med taget. At vindskeden er monteret med 17 graders hældning er uvedkommende for taghældningen.

Bund af vindskede

Vindskeden flugter med overside af tegl.

Vurderinger

Det er min vurdering ud fra BBR, de oprindelige byggetegninger og den kommunale byggesagsbehandlers godkendelse i 1983 at huset oprindelig er opført med tagpap, byggesagsbehandleren har udført en besigtigelse af det opførte. Det er ud fra litteraturstudier af almenteknisk fælleseje, min opfattelse at taghældningen på opførelstidspunktet skulle være 20 grader for betontegl.

Bygningsreglementets krav 1977

7.7. Tage. Stk. 1.

Tage skal være udført af sådanne materialer og på en sådan måde, at der opnås tilstrækkelig tæthed mod indtrængen af regn, smeltevand og sne

Br-s98

4.5.1

Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af.

Vejledning på opførelstidspunktet i 1983

Vejledningen siger at der skal være 20 graders hældning på tage med betontegl.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102898

Konklusion

Tagfoden og undertaget er udført forkert, for at sikre en korrekt afvanding er det nødvendigt at fjerne de 3 nederste rækker tegl samt en del af skotrenden. Teglene ligger med alt for lav hældning og har derfor en væsentlig reduceret levetid, derudover ses der flere skader på de underliggende konstruktioner grundet den lave hældning. Omfanget af skader på de underliggende konstruktioner kan ikke fastslås før der er åbnet op. Den nuværende tagkonstruktion overholder ikke bygningsreglementerne på opførelstidspunktet og ej heller det nuværende reglement. Taget på tilbygningen hænger kraftigt ved gavl mod havet og skal rettes op da tagrenden hænger tilsvarende, med fald væk fra afløb. Det er derfor min konklusion at det undersøgte tag ikke er lovligt eller håndværksmæssig korrekt udført og at det derfor vil være nødvendigt at lægge det helt om for at leve op til daværende og nuværende krav.

Rapporten blev fremsendt til Forsikringsselskabet, som fortsat fastholdte alene at yde delvis dækning jf. bilag 2.

Efterfølgende er der korrespondance mellem Forsikringsselskabet og Klager. Mailkorrespondance for perioden 09.august - 21. november 2024 vedlægges som **bilag 14**. Forsikringsselskabet fastholder, at der alene ydes delvis dækning jf. bilag 2, idet Klager ikke har dokumenteret skader, og Forsikringsselskabet mener, at taget er lagt i henhold til læggevejledningerne fra tagstensproducenterne. Det bemærkes, at det ikke er klart hvornår læggevejledningerne er fra, men det må antages, at de hverken er fra 1983 eller 2007, hvorfor de ikke kan lægges til grund for at vurdere om tagstenen er lagt i henhold til deres vejledninger.

På baggrund af uenighed mellem parterne er nærværende klage nødvendig med henblik på behandling.

4. Opgørelse af udgifter til juridisk og fagteknisk bistand

Juridisk bistand

Udgifter for juridisk bistand jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3,

Fakturanr. ... af 04.04.2024 (**bilag 15, s. 1**) 12.080,00 kr.

Fakturanr. ... af 12.06.2024 (**bilag 15, s. 2**) 12.750,00 kr.

Fakturanr. ... af 29.07.2024 (**bilag 15, s. 3**) 4.125,00 kr.

Fakturanr. ... af 30.08.2024 (**bilag 15, s. 4**) 3.000,00 kr.

Fakturanr. ... af 27.09.2024 (**bilag 15, s. 5**) 9.125,00 kr.

Fakturanr. ... af 28.11.2024 (**bilag 15, s. 7**) 7.500,00 kr.

Teknisk bistand

Udgifter til teknisk bistand jf. mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1,

[Rådgivningsfirma] af 11.04.2024 (**bilag 16, s. 1**) 4.400,00 kr.

[Rådgivningsfirma] af 30.07.2024 (**bilag 16, s. 4**) 3.960,00 kr.

[Rådgivningsfirma] af 16.09.2024 (**bilag 16, s. 7**) 3.960,00 kr.

I alt 60.900,00 kr.

5. ANBRINGENDER

Det gøres overordnet gældende, at Forsikringsselskabet er forpligtet til at dække samtlige konstaterede skader og følge skader på baggrund af de konstaterede forhold ved taget på ejendommen ...

Påstand 1.1

Til støtte for påstand 1.1. gøres gældende,

at Klager har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring ved Forsikringsselskabet jf. bilag 4,

at de konstaterede skader er dækket af den udvidede dækning jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16.1.,

idet taget på den oprindelige bygning ikke er opført i henhold til byggetilladelsen, jf. bilag 8, da taget ikke er opført med tagpap og ralsten, men i stedet er udført med betontagsten, hvorfor taget ikke opfylder kravene i henhold til byggetilladelsen. Herudover fremgår det af det almene fælleseje, at taget i 1983 ved anvendelse af betontagsten minimum skulle have en taghældning på 20 grader,

idet der flere steder er konstateret, at tagets hældning er under 20 grader, under 15 grader og under 14 grader,

idet [selskabets konsulent 2] har konstateret, at der er anvendt 10mm afstandslister under taglæggerne, som var godkendt indtil marts 1983, og at byggetilladelsen først blevet givet d. 21. marts 1983, og ejendommen først blev opført efter marts 1983, hvorfor det ikke var lovligt at anvende 10mm afstandslister under taglæggerne,

idet det fremgår af læggevejledningen, at såfremt betontagstenen skal anvendes, da skal der anvendes afstandslister på minimum 25x50mm, hvilket ikke er tilfældet, idet der alene er anvendt afstandslister på 10mm,

idet taget på tilbygningen ikke lever op til byggetilladelsen fra 2007, jf. bilag 9, da taget er dimensioneret med 20 graders taghældning ved anvendelse af betontagsten, og statikberegningerne svarer til en 20 graders taghældning,

idet taget på tilbygningen generelt har en taghældning under 20 grader,

idet det fremgår af læggevejledningen for Zanda tagsten, at disse ikke må ligge på en taghældning under 15 grader, idet det fremgår af læggevejledningen for B&C Dobbelt S tagsten, at de ikke må ligge på en taghældning under 14 grader., og at det er konstateret jf. bilag 13, at tagstenen ligger med en taghældning under 14 grader,

idet taget på den oprindelige bygning og tilbygningen ikke opfylder krav og anbefalinger til taghældninger,

at der er konstateret flere råd- og fugtskader på ejendommen, end dem Forsikringsselskabet vil anerkende at yde dækning for,

at der ved skotrenden mod havet er konstateret flere skader, som Forsikringsselskabet ikke har forholdt sig til,

at det vurderes sandsynligt, at taget hælder pga. den mangelfulde opbygning af taget, der ikke stemmer overens med byggetilladelserne

at lunken i taget skyldes forkert opbygning af taget og nedbrud af tagkonstruktionen pga. fugt,

at taghældningen ved tagfoden er langt under kravene til tagets hældning

at de konstaterede skader også opfylder forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, hvorfor skaderne er dækningsberettiget

idet der er nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger, da taget ikke er opført korrekt,

idet der er konstateret lækage, svækkelse og andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Påstand 1.2

Til støtte for påstand 1.2 gøres det gældende,

at udgifterne til juridisk bistand har været nødvendige og rimelige med henblik på bistand til Klager efter Forsikringsselskabets afvisning af skadesanmeldelsen jf. bilag 1,

idet Forsikringsselskabet i forbindelse med sin afvisning ikke oplyste om klagemuligheder jf. bilag 1, hvorfor Klager ikke vidste, hvad der ellers kunne gøres for at komme videre i sagen, da man var uenig,

idet undertegnede henvendelse til Forsikringsselskabet medførte, at Forsikringsselskabet ændrede sin afgørelse,

idet undertegnede har forsøgt at afdække faktum og forholde Forsikringsselskabet til dette, men at Forsikringsselskabet blot har valgt at afvise,

at Forsikringsselskabet skal dække omkostningerne til teknisk bistand jf. BEK nr. 13 af 12.01.2012 bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, bilag 1, nr. 4, litra B,

idet udgifterne til den tekniske bistand jf. bilag 16 har været nødvendige og rimelige med henblik på afklaring af de dækningsberettigede skader og dækningsomfanget, da skaden synes at være teknisk kompliceret at konstatere og afdække,

idet det var nødvendigt med en teknisk rapport til brug for klageskrivelsen, for at løfte bevisbyrden for at der var opstået skader på ejendommen,

Påstand 1.3

Til støtte for påstand 1.3 gøres det gældende,

at Klager har været berettiget til at få sit erstatningsbeløb forrentet siden 29. februar 2024, da Forsikringsselskabet traf afgørelse om afvisning uden at undersøge sagen yderligere, jf. Forsikringsaftalelovens § 24."

Selskabet har den 24/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skader og følgeskader ved ejendommens tagkonstruktion, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. Udover rådskafe, som DBF allerede har meddelt dækning til, har DBF afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ud over at være nævnt i tilstandsrapporten hverken er dækket af basisforsikringen eller den udvidede dækning.

Sagsfremstilling

Klager overtog sommerhuset opført i 1983 beliggende ... den 15. januar 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 12. november 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 19. november 2023 og dermed 1 år efter overtagelsen anmeldte klager, at der et enkelt sted var råd i væggen mod syd. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag A og fotos vedlagt anmeldelsen som **bilag B**.

Den 29. februar 2024 afviste DBF dækning (bilag 1).

Den 31. maj 2024 fremsendte klager en indsigelse (bilag 11), hvor klager fremlagde tre undersøgelser (bilag 6, 7 samt 10).

DBF meddelte den 3. juli 2024 delvis dækningstilsagn og oplyste, at der var behov for en genbesigtigelse, hvorefter DBF den 30. juli 2024 genbesigtigede. Besigtigelsesnotatet har klager fremlagt som bilag 12.

Den 9. august 2024 fastholdt DBF den delvise dækning og præciserede, at DBF også dækkede udgifterne forbundet med at udbedre skadesårsagen i form af partiel reparation af tag, undertag og tætning ved skotrenden ved rådskafe.

Klager indhentede herefter et notat fra sin rådgiver [rådgivningsfirma] dateret den 15. september 2024 (bilag 13).

Klager fremsendte herefter den 19. november 2024 en indsigelse, hvorefter DBF den 21. november 2024 fastholdt afgørelsen.

Mailkorrespondance parterne imellem fra den 9. august - 21. november 2024 har klager vedlagt som bilag 14.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Taget på den oprindelige del af sommerhuset

1.1 Basisdækningen

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af tagkonstruktionen i den oprindelige del af sommerhuset fra 1983.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. januar 2023 var forhold ved ejendommens tagkonstruktion, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus opført i 1983. Sommerhuset er opført med sadeltag, tagkonstruktion af bjælkespær, skjulte tagrender samt skotrender. Taget er opført med betontagsten af mærket B&C Dobbelt S, taglægter 38x56, afstandslister 10 mm, undertag, spær samt isolering.

Der er i 2007 etableret en tilbygning, som er markeret med rød linje i DBF's besigtigelsesnotat på side 7 (bilag 12). Som det fremgår af beskrivelsen af konsulenten, er der i 1983 bibeholdt den oprindelige tagbelægning og dermed også tagkonstruktion på den oprindelige del af sommerhuset.

Følgende har den bygningssagkyndige beskrevet i tilstandsrapporten:

Pkt. 1. Rød hus. Tagflade er generelt med kraftig mosbegroning samt blade og kviste. Mos i store mængder kan løfte betontagsten med fugt og nedbrud til følge for underliggende materialer.

Pkt. 2. Rød hus. Udhængsspær ved skotrende mod syd er med kraftig nedbrydning. Stabiliteten i udhæng nedsættes ved nedbrud ved skotrende.

Klagers tømrer har den 4. marts 2024 udarbejdet et notat som bl.a. beskriver følgende (bilag 6).

Undertag ikke ført op og under skotrende så vand fra undertag render ned i kelspærerne samt udvendige vægge som derved har rådsvamp og bør udskiftes. Lægter på det meste af tagfladen er våde og har tendens til svamp pga. manglende ventilation.

Hertil har [rådgivningsfirma] den 11. april 2024 foretaget besigtigelse og udarbejdet et notat (bilag 7), hvor klagers rådgiver bl.a. har konkluderet følgende:

Taget lever ikke op til god håndværksmæssig skik, leverandørens anvisninger eller bygningsreglementets krav, taget er klart fejlbeskrevet i tilstandsrapporten.

DBF's besigtigelseskonsulent har efterfølgende besigtiget de anførte skader beskrevet i de to rapporter og ved besigtigelsen den 30. juli 2024 og dermed 1 ½ år efter overtagelsen konstateret følgende (bilag 12):

- Ved tagfoden er nederste lægte så det klemmer mod undertaget
- Der er ikke konstateret skader på lægter eller afstandslister
- Undertaget er i god og tæt stand
- Undertag partielt med små huller og slid ved tagfod, hvor tagstenene ligger af
- En mindre lunke på undertaget bag tagfodspladen

Konsulenten har ikke konstateret skader i udhæng, vægge eller andre underliggende konstruktioner som følge af måden undertag, lægter samt undertag er udført på.

I forhold til ventilation af taget har konsulenten konstateret følgende:

- Man har lavet skumbølgeklodser mellem tagsten og tagfod, som blokerer for ventilation, og som forhindrer evt. vand/kondens i at løbe ud i tagrende.
- I kip har man også lavet en lukket løsning med skumbølgeklodser og tagkit, som netop også blokerer for ventilationen
- Der ses dog ventilationstagsten forskellige steder rundt på tagfladerne
- Udhængene rundt på hele huset er levet med korrekt ventilation som overholder krav om 1/500

Konsulenten har derfor også vedr. måden den oprindelige del af tagkonstruktionen fra 1983 er ventileret på ikke konstateret nogen former for skader.

Når der ikke er konstateret nogen former for skader, som følge af måden tagkonstruktionen er udført på, finder DBF derfor ikke at klager har påvist, at de anmeldte forhold ved tagkonstruktionen udgjorde nærliggende risiko for skade eller skader i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet.

Konsulenten har alene i et enkelt lokalt område mod syd ved skotrenden konstateret råds-kader i kel/spær samt lokalt i ydervæggen. Råds-kaden er markeret i DBF's notat på side 7 med blå. Råds-kaderne befinder sig på ydervæg under skotrende mod syd, de tre øverste bjælker i ca. 150-170 cm længde fra hjørnet, samt kel/spær, som er skåret væk af klagers tømmer.

Konsulenten vurderer, at råds-kaderne skyldes en knækket tagsten samt lokalt hul i undertaget og der i bunden af skotrenden har kunne løbe vand bagom tagstenene grundet mangelfuld/defekt lukning mellem renden og tagsten og vurderer derfor ikke, at årsagen til skaden skyldes måden tagkonstruktionen generelt, er udført på, når der alene er konstateret råd lokalt i ovennævnte område lokalt ved skotrenden mod syd.

I afgørelse fra den 3. juli 2024 har DBF dækket de konstaterede råds-kader (bilag 2). Hertil har DBF dækket udgifterne forbundet med at udbedre skadesårsagen, dvs. partiel reparation af tag, undertag og tætning ved skotrenden.

Efter DBF's besigtigelse har klager fremlagt endnu en udtalelse fra [rådgivningsfirma], som klager har fremlagt som bilag 13. I rapporten konkluderer rådgiveren bl.a. følgende:

Omfanget af skader på de underliggende konstruktioner kan ikke fastslås før der er åbnet op.

Efterfølgende har klager ikke fremlagt dokumentation på, at der er yderligere skader, end DBF allerede har meddelt dækning til. DBF finder derfor, at klager heller ikke ved fremlæggelsen af rapporten fra [rådgivningsfirma] har påvist, at de anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade, når der siden opførelsen af såvel det oprindelige del af sommerhuset i 1983 som tilbygningen i 2007 ikke er påvist yderligere skader, end DBF allerede har meddelt dækning til.

Endelig gør klager generelt gældende, at diverse vejledninger mv. ikke er fulgt i forbindelse med opførelsen af tagkonstruktionen tilbage til 1983 og henviser bl.a. til indhentede rapporter, som klager har fremlagt som bilag 6, 7 samt 10.

Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Når der samlet generelt ikke siden 1983 og dermed nu i 42 år ikke sket nogen former for skader, som følge af måden tagkonstruktionen er udført på, fastholder DBF, at klager ikke har krav på yderligere dækning end DBF allerede har meddelt dækning til jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Tilstandsrapporten

Den bygningssagkyndige i pkt. 1 beskrevet, at der tagflade er generelt med kraftig mosbegroning og givet skaden karakteren rød, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Når klager gennem oplysningerne i tilstandsrapporten er blevet advaret om generelle kritiske skader ved selve tagbelægningen og klager derfor kunne forvente at skulle skifte tagbelægningen samt tagkonstruktionen umiddelbart efter overtagelsen, dækker DBF heller ikke af den grund de anmeldte forhold ved tagkonstruktionen, da klager ikke har lidt et økonomisk tab som følge af de kritiske skader nævnt i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 4.1.

1.2 Den udvidede dækning

Klager gør gældende, at måden tagkonstruktionen er udført på, udgør en ulovlig bygningsindretning og derfor bør være dækket af den udvidede dækning.

Jf. vilkårenes pkt. 16.1 dækker forsikringen ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsestidspunktet mv.

Som det fremgår af DBF's besigtigelsesnotat, er taget bygget efter sædvanlig byggeskik.

Klager gør gældende, at taget på den oprindelige bygning udgør en ulovlig bygningsindretning, når der i byggetilladelsen fra 1983 er nævnt, at sommerhuset opføres med 'tagpap samt ralsten' (bilag 8).

Efter gennemgang af byggesagen kan DBF ikke se, at kommunen i 1983 har stillet krav om, at der skulle benyttes tagpaptag samt ralsten.

Der er alene i bygningstegningerne beskrevet brugen af disse materialer og dermed ingen krav fra kommunen om, at materialerne reelt skulle anvendes. DBF finder derfor ikke, at bygningstegningerne i sig selv dokumenterer, at det anmeldte forhold udgjorde en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet.

Afgørende for vurderingen af, om måden tagkonstruktionen er udført på, udgør en ulovlig bygningsindretning, er derimod, om gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet BR82 er fulgt.

BR82 stiller ikke krav om anvendelse af betontagsten eller ralsten og det anmeldte forhold udgør derfor af den grund ikke en ulovlig bygningsindretning.

Hertil gør klager gældende, at diverse vejledninger skulle følges i forbindelse med opførelsen af sommerhuset herunder krav til hældningen af taget, dimensionen af afstandslister samt vejledninger vedr. benyttelsen af Zanda-tagsten mv.

Følgende fremgår af vilkårenes punkt 16.1:

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

At eventuelle vejledninger ikke er fulgt, medvirker derfor ikke i sig selv til, at det anmeldte forhold udgør en ulovlig bygningsindretning.

Når klager ikke har påvist at tagkonstruktionen som helhed på overtagelsestidspunktet udgjorde en ulovlig bygningsindretning jf. BR82, er der ikke dækning over den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 16.1.

Hertil fremgår det af samme betingelse, at bl.a. vilkårenes pkt. 4.1 og dermed oplysningerne i tilstandsrapporten også gælder for den udvidede dækning.

I tilstandsrapportens pkt. 1. er der noteret kritiske skader ved tagbelægning og udskiftning af tagbelægningen/tagkonstruktionen er derfor heller ikke dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 4.1.

2. Taget på tilbygningen

Basisdækningen

Klager kræver, at DBF skal dække udskiftning af tagkonstruktionen i tilbygningen fra 2007.

Som det fremgår af DBF's besigtigelsesnotat på side 8, er taget fra tilbygningen opbygget med betontagsten af mærket Zanda, taglægter 38x73mm, 25 mm afstandslister, undertag Divorol, spær samt isolering. Hældningen er et enkelt markeret med gult i oversigten på side 7 i notatet med 13-14 graders hældning.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende (bilag 12):

- Korrekt opbygning af taget
- Nederste lægte klemmer mod undertag
- Skotrenderne flader en smule ud på de sidste meter, hvorefter der er 5 grader ved tagrende. Dette sætter krav til tætning mellem tagrende og tagsten er intakt, hvilket er tilfældet her.
- Taghældningen er generelt på 15 grader. Dog er der i et enkelt området beskrevet ovenfor 13-14 grader, hvilket vurderes at skyldes en mindre sætning.

Der er ikke konstateret nogen former for skader, som følge af forholdene konstateret af konsulenten.

I forhold til ventilation af taget på tilbygningen har konsulenten konstateret følgende:

- Der er ventilation under tagsten ved tagfod
- Der er monteret ventileret rygningbånd under rygningen
- Udhængene rundt på hele huset er levet med korrekt ventilation som overholder krav om 1/500

Der er ligesom i den oprindelige del af sommerhuset heller ikke i tilbygningen konstateret nogen former for skader, som følge af måden ventilationen af tagkonstruktionen er udført på.

At der et enkelt sted er lidt mindre hældning på taget end anbefalet af producenter mv., har ikke medvirket til nogen former for skader.

Når der samlet ikke siden 2007 og dermed nu i 18 år ikke sket nogen former for skader, som følge af måden tagkonstruktionen er udført på, finder DBF ikke, at klager har påvist, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade eller et forhold, som nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder og konstruktion jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

1.2 Den udvidede dækning

Klager gør gældende, at måden tagkonstruktionen er udført på, udgør en ulovlig bygningsindretning og bør derfor være dækket af den udvidede dækning.

Som det fremgår af DBF's besigtigelsesnotat, er taget i tilbygningen fra 2007 bygget efter sædvanlig byggeskik.

Klager gør gældende, at diverse vejledninger ikke er fulgt.

Når klager ikke har påvist at tagkonstruktionen som helhed på tilbygningen på overtagelsestidspunktet udgjorde en ulovlig bygningsindretning jf. BR98, er der ikke dækning over den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 16.1.

Når der i pkt. 1. er noteret alvorlige skader ved tagbelægning er udskiftning af tagbelægningen/tagkonstruktionen derfor heller ikke dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 4.1.

3. Udgifter til teknisk samt juridisk bistand

DBF har den 29. februar 2024 afvist dækning.

Klager har efterfølgende den 4. marts 2024 samt 11. april 2024 indhentet undersøgelser, som klager har fremlagt som bilag 6 og 7.

Endelig har klagers advokat den 31. maj 2024 fremsendt en indsigelse (bilag 11), hvorefter DBF den 3. juli 2024 har meddelt delvis dækning (bilag 2).

DBF har efterfølgende meddelt delvis dækning til en mindre del af forholdene nævnt i rapporterne samt i indsigelsen fra klagers advokat.

På trods af, at den tekniske bistand har medvirket til delvis dækning af en mindre del af klagers krav, kan DBF tilbyde at dække 50 % af klagers krav vedr. udgifterne til teknisk bistand vedr. bilag 6 og 7.

DBF dækker derfor 50 % inkl. renter af følgende fakturaer (bilag 16):

Teknisk bistand:

- 50 % af faktura ... – i alt 2.200 kroner
- 50 % af faktura ... – i alt 1.980 kroner

Samlet dækker DBF derfor delvise tekniske omkostninger for 4.180 kroner.

I forhold til klagers advokats bistand til og med den 31. maj 2024, hvor klagers advokats bistand alene har bestået i en enkelt indsigelse til DBF, som har medvirket til delvis dækning af rådskader, kan DBF på baggrund af en konkret vurdering tilbyde at betale 50 % af klagers advokats fakturaer til og med denne dato.

DBF dækker derfor 50 % af følgende fakturaer (bilag 15):

Advokatbistand:

- 50 % af faktura ... – i alt 6.040 kroner

- 50 % af faktura ... – i alt 6.375 kroner

Samlet dækker DBF delvis advokatombudsninger for 12.415 kroner.

I de 50 % er medregnet renter, som derfor ikke vil blive tillagt de tilbudte erstatninger. Klager er velkommen til at kontakte DBF direkte med henblik på udbetaling af erstatningerne.

4. Yderligere rådskader

Klager gør gældende, at der er konstateret flere rådskader, end dem, som DBF har anerkendt at dække samt alvorlige på skotrenden mod havet.

DBF **opfordrer** klager til at fremsende billeder, video eller anden dokumentation på, at der er alvorlige rådskader andre steder end DBF allerede har meddelt dækning til.

Efter fremlæggelse af dokumentation, vil DBF vurdere, om der er behov for en genbesigtigelse, da der i så fald vil være nye skader, som DBF's besigtigelseskonsulent endnu ikke har besigtiget.

DBF afventer ankenævnets kendelse

Ud fra det foreliggende fastholder DBF, at de anmeldte forhold ved tagkonstruktionen på den oprindelige del af sommerhuset 1983 samt tilbygningen fra 2007 hverken udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand eller ulovlige bygningsindretninger.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagernes advokat har i brev af 18/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende sagsfremstilling

Det synes nødvendigt at citere fra skadesanmeldelsen, jf. bilag A, idet der alene tegnes et billede af, at der blev anmeldt én enkelt skade på råd. Af bilag A fremgår det, at Klager anmeldte (mine understregninger):

Jeg har ved overtagelse af huset fået en tømrer til at udbedre skade nr. 2 i Tilstandsrapporten (udhængsspær ved skotrende). Dette skyldes et hul i tagrenden over spæret, der således har været vådt længe. Han har skåret ind til væggen, og ifølge ham var skaden dermed udbedret. Det har siden vist sig, at de faktisk løber vand ned langs væggen et godt stykke fra udhængsspæret (man kan ikke se vandskade på indersiden af huset) mod syd ligesom der løber vand ved væggene der, hvor der er lavet en tilbygning i 2007. Jeg har derfor kontaktet en håndværker for at lade ham

vurdere, om det er noget han kan løse og har ventet et godt stykke tid på, at han kom. Han anbefaler, at kontakte Ejerskifteforsikringen, idet han har fundet, at taget ikke er konstrueret korrekt, og at det derudover er bygget dårligt ('byggesjusk' både i det oprindelige hus og i forbindelse med tilbygningen i. 2007). Skaden er således på de tre steder, hvor der er samlinger på taget. Jeg har endvidere konstateret, at der løber vand ud under taget på vestsiden af huset. Der er en decideret rådskaade i selve væggen mod syd, og hvad der gemmer sig i andre dele af væggene ved jeg ikke.

Det viser sig, at den tidligere ejer har været i dialog med den lokale håndværker, jeg har bedt se på det - og han fortæller, at den tidligere ejer har været vidende om, at der var problemer med taget (utæthed, vand der løber ud forkert) men ikke har været villige til at bruge penge på at løse dette. De har i tilsandsrapporten erklæret, at det ikke er tilfældet - hvilket er højst usandsynligt når man ser, hvordan vandet strømmer selv ved mindre regnskyl. Det er tydeligt, ligesom rådskaaden mod syd er det omend den var malet over. Omfanget af skaderne betyder, at den håndværker der har set på det (og taget vedhæftede billeder) anbefaler at skifte taget ud og at prisen for dette vil være mellem 200.000 og 300.000. Hertil kommer udbedring af de skader, vandet har forårsaget gennem tiden i væggene.

Med henvisning til det ovenstående citerede og understregede, da er der ikke tale om én enkelt rådskaade. Der er tale om aktive skader – både råd og nedbrydende skader – men også forhold som giver nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling.

Supplerende anbringender

De i klageskriftet af 09.01.2025 anførte anbringender fastholdes.

Det gøres supplerende gældende:

Det oprindelige tag – Basisdækning

Det fastholdes, at bevisbyrden for, at der er konstateret en dækningsberettiget skade er løftet.

Der er ved den fremlagte dokumentation både konstateret skader og forhold med nærliggende risiko for skader.

Det fastholdes i det fremlagte bilag 13, s. 3-4, at der er skader i væggene under skotrenderne pga. kraftig vandindtrængen, da skotrenderne har været utætte. Ydermere ses der tegn på opfugtning og afskallende maling

Det fastholdes i det fremlagte bilag 13, s. 5-7, at der er skader ved skotrenderne på grund af fejl i tagfodens udførsel. Der konstateres bl.a. vandindtrængen i de underliggende konstruktioner.

Ydermere skal det bemærkes, at Selskabet alene forholder sig til én skotrende, men at der er tale om samtlige skotrender er udført mangelfuldt, hvilket Selskabet ikke forholder sig nærmere til.

Dertil fastholdes det, at skaderne på det oprindelige tag opfylder skadesbegrebet, idet der er tale om forhold med nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling. Der henvises særligt til mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 3, med henvisning til eksempler, som typisk er dækningsberettigede skader. Der benævnes bl.a.:

– fejl ved inddækninger eller skotrender, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) vandindtrængning i den underliggende konstruktion

Ydermere fremgår det, at følgende fejl ikke er dækket, men jeg skal særligt bemærke ordlyden:
– *fejl ved taglægning, der ikke har betydning for tagets funktion*

Her skal jeg dog bemærke, at taglægningen særligt har betydning for tagets funktion, idet der er konstateret vandindtrængen i de underliggende konstruktioner jf. bilag 13. Ydermere render der vand ned af ydervæggene – til trods for, at taget er med udhæng og dermed skulle holde ydervæggene mere beskyttet mod vind og vejr.

Ydermere fremgår det af Selskabets forsikringsbetingelser, jf. bilag 4, s. 7, at der ved skade skal forstås:

'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.'

Hertil må det særligt bemærkes, at allerede tagets lave taghældning opfylder skadesbegrebet, idet den lave taghældning nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god stand. Det skal særligt bemærkes, at den bygningssagkyndige havde estimeret en resterende levetid på 40 år, men at denne må betragtes som værende væsentligt nedsat, idet tagets hældning hindrer tagets effektivitet som klimaskærm.

Det oprindelige tag – Udvidet dækning

Det fremgår af det fremlagte bilag 13, s. 13-14, at tagets opførelse ikke opfylder kravene i henhold til bygningsreglementet på opførelsestidspunktet.

Såfremt Selskabet ikke mener, at dette er tilstrækkeligt dokumentation for skader omfattet af den udvidede dækning, da **opfordres (1)** Selskabet til at oplyse, hvad der henvises til i BR82 der gør taget lovligt.

Tilbygningen – Basisdækning

Det fastholdes i det fremlagte bilag 13, s. 3-4, at der er skader i væggene under skotrenderne pga. kraftig vandindtrængen, da skotrenderne har været utætte. Ydermere ses der tegn på opfugtning og afskallende maling

Det fastholdes i det fremlagte bilag 13, s. 5-7, at der er skader ved skotrenderne på grund af fejl i tagfodens udførsel. Der konstateres bl.a. vandindtrængen i de underliggende konstruktioner.

Ydermere skal det bemærkes, at Selskabet alene forholder sig til én skotrende, men at der er tale om samtlige skotrender er udført mangelfuldt, hvilket Selskabet ikke forholder sig nærmere til.

Dertil fastholdes det, at skaderne på det oprindelige tag opfylder skadesbegrebet, idet der er tale om forhold med nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling. Der henvises særligt til mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 3, med henvisning til eksempler, som typisk er dækningsberettigede skader. Der benævnes bl.a.:

– fejl ved inddækninger eller skotrender, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) vandindtrængning i den underliggende konstruktion

Ydermere fremgår det, at følgende fejl ikke er dækket, men jeg skal særligt bemærke ordlyden:

– fejl ved taglægning, der ikke har betydning for tagets funktion

Her skal jeg dog bemærke, at taglægningen særligt har betydning for tagets funktion, idet der er konstateret vandindtrængen i de underliggende konstruktioner jf. bilag 13. Ydermere render der vand ned af ydervæggene – til trods for, at taget er med udhæng og dermed skulle holde ydervæggene mere beskyttet mod vind og vejr.

Ydermere fremgår det af Selskabets forsikringsbetingelser, jf. bilag 4, s. 7, at der ved skade skal forstås:

'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.'

Hertil må det særligt bemærkes, at allerede tagets lave taghældning opfylder skadesbegrebet, idet den lave taghældning nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god stand. Det skal særligt bemærkes, at den bygningssagkyndige havde estimeret en resterende levetid på 40 år, men at denne må betragtes som værende væsentligt nedsat, idet tagets hældning hindrer tagets effektivitet som klimaskærm.

Det oprindelige tag – Udvidet dækning

Det fremgår af BR98, pkt. 4.5.1.

Taget skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af.

Idet tagets hældning er under det anbefalede i forhold til tagproducentens vejledninger, og der er konstateret vandaflejringer i tagstenen, er det dokumenteret, at der ikke sker en forsvarlig afledning af vandet, hvorfor skadesbegrebet i henhold til den udvidet dækning anses som værende opfyldt.

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

102898

Vedrørende påstand 1.2

De i klageskriftet anførte anbringender fastholdes.

Selskabets opfordringer

Klager har sendt to videoer til Selskabets sagsbehandler ..., der dokumenterer yderligere skader, idet ... ikke har oplyst nogen mailadresse.

Den ene video (bilag 17) viser en betydelig rådskade på husets sydside – tilbygningen fra 2007 - med myreangreb.

Den anden video (bilag 18) viser vand der løber fra vindskeden. Der filmes henimod et hjørne af det oprindelige hus, hvor rådskaden er konstateret i hjørnet."

Selskabet har i brev af 15/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentarer til fremlagte videoer

Når klager i svaret til ankenævnet fra den 9. januar 2025 har henvist til, at der generelt er flere steder med råd og alvorlige skader end DBF's besigtigelseskonsulent ved to besigtigelser har konstateret, og som DBF allerede har meddelt dækning til, har DBF opfordret klager til at fremlægge nærmere dokumentation herpå.

Klager har nu fremlagt to videoer som svar på opfordringen.

Videoerne er fremlagt konsulenten, som er kommet med sine supplerende kommentarer, som fremlægges som **bilag C** og **D**.

I forhold til den fremlagte video af rådgangreb (bilag 17) oplyser konsulenten (bilag C), at DBF allerede har meddelt dækning til skaden. Hertil oplyser konsulenten, at rådgangrebet er i den oprindelige del af sommerhuset og ikke i tilbygningen, som klager ellers henviser til.

I forhold til den fremlagte video af vand, som løber ud af vindskeden (bilag 18), vurderer konsulenten, at årsagen til dette er en utæthed i tagrenden (bilag C). Det er ikke i det område, hvor der er konstateret et rådgangreb, som DBF har meddelt dækning til. Nærmere fremgår af skitse udarbejdet af konsulenten, som fremlægges som **bilag E**.

Som det også fremgår af konsulentens skitse, har der ikke tidligere været konstateret utætheder eller rådskader i det område, hvilket konsulenten også forklarer i bilag D.

Når utæthederne først er fremlagt for DBF over to år efter overtagelsen, dækker DBF ikke utæthederne i tagrenden, jf. vilkårenes pkt. 3.5, når klager ikke har påvist, at de var til stede ved overtagelsen.

Skotrender

Klager gør gældende, at DBF alene forholder sig til én skotrende, mens der efter klagers opfattelse er tale om samtlige skotrender, som er udført mangelfuldt.

Også her har konsulenten kommet med sine supplerende bemærkninger (bilag C) og oplyser følgende:

Vi har ikke konstateret synlige utætheder eller rådskader, ved de andre skotrender.

Den video som er sendt med er fra skotrenden mod syd hvor vi har erkendt at der er en rådskade.

Når klager ikke har påvist, at der er risiko for skade eller alvorlige skader ved de øvrige skotrender, fastholder DBF, at der ikke kan tilbydes yderligere dækning."

Klagernes advokat har i brev af 6/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet **opfordres (2)** til at fremlægge notatet udarbejdet af [selskabets konsulent 1], der dannede grundlag for afgørelsen, jf. bilag 1.

Selskabet forholder sig fortsat ikke til det overordnede problem, at taget ikke opfylder kravene jf. BR98, tagets hældning er alt for lav, taget ikke opfylder teglproducentens anvisninger for hældning, eller at tagets konstruktion er udført håndværksmæssigt korrekt.

Grundet tagets mangelfulde konstruktion løber regn og smeltevand ikke forsvarligt af taget, hvorfor taget grundlæggende er i strid med bygningsreglementet. Grundet den for lave hældning, trænger der vand ind under teglene. Da undertaget heller ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og da tagets hældning er for lav, da er der højere belastning på undertaget, grundet højere vandindtrængen, end hvad der måtte forventes, af lignende tage og tagkonstruktioner. Vandet stemmes op og ledes ind i konstruktionerne, hvorfor der er tale om en aktuel skade både ved brud og lækage, jf. bilag 4, pkt. 3.1. Derudover nedsættes bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, idet tagets konstruktion er behæftes med så kritiske mangler, at det skaber en forøget risiko for vandindtrængen. Taget er delvist lagt i 2007, og der måtte forventes en levetid på minimum 60 år for tag med betontagsten. Klager står nu med et tag, der lider større belastning grundet den fejlagtige etablering, hvilket nu medfører vandindtrængen og rådskeer i ejendommen.

Bilag 18 viser, at vandet ikke løber ned i tagrenden, men derimod fosser alle mulige andre steder hen. Selskabet har tidligere foreslået, at årsagen til det vand, der ikke løber ned i tagrenderne, men som løber videre i konstruktionen, kan skyldes revnede tagsten.

Mængden af vand der løber ud viser, at revnede teglsten ikke er plausibel forklaring. Årsagen til, at vandet ikke ledes forsvarligt væk fra taget skyldes tagets lave hældning, valget af forkert og uegnet belægning (ikke godkendt jf. byggetilladelsen - Huset er alene tilladt opført med tagpap, jf. bilag 8 og 9), forkert/ulovlig konstruktionen samt den håndværksmæssige utilstrækkelige udførelse, hvilket har resulteret i synlige rådskeer og potentielt flere rådskeer i konstruktionerne, der først kan dokumenteres ved yderligere destruktive indgreb på ejendommen.

Det er heller ikke korrekt, at skaderne på skotrenderne ikke er konstateret. Skaderne er dokumenteret ved de fremlagte bilag. Samtlige skotrender er udført håndværksmæssigt forkert, og det giver nærliggende risiko for skade, og der kan ligeledes konstateres aktuelle skader ved skotrenderne.

Der er intet, som ikke er anmeldt rettidigt, og det fremgår også af bilag A, at Klager gjorde opmærksom på problemstillingen omkring tagrenderne. Det bemærkes, at Klager overtog ejendommen d. 15.01.2023, jf. bilag 5, og at forholdene bliver anmeldt til Selskabet d. 19.11.2023, jf. bilag A.

Det bemærkes, at Selskabet ikke har besvaret **Opfordring (1)** i skrivelsen af 18.03.2025, hvilket bør komme Selskabet processuelt til skade."

Selskabet har i brev af 26/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"I overensstemmelse med klagers opfordring (2) fremlægges besigtigelsesnotat fra den 12. april 2024 som **bilag F**.

I forhold til opfordring (1) i klagers brev fra den 18. marts 2025, gør klager gældende, at det fremgår af bilag 13 side 13-14, at taget på opførelsestidspunktet ikke opfyldte gældende lovgivning.

DBF har i høringssvaret fra den 24. februar 2025 nærmere redegjort for, hvorfor taget på den oprindelige del af sommerhuset, ikke udgjorde en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet og har derfor ikke yderligere kommentarer til dette punkt."

Klagernes advokat har i brev af 11/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"D. 29.02.2024 afviste Selskabet at yde dækning på følgende grundlag:
Sommerhuset er fra 1983 hvor der er lavet tilbygning i 2007. Tagbelægningen for hele huset er udført i forbindelse med tilbygningen i 2007.

I BR-98 pkt. 4.5.1 er følgende anført:

'Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne, på forsvarlig måde kan løbe af.'

BR-98 foreskriver ikke hvilken hældning der skal være på taget, blot at regn, smeltevand fra sne kan løbe af på forsvarlig måde. Funktionskravet i BR-98 4.5.1 og funktionskravet der fremgår af BR-84 pkt. 7.7. anses for at være opfyldt i nærværende sag. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade m.v. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen, hvilket ikke er tilfældet her. Forholdet kan derfor ikke henføres til dækningen for ulovlige bygningsindretninger. Se betingelsernes pkt.16.1.

Årsagen til vandindtrængen og nedbrydning er anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 1 og 2 med rødt hus hvilket beskriver kritiske skader, hvor det på baggrund af anmærkningerne må forventes at der allerede på overtagelsestidspunktet for ejendommen er sket skader på de underliggende konstruktioner. Forhold der er anmærket i tilstandsrapporten, er undtaget dækning af ejerskifteforsikringen. Se betingelsernes pkt. 4.1.

Punkt 1 og 2 i tilstandsrapporten blev udbedret af fagprofessionelle i forbindelse med overtagelsen af Ejendommen. Rådsboden blev udbedret af Tømrermester [klagernes tømrer 1]. Taget blev yderligere behandlet af [algefirma] med en algebehandling, som var korrekt udbedring af mos og alger på taget.

[Algefirma] udført arbejde fremlægges som **bilag 19**.

Skaderne som blev anmeldt ved skadesanmeldelsen d. 19.11.2023, jf. bilag A, vedrørte således ikke punkt 1 og 2 i tilstandsrapporten.

Det bemærkes yderligere til bilag A, at skadesanmeldelsen vedrørte hele ejendommens tag – både taget fra 1983 og taget etableret ved tilbygningen i 2007. Det bemærkes yderligere, jf. bilag F, s. 3, at [selskabets konsulent 1] var bekendt med, at det anmeldte forhold vedrørte en fejlkonstrueret tagkonstruktion. Det bemærkes hertil, at fejlkonstruktionen vedrører hele taget.

I forbindelse med besigtigelsen d. 11.01.2024, jf. bilag F, deltog [selskabets konsulent 1], Klagers tømrer [tømrerfirma 2] og Klagers [familiemedlem]. [Selskabets konsulent 1] gav på tidspunktet for besigtigelsen udtryk for, at hele taget burde skiftes. Til trods for dette, da har [selskabets konsulent 1] alene forholdt sig til den konstaterede rådskade og det ødelagte kehlspær. [Selskabets konsulent 1] forholder sig slet ikke til fejlkonstruktionen på taget. [Selskabets konsulent 1] forholder sig ikke engang til, at taget skulle være lovligt konstrueret.

Selskabet forholder sig ikke til, at både det oprindelige og nye tag udgør et ulovligt og dækningsberettiget forhold på hele tagkonstruktionen, og at der er tegnet en udvidet forsikringsdækning. Det fastholdes, at den anmeldte skade på hele tagkonstruktionen opfylder skadesbegrebet og opfylder den udvidede dækning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har fået forelagt byggesag af 1983 og 2007. Af tilstandsrapport af 12/11 2022 fremgår bl.a.:

"TAGETS RESTLEVETID

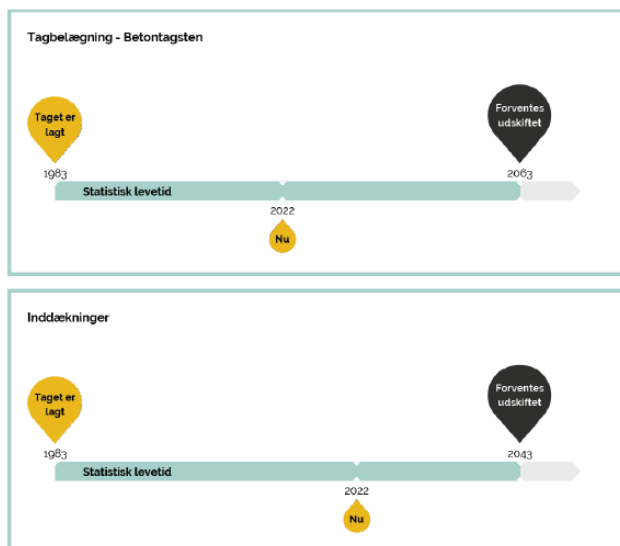
Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Tagflade er generelt med kraftig mosbegroning samt blade og kviste.	Mos i store mængder kan løfte betontagsten med fugt og nedbrud til følge for underliggende materialer.	-
2		Udhaengsspær ved skotrende mod syd er med kraftig nedbrydning.	Stabiliteten i udhaeng nedsættes ved nedbrud ved skotrende.	-

Af ordrebekræftelse af 10/1 2023 fra et algefirma rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Alle vores produkter er godkendt af Miljøstyrelsen. Algebehandlingen har allerede effekt efter 25 minutter. Den endelige effekt af en algebehandling vil kunne ses indenfor 4-10 måneder, da det efter behandlingen er nedbør og vind, der skånsomt 'fejer' det døde organiske materiale væk, ved meget angrebet tage skal man forvente flere behandlinger

Første gang 2024, og derefter aftale om 1 gang årligt.

Prisen er fastlåst og er per. gang."

Nævnet har fået forelagt servicerapport vedr. algebehandling af tag af 27/6 2023 og 5/9 2024 rekvireret af klagerne. Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/1 2024 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Aktuelt ses råd i lægter tagfod og underliggende væg bjælker et enkelt sted mod syd ved terrassen.

Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives skader nævnt i tilstandsrapportens pkt. 1 og 2:

...

Forholdene har været tilstede ved overtagelsen.

Taget er udført lovligt.

...

Foto 1

...

Rådeskader i kehlspær og underliggende bjælkevæg/facade.

Foto 2

...

Rådeskader i spær og underliggende bjælkevæg/facade."

Af notat af 4/3 2024 fra tømrerfirma 2 rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Spærhoved for lavt i forhold til tagrender derved kan vand fra undertag ikke komme væk. Vand ligger i udhæng og render ned hvor det kan. Under tag ikke ført op og under skotrende så vand fra undertag render ned i kelspærene samt udvendige vægge som derved har råd-svamp og bør udskiftes. Skotrender har bagfald ved tagfod

Lægter på det meste af tagfladen er våde og har tendens til svamp pga manglende ventilation."

Af rapport af 11/4 2024 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Observationer

Der er tale om et Jeppesen bjælkehus fra 1983, huset er om og tilbygget i 2007 hvor det oprindelige tagpaptag er udskiftet med et tegltag.

Tagets hældning er 10-15 grader hvilket er under hvad teglproducenten foreskriver.

IBF foreskriver minimum 15 grader ved brug af korrekt udført undertag.

...

Forventet levetid ifølge tilstandsrapport

Den forventede levetid er yderligere 40 år.

...

Beskrivelser af taget i tilstandsrapport

Dere er beskrevet mos og lidt råd i en spær ende

...

Lovtekst fra udførselstidspunktet af taget

Regn og smeltevand løber ikke forsvarligt af og taget er derfor i strid med bygningsreglementet.

4.5 Tage

01.01.2007-01.02.2008

...

4.5.1

Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af.

Bygningsreglementets krav

Punkt 4.1.2 er ikke overholdt da vand og fugt ledes ind i konstruktionerne med skader til følge.

01.01.2007-01.02.2008

...

4.1.1

Byggearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet, så der opnås tilfredsstillende forhold i sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende.

4.1.2

Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.

Byningstegninger fra tagudskiftningen i 2007

Tegningerne viser at tegltaget er lagt i 2007.

...

Oprindelige byningstegninger

De oprindelige tegninger viser at huset oprindeligt er udført med tagpap grundet den lave taghældning.

...

Undertag

Undertaget er ikke udført korrekt, vandet kan ikke løbe under lægterne og stemmer derfor op og ledes ind i konstruktionerne.

Taget er derfor i strid med både bygningsreglementets bestemmelser, leverandørens anvisninger og god håndværksmæssig skik.

...

Fugt og råd skader

Der er så fugtigt i vægkonstruktionen at der nu er et stort myrerbo som trives.

...

Skotrende

Der var i tilstandsrapport beskrevet råd i en spærende, da bygherres håndværker kommer for at udbedre denne finder de en større skade i væg og tag.

Forholdet har været tilstede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Forholdet er ikke forsøgt nærmere undersøgt af den sagkyndige trods det at det ville have været nemt at løfte et par tegl da han konstaterede råd i træværk ved skotrende.

...

Oversigtsbillede

Taget er så fladt at vand blæser ind under samlingerne i teglene og ind på undertaget, da undertaget ikke er udført korrekt og ikke leder vandet i tagrenden løber det i stedet ind i konstruktionerne.

...

Målinger

Fugtmåling i spær under udhæng viser vandmættet træ 98% samt forhøjet fugtniveau 17% i de øvrige spær, en kontrolmåling midt på vandpåvirket træværk / væg midt mellem skotrende viser et fugtindhold på 9%.

...

Måling i spærtræ under udhæng

Træet er beskyttet for vejrliget og burde derfor være tørt.

...

Konklusion

Huset er oprindeligt opført med tagpap grundet lav taghældning, i 2007 har man i forbindelse med tilbygning udført et fejlbehæftet tegltag.

Det fejlbehæftede tegltag har ifølge tilstandsrapporten en rest levetid på 40 år, ved gennemgang af taget dd. Kan det konstateres at tagkonstruktionen ikke kan holde vandet ude og at vandet ledes ind i konstruktionerne i stedet for at lede vandet til tagrender og afløb.

taget lever ikke op til god håndværksmæssig skik, leverandørens anvisninger eller bygningsreglementets krav, taget er klart fejlbeskrevet i tilstandsrapporten.

Der skal straks igang sættes arbejder så yderligere skader ikke opstår og de nuværende skader ikke forværres."

Af mail af 29/5 2024 fra klagernes tømrer 1 fremgår bl.a.:

"Hermed kort orientering vedr. udbedring af råd skade på udhæng vedr. ovenstående adresse. Vi har tilsagt opgaven vedr. udbedring af råd skade på hjælpespær under skotrende på huset syd/vest side. Vi friskar rådskaade indtil frisk træ. Vi kunne i den forbindelse konstatere, at skaden højst sandsynlig skyldtes utæt lodning i både tagrende og utæt lodning i overgang ved skotrende og tagfods blik. Dette meddelte vi bygherre, og bad denne kontakte blikkenslager for udbedring af utætte lodninger. Vi afsluttede hermed sagen iflg. ovenstående."

Af selskabets mail af 3/7 2024 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"Indledningsvist kan jeg oplyse, at vi er indforståede med at dække de rådskaader, der er konstateret i de underliggende konstruktioner. Dine klienter havde således ikke grund til at tro, at der var råd i kehlspær og bjælkelag.

Jeg har vedlagt et satellitfoto af ejendommen taget i 2010. Tagfladen på tilbygningen ses med en helt anden farve end resten af huset. På de senere satellitfotos ses det, at farven falmer og bliver ensartet for hele tagfladen.

Tagbelægningen på det oprindelige hus ses uden ændringer tilbage til starten af 00'erne. Satellitfotos forud herfor bliver for utydelige til at bedømme tagfladen.

Af en tegning på byggesagen fra 1983 fremgår det, at taget er med tagpap. I bygningsoplysningerne, under tagdækning, er der imidlertid ikke sat kryds ved 'tagpap', men ved 'andet' materiale.

Jeg har derfor grund til at tro, at tagbelægningen på det oprindelige hus ikke blev skiftet samtidig med opførelsen af tilbygningen, og at tagbelægningen på det oprindelige hus muligvis har været der siden opførelsen.

Tidspunktet for oplæg af tagfladen har betydning for vurdering af sagen, bl.a. for vurdering af skadesårsag men også opgørelse af en eventuel erstatning. Årstallet for opførelsen af taget må kunne udledes af datostempler på tagsten eller andre byggematerialer.

Jeg foreslår, at vi sender en ny konsulent ud til genbesigtigelse af tagfladen. Lad mig høre, om dine klienter er indforstået hermed."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 2/8 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Utætheder ved tag som har ført til råds-kader på ydervæg og spær, under skotrende mod syd.

Taget er derefter gennemgået af [rådgivningsfirma], som mener at taget strider i mod bygningsreglementet, og at det hele skulle være lavet i 2007 da man lavede en tilbygning til det oprindelige hus.

Efter gennemgang af tagkonstruktionen er jeg ikke enig i, at hele taget er fra 2007, jeg vurderer at taget på den oprindelige del er fra 1983, og at man har ændret tagbelægningen i forhold til byggeansøgningen.

...

Konklusion

Det anmeldte forhold omkring råds-kader mod syd skyldes en kombination af revnet tagsten, utæt undertag ved tagfod, og at vand kan løbe bagom skotrenden i bunden, grundet mangelfuld lukning mellem tagsten og skotrende.

Ved gennemgang af tagfladerne på huset ses det, at det er to forskellige typer tagsten som ligger på tagfladerne. På den oprindelige del ses det at være betontagsten af mærket B&C dobbelt s, og på tilbygningen fra 2007 ses det at være tagsten af mærket Zanda. Undertaget er også forskelligt, på den oprindelige del ses det at være et ukendt mærke, og på tilbygningen ses det at være af mærket Divorol. Det vurderes derfor at taget på den oprindelige del er fra 1983, og på tilbygningen er det fra 2007.

På den oprindelige del ses opbygningen at være med 10mm afstandslister under taglæggerne, som var godkendt indtil marts 1983, men ved tagfoden har man sat det nederste lægte så det stort set klemmer mod undertaget, og derved blokerer for evt vand/kondens som måtte løbe på undertaget. Der ses ingen skader eller opfugtning på lægter eller afstandslister, og generelt ses undertaget i god og tæt stand. Dog ved tagfoden ses med partielt små huller og slid, der hvor tagstenene ligger af. Og der ses en mindre lunke på undertaget bag tagfodspladen, hvor det heller ikke kan udelukkes at der kan være små huller. Tagfodsblikket ses også at stikke en smule op, så der også dannes en mindre lunke ved tagfodspladen hvor vand kan samle sig. Der ses generelt ingen skader i udhæng, vægge eller nogle af de andre underliggende konstruktioner. Man har lavet skumbølgeklodser mellem tagsten og tagfod, som blokerer for ventilation, og som forhindrer evt. vand/kondens i at løbe ud i tagrende. I kip har man også lavet en lukket løsning med skumbølgeklodser og tagkit, som netop også blokerer for ventilationen. Der ses dog ventilationstagsten forskellige steder rundt på tagfladerne, og der ses ingen skader på konstruktionen som følge af manglende ventilation ved besigtigelsen. Lokalt ved skotrenden mod syd, er der konstateret råds-kader i kel/spær samt ydervæggen, det skyldes knækket tagsten samt lokalt hul i undertaget, og at der i bunden af skotrende har kunne løbe vand bagom tagstenene, grundet mangelfuld/defekt lukning mellem renden og tagsten. Der ses kun råds-kader udvendigt, og man har lavet en midlertidig tætning og udskiftet nogle af tagstenene, men der ses stadig flere knækket tagsten i området og rundt på tagfladerne. Alle tagfladerne på den oprindelige del af huset måles til 15,5 grader og op til 17 grader, og overholder derved krav og anbefalinger til taghældning.

På tilbygningen har man lavet korrekt opbygning af taget, man har dog lavet samme 'fejl' ved tagfoden hvor det nederste lægte klemmer mod undertag og blokerer for vand/kondens. Der ses

ventilation under tagstenene ved tagfod, og der er monteret ventileret rygningsskærm under rygningen så her er ventilations forholdene som de bør være. Ved skotrenden ses begge sider at flade en smule ud på den sidste meter, hvilket gør faldet kun er omkring 5 grader på renden. Det sætter krav til at tætning mellem rende og tagsten er intakt, så vandet afledes korrekt ned i tagrenden. Der ses ingen tegn på utætheder eller anden skade omkring skotrenderne ved tilbygningen. Taghældning på tilbygningen måles generelt over 15 grader, men i det ene hjørne mod syd/øst, ses der skævheder og her måles lokalt kun 13-14grader, men på vindskeden måles der 17grader, så vurderes at skyldes en mindre sætning på taget lokalt. Der ses ingen skader i dette område, men der er tagsten som ligger dårligt partielt, og man har skiftet tagsten partielt nogle steder.

Fælles for alle tagflader er at der ses en uhensigtsmæssig opbygning ved tagfod, hvor der kan samle sig vand bag det nederste lægte, samt på tagfodspladen lige bag tagfodsblikket. Men der ses ingen tegn på vand eller fugt trækker bagom tagstenene grundet for lav hældning, og hældningen overholder også gældende regler og anbefalinger fra producenten. På tagfladerne over den oprindelige del ses der begrænset ventilation under tagstenene, men der kan ikke konstateres skader. I udhængene rundt på hele huset ses der lavet korrekt ventilation som overholder kravet om 1/500 del.

Huset er fra 1983 og tilbygning fra 2007

Taget fra 1983 vurderes lavet efter sædvanlig byggeskik, det samme gør det fra 2007, men fælles for begge ses en uhensigtsmæssig overgang ved tagfod, men der ses ingen skader grundet dette.

Der er konstateret rådskader på ydervæg under skotrende mod syd, de tre øverste bjælker i ca. 150-170cm længde fra hjørnet, samt kel/spær som ses skåret væk af tømmer.

Forholdet har været tilstede ved overtagelsen.

...

Udbedring og økonomi

Ved evt. dækning

Begrænset ventilation af tagflader på det oprindelige hus. Man bør fjerne skumklodser under tagstenene ved tagfod, og evt. lave ventileret rygning som på tilbygningen. Ses lavet på 4-5meter hen mod tilbygningen i forvejen. Der ses ingen skader eller tegn på skader som følge af manglende ventilation.

Man kan lave tagfoden om da den er lavet uhensigtsmæssigt, med det nederste lægte der klemmer ned på undertaget. Der ses dog ikke skader.

Man bør eftergå tætning mellem tagsten og skotrender, men er en del af alm. vedligehold.

På tilbygningen fra 2007 kan man også lave tagfoden om, da den ligesom på den oprindelige del, er lavet uhensigtsmæssig, men heller ikke her ses der dog skader som følge af opbygningen.

Følgeskader:

Under skotrenden mod syd ses der råd og nedbrud i de 3 øverste bjælker på ydervæggen, som bør skiftes i ca. 2meters længde fra inder-hjørnet. Forsikringstager har fået fjernet kel/spær i

hjørnet, grundet råd, og man bør sikre at det ikke forsætter op under skotrenden, derfor nedtages den nederste 1 meter af skotrenden, hvor man evt. kan på-laske et nyt stykke træ på det eksisterende.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Forbedre ventilation, fjerne skumklodser, samt lave ventilation i rygning det oprindelige hus. 30-35.000kr

Lave tagfoden så der kommer mellemrum, under det nederste lægte på hele huset 70-80.000kr

Udbedring af rådskeer ved ydervæg og skotrende 20-30.000kr"

Af selskabets mail af 9/8 2024 til klagernes advokat fremgår bl.a.:

"I forlængelse af vores besigtigelse den 30. juli 2024 følger hermed min stillingtagen til sagen.

Jeg vedhæfter notatet, som jeg bygger min afgørelse på.

Ved skotrenden mod syd er der konstateret rådskeer i kehlspær, der er skåret væk af tømrermeister [klagernes tømrer 1], samt råd i de tre øverste bjælker i en længde på 1,5 – 2 meter ud fra hjørnet. Vi har tidligere meddelt, at vi dækker rådskeer i væggen og kehlspær. Forholdet skyldes et knækket tegl, et lokalt hul i undertaget, og at der i bunden af skotrenden har kunnet løbe vand bagom teglende grundet en utilstrækkelig lukning mellem renden og tegl. Der er i forbindelse hermed lavet en midlertidig tætning i undertaget, og man har udskiftet den nederste lægte med en afstandsliste og lagt nye tegl. Konsulenten har ikke konstateret andre rådskeer end de netop nævnte, og dine klienter har heller ikke kunnet anvisa andre skader. Nogle steder er væggene lokalt bløde i overfladen, men dette udgør ikke i sig selv en skade.

I kip på det oprindelige hus har man lavet en lukket løsning med skumbølgeklodser og tagkit, der blokerer for ventilationen. Der er dog lagt flere ventilationstagsten på tagfladerne, og der er ikke konstateret skader som følge af manglende ventilation. Ventilationskravene i bygningsreglementet fra 1977, kap. 7.7, anses dermed for at være opfyldt.

På det oprindelige hus er der lagt 10mm afstandslistes under lægterne, hvilket var en håndværksmæssigt korrekt løsning indtil marts 1983. Ved tagfoden har man lagt den nederste lægte, så den klemmer mod undertaget og blokerer for vandets videre løb. Der er lagt skumbølgeklodser mellem tegl og tagfod, som blokerer for ventilation og hindrer vandet i at løbe ud i tagrenden. Ved tilbygningen er der konstateret det samme forhold for så vidt angår lægterne. Der er imidlertid ikke på nogen af tagfladerne konstateret skader på lægter og afstandslistes, ej heller følgeskader.

Som følge af oplysningerne i notatet må jeg fastholde det tidligere meddelte dækningstilsagn. Ejerskifteforsikringen dækker selvfølgelig også udgifterne forbundet med at udbedre skadesårsagen, dvs. partiel reparation af tag, undertag og tætning ved skotrenden."

Af rapport af 15/9 2024 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Relevante dokumenter

...

Byggesagsakterne fra 1983 og 2007, byggesagen fra 1983 beskriver et hus med 15 grader taghældning 2 lag tagpap og sten det samme gør BBR oplysningerne. Tilbygningen fra 2007 har beskrevet et tegltag med 20 graders hældning.

Observationer

Der er en kraftig vandskade i i væg ved skotrende væk fra havet, som har medført råd og svamp i konstruktionen.

Skaden ses både oppe ved tag men også på den nederste del af væg da vandet har løbet ind i konstruktionen og opfugtet denne.

Som forsikringen også har bemærket (men ikke undersøgt) er der en lunke i taget mod havet, jeg har derfor åbnet op og konstateret at der også her er vandindtrængen i konstruktionerne.

Taghældningen er af forsikringens rådgiver målt til over 15 grader hvilket jeg ikke kan konkludere, hverken ved første gennemgang eller nu. At der måles 17 grader på en vindskede skyldes at denne

er løftet 10 cm over teglene i toppen for at dække rygningen, den har derfor ikke samme hældning som taget.

Tagfoden er ikke håndværksmæssig korrekt udført, vandet ledes ikke korrekt i tagrenden.

Der ses store mængder blade mm. under teglene hvilket viser at der kan trænge vand og fygesne ind under teglene, dette stiller store krav til undertaget da det vil blive vandpåvirket mere end tiltænkt.

Taget på tilbygningen fra 2007 hænger kraftigt ved gavl mod vandet hvilket medfører at tagrenden har bagfald.

...

Skotrende væk fra vandet

renden er midlertidig lappet da der var kraftig vandindtrængen her, hvilket også ses nederst på væggen udvendig.

...

Synlige rådkader

...

Skader på væg under skotrende

Der ses tegn på kraftig opfugtning og afskallende maling.

...

Skævheder ved skotrende

...

Skotrende mod havet

Der sker ophobning af blade og opfugtning af lægter grundet fejl i tagfodens udførsel.

undertaget er ikke tæt og der løber derfor vand ind i de underliggende konstruktioner.

...

Manglende tæthed i undertag

...

Spor af vandindtrængen

...

Tag på tilbygning

Taget hænger kraftigt.

...

Tilbygning mod vandet

Man kan se at bjælkerne har løftet sig i hjørnet, dog ikke lige så meget som taget hænger.

...

vandindtrængen grundet manglende fald

Det ses tydeligt at vandet ikke løber korrekt af teglene men ledes ind i tagkonstruktionen grundet den lave hældning.

...

Målinger

Det har ikke været mulig at finde den lægningsvejledning som er benyttet i 1983, som forsikringen henviser til.

i Den skulle være foreskrevet en taghældning på 15 grader, de vejledninger jeg har kunnet finde fra datiden siger 20 grader for betontagsten.

...

Målinger siden mod havet

Der kan hvis man måler på toppene af teglene måles 14 graders hældning her, men det er stadig under 15 grader og langt under de 20 grader.

...

Fald på taget ved skotrende mod havet

Der måles 10.9 graders hældning hvis man måler på tegltoppene med en 2 meter stok på samme måde som forsikringskonsulenten.

...

Teglenes hældning

De enkelte tegl har en hældning på ca. 9 grader, hvilket er langt under mindste tilladte hældning for beton tegl.

...

Tagside mod havet

I højre side af tagsiden måles der 14 graders fald når man måler på samme måde som forsikringskonsulenten, på denne måde får man dog et urigtigt billede af faldet på selve teglene da der ikke måles på det enkelte tegl.

...

oversigtsbillede

Man kan se der er luft under lodestokken i toppen af teglene ved denne målemetode.

Derfor er vejledningen at spærrene og lægter skal ligge med minimum 20 graders taghældning for at kompensere for gradtabet når teglene lægges således at teglene ender med en hældning på over 15 grader.

...

Top af vindskede

Vindskeden er hævet ca. 10 cm for at dække rygning og flugter derfor ikke med taget.

At vindskeden er monteret med 17 graders hældning er uvedkommende for taghældningen.

Ankenævnet *for* Forsikring

38.

102898

...

Bund af vindskede

Vindskeden flugter med overside af tegl.

...

Vurderinger

Det er min vurdering ud fra BBR, de oprindelige byggetegninger og den kommunale byggesagsbehandlers godkendelse i 1983 at huset oprindelig er opført med tagpap, byggesagsbehandleren har udført en besigtigelse af det opførte.

Det er ud fra litteraturstudier af almenteknisk fælleseje, min opfattelse at taghældningen på opførelstidspunktet skulle være 20 grader for betontegl.

Bygningsreglementets krav 1977

7.7. Tage. Stk. 1.

Tage skal være udført af sådanne materialer og på en sådan måde, at der opnås tilstrækkelig tæthed mod indtrængen af regn, smeltevand og sne

Br-s98

4.5.1

Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af.

Vejledning på opførelstidspunktet i 1983

Vejledningen siger at der skal være 20 graders hældning på tage med betontegl.

...

BR-18

§ 334

Bygninger skal projekteres, udføres og vedligeholdes, så vand og fugt ikke medfører risiko for personers sundhed eller skader på bygningen.

§ 335

Bygninger skal sikres mod skadelig akkumulering af fugt som følge af fugttransport fra indeluften. Kuldebroer i klimaskærmen må ikke medføre problemer med f.eks. kondensdannelse og skimmelvækst.

§ 336

Bygningskonstruktioner og -materialer må ikke have et fugtindhold, der ved indflytning medfører risiko for vækst af skimmelsvamp.

§ 337

Bygninger skal sikres mod indtrængning af vand fra grundvand og overfladevand. Bygninger skal desuden sikres mod opsugning af fugt fra undergrunden.

§ 338

Klimaskærmen skal projekteres, udføres og vedligeholdes, så der er tæthed mod indtrængen af regn og smeltevand, og så det på en forsvarlig måde kan løbe af. Tagvand skal via tagrender og/eller tagnedløb afledes til afløb.

Konklusion

Tagfoden og undertaget er udført forkert, for at sikre en korrekt afvanding er det nødvendigt at fjerne de 3 nederste rækker tegl samt en del af skotrenden.

Teglene ligger med alt for lav hældning og har derfor en væsentlig reduceret levetid, derudover ses der flere skader på de underliggende konstruktioner grundet den lave hældning.

Omfanget af skader på de underliggende konstruktioner kan ikke fastslås før der er åbnet op.

Den nuværende tagkonstruktion overholder ikke bygningsreglementerne på opførelstidspunktet og ej heller det nuværende reglement.

Taget på tilbygningen hænger kraftigt ved gavl mod havet og skal rettes op da tagrenden hænger tilsvarende, med fald væk fra afløb.

Det er derfor min konklusion at det undersøgte tag ikke er lovligt eller håndværksmæssig korrekt udført og at det derfor vil være nødvendig at lægge det helt om for at leve op til daværende og nuværende krav."

Af mail af 7/4 2025 fra selskabets konsulent 2 til medarbejder i selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg svarer på dine spørgsmål her under.

1) Vi har ikke konstateret synlige utætheder eller rådskader, ved de andre skotrender. Den video som er sendt med er fra skotrenden mod syd hvor vi har erkendt at der er en rådskade.

2) I forlængelse af svar 1) så ligner den rådskade som ses på video 17, den rådskade vi allerede har givet dækning til mod syd. Den er placeret ved den ene skotrende, og ved besigtigelsen kunne der konstateres råd i 3 bjælker, samt et kelspær som forsikringstager havde skåret væk ved besigtigelsen. Rådskaden er ikke placeret ved tilbygningen fra 2007, men ved den oprindelige del af sommerhuset, se evt. luftfoto i mit notat med markeringer.

3) I forhold til utætheden ved vindsmeden så vurderer jeg at der er tale om utætheder ved tagrenden, hvor vand fra tagfladen har mulighed for at løbe bagom eller tagrende er med hul. Jeg vedhæfter billede fra det området. Det er ikke korrekt at det er ved samme hjørne som der er konstateret råd, det kan ses på luftfoto i mit notat, og hvis man sammenholder det med videoen. I videoen filmer man der hvor der er utæthed ved vindsmeden, og derefter drejer man hen mod det hjørne hvor der er konstateret råd og hvor der står en stige. Det er nemt at se i forhold til den overdækket terrasse og luftfotoet, hvor vi er henne på bygningen."

Af mail af 7/4 2025 fra selskabets konsulent 2 til medarbejder i selskabet fremgår bl.a.:

"Du får lige et word dokument hvor der er indtegnet, hvor vi er henne på bygningen i forhold til de videoer man har brugt som bilag til sagen.

Jeg er ikke enig i at utætheden ved vindsmeden er samme sted som der er råd, dette kan også ses hvis man sammenligner notat, luftfoto og den video fra forsikringstager."

Af Word-dokument fra selskabets konsulent 2 til medarbejder i selskabet fremgår bl.a.:

"Billede af den tagrende og vindskede som der ses med utætheder i video 18, her ses der mulighed for at vand kan løbe bagom renden i enden.

Der ses grannåle og blade som sider bag tagrenden hvor vand kan løbe ned ved kraftig regn.

Det er ligeledes muligt at tagrenden ikke er tæt i ladningerne?

Der ses ingen rådskader på vindskeder eller udhæng brædder, efter 17-18 år med denne konstruktion."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

...

4.6

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.

4.7

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

...

16. Udvidet dækning

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

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet .

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet har fået forelagt fotografier. Sekretariatet har fået forelagt og gennemset videoklip.

Nævnet udtaler:

Sommerhuset er opført i 1983 med sadeltag og tilbygget i 2007. Klagerne overtog sommerhuset den 15/1 2023 og fik foretaget en algebehandling af taget den 27/6 2023 og den 5/9 2024. Klagerne anmeldte den 11/11 2023, at der var råd i væggen mod syd på den oprindelige del af sommerhuset og muligvis også i andre vægge, idet vand fra taget løb ud andre steder end i tagrenden. Klagerne oplyste, at de efter overtagelsen af sommerhuset fik udbedret anmærkningen i tilstandsrapportens nr. 2, og at deres tømrer konstaterede, at taget ikke var konstrueret korrekt. Selskabet besigtigede sommerhuset den 11/1 2024, hvorefter selskabet afviste dækning. Klagerne fik udført byggeteknisk gennemgang af sommerhuset ved tømrerfirma 2 og et rådgivningsfirma. Selskabet meddelte den 3/7 2024 dækning til udbedring af rådskader i væg og kehlspær. Selskabet genbesigtigede sommerhuset den 30/7 2024, hvorefter selskabet præciserede, at selskabet også dækkede udgiften til udbedring af skadeårsagen, dvs. partiel reparation af

tag, undertag og tætning ved skotrenden. Klagerne fik den 15/9 2024 foretaget endnu byggeteknisk gennemgang af sommerhuset. Selskabet afviste yderligere dækning.

Klagerne ønsker, at selskabet skal dække skader og følgeskader ved tagkonstruktionen. Selskabet skal dække klagernes udgift til advokat- og teknisk bistand. Erstatningen skal forrentes fra den 29/2 2024, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne har anført, at de i sommeren 2023 konstaterede bløde vægge længere mod øst i ejendommen, og at disse vægge var malet over. Klagerne konstaterede, at der løb vand ned i væggene, og ydervæggen mod syd var under kraftig nedbrydning. Ved kraftig regn ses det, at der løber vand ned i andre vægge.

Selskabet har anført, at de anmeldte forhold hverken er dækket af basisdækningen eller den udvidede dækning og i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/1 2024, at der "Aktuelt ses råd i lægter tagfod og underliggende væg bjælker et enkelt sted mod syd ved terrassen. Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives skader nævnt i tilstandsrapportens pkt. 1 og 2: ... Forholdene har været til stede ved overtagelsen. Taget er udført lovligt".

Det fremgår af rapport af 11/4 2024 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klagerne, at "Der er tale om et Jeppesen bjælkehus fra 1983, huset er om og tilbygget i 2007 hvor det oprindelige tagpaptag er udskiftet med et tegltag. Tagets hældning er 10-15 grader hvilket er under hvad teglproducenten foreskriver. IBF foreskriver minimum 15 grader ved brug af korrekt udført undertag. ... Undertaget er ikke udført korrekt, vandet kan ikke løbe under lægterne og stemmer derfor op og ledes ind i konstruktionerne. ... Taget er så fladt at vand blæser ind under samlingerne i teglene og ind på undertaget, da undertaget ikke er udført korrekt og ikke leder vandet i tagrenden løber det i stedet ind i konstruktionerne. ... Fugtmåling i spær under udhæng viser vandmættet træ 98% samt forhøjet fugtniveau 17% i de øvrige spær, en kontrolmåling midt på

vandpåvirket træværk / væg midt mellem skotrende viser et fugtindhold på 9%. ... Træet er beskyttet for vejrliget og burde derfor være tørt". Det konkluderes, at "Huset er oprindelig opført med tagpap grundet lav taghældning, i 2007 har man i forbindelse med tilbygning udført et fejlbehæftet tegltag. Det fejlbehæftede tegltag har ifølge tilstandsrapporten en rest levetid på 40 år, ved gennemgang af taget dd. Kan det konstateres at tagkonstruktionen ikke kan holde vandet ude og at vandet ledes ind i konstruktionerne i stedet for at lede vandet til tagrender og afløb. Taget lever ikke op til god håndværksmæssig skik, leverandørens anvisninger eller bygningsreglementets krav, taget er klart fejlbeskrevet i tilstandsrapporten. Der skal straks igangsættes arbejder så yderligere skader ikke opstår og de nuværende skader ikke forværres".

Det fremgår af notat af 4/3 2024 fra tømrerfirma 2 rekvireret af klagerne, at "Spærhoved for lavt i forhold til tagrender derved kan vand fra undertag ikke komme væk. Vand ligger i udhæng og render ned hvor det kan. Undertag ikke ført op og under skotrende så vand fra undertag render ned i kelspærene samt udvendige vægge som derved har råd-svamp og bør udskiftes. Skotrender har bagfald ved tagfod. Lægter på det meste af tagfladen er våde og har tendens til svamp pga manglende ventilation".

Det fremgår af mail af 29/5 2024 fra klagerens tømrer 1, at "Hermed kort orientering vedr. udbedring af råd skade på udhæng vedr. ovenstående adresse. Vi har tilsagt opgaven vedr. udbedring af råd skade på hjælpepær under skotrende på huset syd/vest side. Vi friskar rådskafe indtil frisk træ. Vi kunne i den forbindelse konstatere, at skaden højst sandsynlig skyldtes utæt lodning i både tagrende og utæt lodning i overgang ved skotrende og tagfods blik. Dette meddelte vi bygherre, og bad denne kontakte blikkenslager for udbedring af utætte lodninger. Vi afsluttede hermed sagen iflg. ovenstående".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 2/8 2024, at "Det anmeldte forhold omkring rådskafer mod syd skyldes en kombination af revnet tagsten, utæt undertag ved tagfod, og at vand kan løbe bagom skotrenden i bunden, grundet mangelfuld lukning mellem tagsten og skotrende. Ved gennemgang af tagfladerne på huset ses det, at det er to forskellige typer tag-

sten som ligger på tagfladerne. På den oprindelige del ses det at være betontagsten af mærket B&C dobbelt s, og på tilbygningen fra 2007 ses det at være tagsten af mærket Zanda. Undertaget er også forskelligt, på den oprindelige del ses det at være et ukendt mærke, og på tilbygningen ses det at være af mærket Divorol. Det vurderes derfor at taget på den oprindelige del er fra 1983, og på tilbygningen er det fra 2007. På den oprindelige del ses opbygningen at være med 10mm afstandslister under taglæggerne, som var godkendt indtil marts 1983, men ved tagfoden har man sat det nederste lægte så det stort set klemmer mod undertaget, og derved blokere for evt vand/kondens som måtte løbe på undertaget. Der ses ingen skader eller opfugtning på lægter eller afstandslister, og generelt ses undertaget i god og tæt stand. Dog ved tagfoden ses med partielt små huller og slid, der hvor tagstenene ligger af. Og der ses en mindre lunke på undertaget bag tagfodspladen, hvor det heller ikke kan udelukkes at der kan være små huller. Tagfodsblikket ses også at stikke en smule op, så der også dannes en mindre lunke ved tagfodspladen hvor vand kan samle sig. Der ses generelt ingen skader i udhæng, vægge eller nogle af de andre underliggende konstruktioner. Man har lavet skumbølgeklodser mellem tagsten og tagfod, som blokerer for ventilation, og som forhindrer evt. vand/kondens i at løbe ud i tagrende. I kip har man også lavet en lukket løsning med skumbølgeklodser og tagkit, som netop også blokerer for ventilationen. Der ses dog ventilationstagsten forskellige steder rundt på tagfladerne, og der ses ingen skader på konstruktionen som følge af manglende ventilation ved besigtigelsen. Lokalt ved skotrenden mod syd, er der konstateret rådskader i kel/spær samt ydervæggen, det skyldes knækket tagsten samt lokalt hul i undertaget, og at der i bunden af skotrende har kunne løbe vand bagom tagstenene, grundet mangelfuld/defekt lukning mellem renden og tagsten. Der ses kun rådskader udvendigt, og man har lavet en midlertidig tætning og udskiftet nogle af tagstenene, men der ses stadig flere knækket tagsten i området og rundt på tagfladerne. Alle tagfladerne på den oprindelige del af huset måles til 15,5 grader og op til 17 grader, og overholder derved krav og anbefalinger til taghældning. På tilbygningen har man lavet korrekt opbygning af taget, man har dog lavet samme 'fejl' ved tagfoden hvor det nederste lægte klemmer mod undertag og blokerer for vand/kondens. Der ses ventilation under tagstenene ved tagfod, og der er monteret ventileret rygningbånd under rygningen så her er ventilationsforholdene som de bør være. Ved skotrenden ses begge sider at flade en smule ud på

den sidste meter, hvilket gør faldet kun er omkring 5 grader på renden. Det sætter krav til at tætning mellem rende og tagsten er intakt, så vandet afledes korrekt ned i tagrenden. Der ses ingen tegn på utætheder eller anden skade omkring skotrenderne ved tilbygningen. Taghældning på tilbygningen måles generelt over 15 grader, men i det ene hjørne mod syd/øst, ses der skævheder og her måles lokalt kun 13-14grader, men på vindsmeden måles der 17grader, så vurderes at skyldes en mindre sætning på taget lokalt. Der ses ingen skader i dette område, men der er tagsten som ligger dårligt partielt, og man har skiftet tagsten partielt nogle steder. Fælles for alle tagflader er at der ses en uhensigtsmæssig opbygning ved tagfod, hvor der kan samle sig vand bag det nederste lægte, samt på tagfodspladen lige bag tagfodsblikket. Men der ses ingen tegn på vand eller fugt trækker bagom tagstenene grundet for lav hældning, og hældningen overholder også gældende regler og anbefalinger fra producenten. På tagfladerne over den oprindelige del ses der begrænset ventilation under tagstenene, men der kan ikke konstateres skader. I udhængene rundt på hele huset ses der lavet korrekt ventilation som overholder kravet om 1/500 del. ... Taget fra 1983 vurderes lavet efter sædvanlig byggeskik, det samme gør det fra 2007, men fælles for begge ses en uhensigtsmæssig overgang ved tagfod, men der ses ingen skader grundet dette. Der er konstateret rådskader på ydervæg under skotrende mod syd, de tre øverste bjælker i ca. 150-170cm længde fra hjørnet, samt kel/spær som ses skåret væk af tømmer. Forholdet har været tilstede ved overtagelsen. **Udbedring og økonomi. Ved evt. dækning:** Begrænset ventilation af tagflader på det oprindelige hus. Man bør fjerne skumklodser under tagstenene ved tagfod, og evt. lave ventileret rygning som på tilbygningen. Ses lavet på 4-5meter hen mod tilbygningen i forvejen. Der ses ingen skader eller tegn på skader som følge af manglende ventilation. Man kan lave tagfoden om da den er lavet uhensigtsmæssigt, med det nederste lægte der klemmer ned på undertaget. Der ses dog ikke skader. Man bør eftergå tætning mellem tagsten og skotrender, men er en del af alm. vedligehold. På tilbygningen fra 2007 kan man også lave tagfoden om, da den ligesom på den oprindelige del, er lavet uhensigtsmæssig, men heller ikke her ses der dog skader som følge af opbygningen. **Følgeskader:** Under skotrenden mod syd ses der råd og nedbrud i de 3 øverste bjælker på ydervæggen, som bør skiftes i ca. 2meters længde fra inder-hjørnet. Forsikringstager har fået fjernet kel/spær i hjørnet, grundet råd, og man bør sikre at det ikke forsætter op under skotrenden, derfor ned-

Ankenævnet for Forsikring

47.

102898

tages den nederste 1 meter af skotrenden, hvor man evt. kan på-laske et nyt stykke træ på det eksisterende. **Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):**

Forbedre ventilation, fjerne skumklodser, samt lave ventilation i rygning det oprindelige hus. 30-35.000 kr.

Lave tagfoden så der kommer mellemrum, under det nederste lægte på hele huset 70-80.000 kr.

Udbedring af rådskader ved ydervæg og skotrende 20-30.000 kr."

Det fremgår af rapport af 15/9 2024 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klagerne, at "Der er en kraftig vandskade i væg ved skotrende væk fra havet, som har medført råd og svamp i konstruktionen. Skaden ses både oppe ved tag men også på den nederste del af væg da vandet har løbet ind i konstruktionen og opfugtet denne. Som forsikringen også har bemærket (men ikke undersøgt) er der en lunke i taget mod havet, jeg har derfor åbnet op og konstateret at der også her er vandindtrængen i konstruktionerne. Taghældningen er af forsikringens rådgiver målt til over 15 grader hvilket jeg ikke kan konkluderer, hverken ved første gennemgang eller nu. At der måles 17 grader på en vindskede skyldes at denne er løftet 10 cm over teglene i toppen for at dække rygningen, den har derfor ikke samme hældning som taget. Tagfoden er ikke håndværksmæssig korrekt udført, vandet ledes ikke korrekt i tagrenden. Der ses store mængder blade mm. under teglene hvilket viser at der kan trænge vand og fygesne ind under teglene, dette stiller store krav til undertaget da det vil blive vandpåvirket mere end tiltænkt. Taget på tilbygningen fra 2007 hænger kraftigt ved gavl mod vandet hvilket medfører at tagrenden har bagfald". Det fremgår, at "Tagfoden og undertaget er udført forkert, for at sikre en korrekt afvanding er det nødvendigt at fjerne de 3 nederste rækker tegl samt en del af skotrenden. Teglene ligger med alt for lav hældning og har derfor en væsentlig reduceret levetid, derudover ses der flere skader på de underliggende konstruktioner grundet den lave hældning. Omfanget af skader på de underliggende konstruktioner kan ikke fastslås før der er åbnet op. Den nuværende tagkonstruktion overholder ikke bygningsreglementerne på opførelstidspunktet og ej heller det nuværende reglement. Taget på tilbygningen hænger kraftigt ved gavl mod havet og skal rettes op da tagrenden hænger tilsvarende, med fald væk fra afløb. Det er derfor min konklusi-

on at det undersøgte tag ikke er lovligt eller håndværksmæssig korrekt udført og at det derfor vil være nødvendigt at lægge det helt om for at leve op til daværende og nuværende krav".

Det fremgår af mail af 7/4 2025 fra selskabets konsulent 2, at "1) Vi har ikke konstateret synlige utætheder eller rådskader, ved de andre skotrender. Den video som er sendt med er fra skotrenden mod syd hvor vi har erkendt at der er en rådskade. 2) I forlængelse af svar 1) så ligner den rådskade som ses på video 17, den rådskade vi allerede har givet dækning til mod syd. Den er placeret ved den ene skotrende, og ved besigtigelsen kunne der konstateres råd i 3 bjælker, samt et kelspær som forsikringstager havde skåret væk ved besigtigelsen. Rådskaden er ikke placeret ved tilbygningen fra 2007, men ved den oprindelige del af sommerhuset, se evt. luftfoto i mit notat med markeringer. 3) I forhold til utætheden ved vindscheden så vurdere jeg at der er tale om utætheder ved tagrenden, hvor vand fra tagfladen har mulighed for at løbe bagom eller tagrende er med hul. Jeg vedhæfter billede fra det området. Det er ikke korrekt at det er ved samme hjørne som der er konstateret råd, det kan ses på luftfoto i mit notat, og hvis man sammenholder det med videoen. I videoen filmer man der hvor der er utæthed ved vindscheden, og derefter drejer man hen mod det hjørne hvor der er konstateret råd og hvor der står en stige. Det er nemt at se i forhold til den overdækket terrasse og luftfotoet, hvor vi er henne på bygningen".

Det fremgår af Word-dokument fra selskabets konsulent 2, at "Billede af den tagrende og vindskede som der ses med utætheder i video 18, her ses der mulighed for at vand kan løbe bagom renden i enden. Der ses grannåle og blade som sider bag tagrenden hvor vand kan løbe ned ved kraftig regn. Det er ligeledes muligt at tagrenden ikke er tæt i ladningerne? Der ses ingen rådskader på vindscheder eller udhæng brædder, efter 17-18 år med denne konstruktion".

Taget på den oprindelige del af sommerhuset

Klagerne har anført, at de konstaterede skader er dækket af basisdækningen og den udvidede dækning. Skaderne er ikke anmærket i tilstandsrapporten. Der er skader i væggene under skotrenderne pga. kraftig vandindtrængen, da skotrenderne er utætte. Ydermere ses der tegn på

opfugtning og afskallende maling. Der er skader ved skotrenderne på grund af fejl i tagfodens udførsel. Der er konstateret vandindtrængen i de underliggende konstruktioner. Selskabet har alene forholdt sig til én skotrende, men samtlige skotrender er udført mangelfuldt. Der render vand ned af ydervæggene til trods for, at taget er med udhæng og dermed skulle holde ydervæggene mere beskyttet mod vind og vejr. Tagets lave taghældning opfylder skadebegrebet, idet hældningen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god stand. Den bygningssagkyndige har estimeret tagets resterende levetid til 40 år, men levetiden må betragtes som værende væsentligt nedsat, idet tagets hældning hindrer tagets effektivitet som klimaskærm.

Klagerne har anført, at taget ikke er opført i henhold til byggetilladelsen og bygningsreglementet på opførelsestidspunktet. Det fremgår af det almene fælleseje, at taget som minimum skal have en taghældning på 20 grader ved anvendelse af betontagsten, og der er flere steder konstateret, at tagets hældning er under 20 grader. Selskabets konsulent 2 har konstateret, at der er anvendt 10mm afstandslister under taglæggerne, som var godkendt indtil marts 1983, men da byggetilladelsen først blev givet den 21/3 1983, og da sommerhuset først blev opført efter marts 1983, var det ikke lovligt at anvende 10mm afstandslister under taglæggerne. Det fremgår af læggevejledningen, at såfremt betontagsten anvendes, så skal afstandslister være på minimum 25x50mm. Klagerne har fremlagt en video, som viser rådkaden på sydsiden.

Selskabet har anført, at klagerne ikke har påvist, at de anmeldte forhold ved tagkonstruktionen udgør skade eller nærliggende risiko for skade eller skade, når der ikke er konstateret nogen former for skader, som følge af måden tagkonstruktionen er udført på. Klagerne har ikke fremlagt dokumentation på, at der er yderligere skader, end dem selskabet allerede har meddelt dækning til. Selskabet har anført, at klagerne ikke har påvist, at tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde en ulovlig bygningsindretning, jf. BR82. BR82 stiller ikke krav om anvendelse af betontagsten eller ralsten. At eventuelle vejledninger ikke er fulgt fører ikke i sig selv til, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning. Selskabet har anført, at klagerne gennem oplysningerne i tilstandsrapportens nr. 1 er advaret om generelle kritiske skader ved tag-

Ankenævnet for Forsikring

50.

102898

belægningen, og derfor måtte forvente, at tagbelægningen og tagkonstruktionen skulle udskiftes umiddelbart efter overtagelsen.

Nævnet bemærker, at det er klagerne, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet bemærker videre, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger og vejledninger og anvisninger i øvrigt – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at det er den oprindelige tagbelægning fra 1983, der er på denne del af sommerhuset.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent 2 ved sin besigtigelse konstaterede, at der er forskellige typer tagsten og undertag på den oprindelige del af sommerhuset og tilbygningen fra 2007, og at han på baggrund heraf vurderede, at taget er fra 1983.

Det forhold – at det af byggetegningerne i byggesagen fra 1983 fremgår, at taget er med tagpap – kan herefter ikke føre til andet resultat. Det bemærkes, at det i oplysningsblad af 22/3 1983 ikke er sat kryds ved, at tagdækningen består af tagpap, men i stedet af andet materiale. Ligeledes fremgår det af BBR-ejermeddelelse af 7/5 2007, at tagdækningen hovedsageligt er af andet materiale end de, der er anført i listen over tagdækningsmaterialer. Tagdækningen på carport er tagpap.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen og heraf afledte følgeskader i tag- og vægkonstruktioner, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de af

selskabet anerkendte skader og oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at tagkonstruktionen var ulovligt opført i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet den 3/7 2024 meddelte dækning til udbedring af rådskader i væg og kehlspær, og at selskabet den 9/8 2024 præciserede, at selskabet også dækkede udgiften til udbedring af skadeårsagen, dvs. partiel reparation af tag, undertag og tætning ved skotrenden. Selskabets besigtigelseskonsulent 2 har på baggrund af sin besigtigelse vurderet, at "Det anmeldte forhold omkring rådskader mod syd skyldes en kombination af revnet tagsten, utæt undertag ved tagfod, og at vand kan løbe bagom skotrenden i bunden, grundet mangelfuld lukning mellem tagsten og skotrende". Klagerne har ikke påvist skader ved de øvrige skotrender. Besigtigelseskonsulenten har noteret, at "Vi har ikke konstateret synlige utætheder eller rådskader, ved de andre skotrender".

Nævnet har også lagt vægt på, at besigtigelseskonsulenten har vurderet, at taget er lavet efter sædvanlig byggeskik. Der ses en uhensigtsmæssig overgang ved tagfod, men der ses ingen skader grundet dette, ligesom der ikke er konstateret skader som følge af tagets hældning.

Nævnet har videre lagt vægt på, at tagkonstruktionen er fra 1983, og at der ikke er konstateret yderligere rådskader end anerkendt af selskabet og anmærket i tilstandsrapportens nr. 2. Det bemærkes, at klagernes tømrer 1 – der udbedrede anmærkningen i tilstandsrapportens nr. 2 – har vurderet, at "skaden højst sandsynlig skyldtes utæt lodning i både tagrende og utæt lodning i overgang ved skotrende og tagfods blik. Dette meddelte vi bygherre, og bad denne kontakte blikkenslager for udbedring af utætte lodninger".

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 1 med rødt hus, at "Tagflade er generelt med kraftig mosbegrøning samt blade og kviste", og "Mos i store mængder kan løfte betontagsten med fugt og nedbrud til følge for underliggende materialer". Klagerne må på baggrund heraf påregne, at underliggende konstruktioner er opfugtede.

Nævnet bemærker, at en facadekonstruktion af træ er særligt udsat for vind og vejr, og derfor kræver løbende vedligeholdelse.

For så vidt angår forsikringens udvidede dækning har nævnet lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist, at taget ikke opfylder funktionskravene i BR77, kapitel 7, afsnit 7.7, der var gældende, da byggetilladelsen blev givet den 21/3 1983. Der er ikke konstateret skader som følge af taghældningen. Nævnet bemærker, at bestemmelserne om taghældning og afstandslist er ikke fremgår af BR77, og at manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. ikke udgør en ulovlig bygningsindretning.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist, at konstruktionen ikke opfylder kravene til ventilation, jf. BR77, kapitel 7, afsnit 7.7, stk. 4. Selskabets konsulent har noteret, at "Man har lavet skumbølgeklodser mellem tagsten og tagfod, som blokerer for ventilation, og som forhindre evt. vand/kondens i at løbe ud i tagrende. I kip har man også lavet en lukket løsning med skumbølgeklodser og tagkit, som netop også blokerer for ventilationen. Der ses dog ventilationstagsten forskellige steder rundt på tagfladerne, og der ses ingen skader på konstruktionen som følge af manglende ventilation ved besigtigelsen", og at "På tagfladerne over den oprindelige del ses der begrænset ventilation under tagstenene, men der kan ikke konstateres skader. I udhængene rundt på hele huset ses der lavet korrekt ventilation som overholder kravet om 1/500 del".

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

Taget på tilbygningen

Klagerne har anført, at de konstaterede skader er dækket af basisdækningen og den udvidede dækning. Skaderne er ikke anmærket i tilstandsrapporten. Der er skader i væggene under skotrenderne pga. kraftig vandindtrængen, da skotrenderne er utætte. Ydermere ses der tegn på opfugtning og afskallende maling. Der er skader ved skotrenderne på grund af fejl i tagfodens

udførsel. Der er konstateret vandindtrængen i de underliggende konstruktioner. Selskabet har alene forholdt sig til én skotrende, men samtlige skotrender er udført mangelfuldt. Der render vand ned af ydervæggene til trods for, at taget er med udhæng og dermed skulle holde ydervæggene mere beskyttet mod vind og vejr. Tagets lave taghældning opfylder skadesbegrebet, idet hældningen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god stand. Den bygningssagkyndige har estimeret tagets resterende levetid til 40 år, men levetiden må betragtes som værende væsentligt nedsat, idet tagets hældning hindrer tagets effektivitet som klimaskærm.

Klagerne har anført, at taget på tilbygningen ikke lever op til byggetilladelsen fra 2007 og opfylder ikke kravene i BR98 og teglproducentens anvisninger for hældning. Det fremgår af BR98, afsnit 4.5.1, at "Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af". Idet tagets hældning er under det anbefalede i tagproducentens vejledninger, og idet der er konstateret vandaflejringer i tagstenen, er det dokumenteret, at der ikke sker en forsvarlig afledning af vandet.

Selskabet har anført, at klagerne ikke har påvist, at forholdet udgør skade eller nærliggende risiko for skade, når der ikke siden 2007 er sket nogen former for skader, som følge af måden tagkonstruktionen er udført på. Selskabet har anført, at klagerne ikke har påvist, at tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde en ulovlig bygningsindretning, jf. BR98. At eventuelle vejledninger ikke er fulgt fører ikke i sig selv til, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning. Når der i tilstandsrapportens nr. 1. er noteret alvorlige skader ved tagbelægning, er udskiftning af tagbelægningen/tagkonstruktionen ikke dækket af den udvidede dækning.

Klagerne har fremlagt en video, som viser vand, der løber fra vindsleden på tilbygningen. Klagerne har anført, at videoen viser, at vandet ikke løber ned i tagrenden, men derimod fosser alle mulige andre steder hen. Selskabet har tidligere anført, at årsagen til, at vand ikke løber ned i tagrenderne, er revnede tagsten. Mængden af vand, der løber ud, viser, at revnede tegl-

sten ikke er en plausibel forklaring. Årsagen til at vandet ikke ledes forsvarligt væk fra taget skyldes tagets lave hældning, valget af forkert og uegnet belægning (som ikke er godkendt, jf. byggetilladelsen, hvor huset alene er tilladt opført med tagpap, jf. bilag 8 og 9), forkert/ulovlig konstruktion samt den håndværksmæssige utilstrækkelige udførelse, hvilket har resulteret i synlige rådskader og potentielt flere rådskader i konstruktionerne, der først kan dokumenteres ved yderligere destruktive indgreb på ejendommen. Klagerne gjorde allerede i skadeanmeldelsen opmærksom på tagrenderne.

Selskabet har anført, at konsulenten har vurderet, at tagrenden er utæt. Der har ikke tidligere været konstateret utætheder eller rådskader i det område. Da klagerne ikke har bevist, at utæthederne var til stede ved overtagelsen, er forholdet ikke dækket.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen og heraf afledte følgeskader i tag- og vægkonstruktioner, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at tagkonstruktionen var ulovligt opført i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilbygningen er fra 2007, og at der ikke er konstateret råd- og nedbrudsskader, hvorfor konstruktionen har fungeret siden opførelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent 2 har vurderet, at taget er lavet efter sædvanlig byggeskik. Der ses en uhensigtsmæssig overgang ved tagfod, men der ses ingen skader grundet dette, ligesom der ikke ses tegn på utætheder eller anden skade omkring skotrenderne. Konsulenten har noteret, at "Taghældning på tilbygningen måles generelt over 15 grader, men i det ene hjørne mod syd/øst, ses der skævheder og her måles lokalt kun 13-14 grader, men på vindskeden måles der 17 grader, så vurderes at skyldes en mindre sætning på taget lokalt". Da der ikke er påvist skader som følge af skævheden, taghældningen ved gavlen

mod havet eller hældningen i øvrigt, finder nævnet, at der ligeledes ikke var nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet. Det forhold, at tagrenden ved gavlen mod havet er med bagfald, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets konsulent 2 har noteret, at "Billede af den tagrende og vindskede som der ses med utætheder i video 18, her ses der mulighed for at vand kan løbe bagom renden i enden. Der ses grannåle og blade som sider bag tagrenden hvor vand kan løbe ned ved kraftig regn. Det er ligeledes muligt at tagrenden ikke er tæt i lodningerne? Der ses ingen rådskader på vindskeder eller udhæng brædder, efter 17-18 år med denne konstruktion". Nævnet bemærker, at der påhviler klagerne en almindelig vedligeholdelsespligt.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 1 med rødt hus, at "Tagflade er generelt med kraftig mosbegrøning samt blade og kviste", og "Mos i store mængder kan løfte betontagsten med fugt og nedbrud til følge for underliggende materialer". Klagerne må på baggrund heraf påregne, at underliggende konstruktioner er opfugtede.

Nævnet bemærker, at en facadekonstruktion af træ er særligt udsat for vind og vejr, og derfor kræver løbende vedligeholdelse.

For så vidt angår forsikringens udvidede dækning har nævnet lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist, at taget ikke opfylder funktionskravene i BR98, kapitel 4, afsnit 4.1.2, hvorefter "Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener" og 4.5.1, hvorefter "Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af". Der er ikke konstateret skader som følge af taghældningen. Nævnet bemærker, at manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. ikke udgør en ulovlig bygningsindretning.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist, at konstruktionen ikke opfylder kravene til ventilation, jf. BR98, kapitel 4, afsnit 4.1.3 og 4.5.4. Selskabets konsulent 2 har noteret, at "Der ses ventilation under tagstenene ved tagfod, og der er monteret ventileret rygningssbånd under rygningen så her er ventilations forholdene som de bør være".

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

Advokat og teknisk bistand

Klagerne ønsker, at selskabet skal dække udgiften til advokat- og teknisk bistand. Klagerne har fremlagt fakturaer og kvitteringer på afholdte udgifter på henholdsvis 48.580 kr. inklusive moms til advokat og 12.320 kr. inklusive moms til teknisk bistand.

Klagerne har anført, at udgiften til advokatbistand har været nødvendig og rimelig, idet selskabet ikke gav klagevejledning, og idet advokatens henvendelse til selskabet medførte, at selskabet ændrede sin afgørelse. Klagerne har anført, at udgiften til teknisk bistand har været nødvendig og rimelig, idet skaden har været teknisk kompliceret at konstatere og afdække.

Selskabet har tilbudt at dække udgifterne til advokat- og teknisk bistand med henholdsvis 12.415 kr. og 4.180 kr.

Nævnet bemærker, at udgangspunktet efter § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Der er ikke grundlag for at fravige udgangspunktet i denne sag.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere udgifter til advokatbistand og tekniske bistand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens udfald og forløb, herunder at klagerens rådgiver besigtigede ejendommen den 11/4 2024, at selskabet den 3/7 2024 meddelte dækning til ud-

Ankenævnet *for* Forsikring

57.

102898

bedring af råds-kader i væg og kehlspær, som udgjorde nogle af de forhold, der var omtalt i rådgiverens rapport, at selskabet genbesigtigede taget den 30/7 2024, og at selskabet den 9/8 2024 præciserede, at selskabet også dækkede udgiften til udbedring af skadeårsagen, dvs. partiel reparation af tag, undertag og tætning ved skotrenden.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings