

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. august 2025 blev i sag nr. 103055:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 10/2 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Denne sag omhandler utætheder i tegltag på hovedhus. Det er en sag der har trukket i langdrag, og siden den første skadesanmeldelse har jeg haft adskillige taksatorer ude at vurdere sagen. 22. maj 2024 modtog jeg endnu et afslag, hvor ETU anbefaler 'at du kontakter en fagmand for en evt. afklaring af skadeårsagen, hvis ikke du selv har kunne finde frem til denne. Dette anbefales ligeledes forud for en evt. klagesag.' Dette har jeg gjort og rapporten vurderer utvetydigt at 'Taget er trods alt kun lige knap 40 år gammelt, men står reelt til udskiftning allerede nu. Om ikke andet med behov for nyt undertag, og genoplægning af tagstenene med rette indbyrdes afstande. (...) Det er min klare vurdering, at der er tale om dækningsberettigede skader. Fejlen/skaden nævnes endda direkte i 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer'. ' På trods af dette modtog jeg påny et afslag fra Ejerskifteforsikringsselskabet 6. januar 2025.

Hele sagsforløbet er beskrevet i dokumentet 'Tidslinje _ dokumentation ETU tagsag.pdf' som også har henvisning til øvrig dokumentation og deres filnavne

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

- Dækning af udgifterne til udskiftning og lovliggørelse af undertag
- Dækning til genlægning af tegltag med rette lægteafstand. Enten med nye tegl eller de eksisterende, hvis der kan skaffes ekstra tegl, der matcher de gamle til at fylde hullerne ud.
- Dækning af omkostninger jeg har haft i sagen: 9.000,- for udarbejdelse af Byggeteknisk forsikringsnotat"

Ankenævnet for Forsikring

2.

103055

Selskabet har den 3/3 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således: "Hermed skal jeg på vegne af selskabet komme med bemærkninger til klagen.

Oplysning om den forsikrede ejendom og ejerskifteforsikringen.

Klager overtager ejendommen opført i 1912 den 01. december 2020. Ejendommen er i flere plan.

Klager har købt en 10-årige ejerskifteforsikring med en udvidet dækning under police ... med betingelserne BEF001. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 01. december 2020

Anmeldt forhold

Klager anmelder den 04. april 2021 'utætheder i tegltag på hovedhus'

...

Forhold er anmeldt til ejerskifteforsikring omkring 3 måned *efter* overtagelsen.

Ved besigtigelsen den 16. april 2021 anmeldes 'utætheder fra glashalvtag ved udhusbygning'.

Tilstandsrapporten for ejendommen

Inden købet af ejendommen har klager modtaget [tilstandsrapport 1]

Den beskikkede bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten følgende anmærkninger omkring tag:

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.
Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: 10 år eller længere
Inddækning: 10 år eller længere

A Beboelse			
A. Primære bygningsdele			
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten			
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Nogen mos begroninger på mørtelforskælling under rygningsssten.	
1.2 Tagfald	K1	Fald på tagsten hen over kviste opfylder ikke dagens krav til min. fald for teglsten.	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Vindridse og begyndende nedbrydning i vindskede på den sydlige kvist.	
1.10 Undertage/understrygning	K1	Mindre skimmelangreb på undertag.	
1.11 Ventilation	K1	Der er ikke den foreskrevne ventilationsspalte ned langs skråvægge. Note: Her er dog stoppet lægter ned for at etablere nogen ventilation mellem undertag og isolering. Der er endvidere isat riste i undertaget over hanebånd, så risikoen for skader pga. manglende ventilation er lille.	
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Løbesod på skorsten i tagrum især under renselemmen.	

Rammerne for Ankenævnet

Ejerskifteforsikringens dækning, herunder skadebegrebet følger af selskabets forsikringsbetingelser (fremlagte af klager som bilag 4)

De centrale elementer i skadebegrebet følger af punkt 3.1 og 3.2 i betingelser:

...

og punkt 4 i betingelserne indeholder dækningsundtagelser, som der henvises til.

Ankenævnet for Forsikring

3.

103055

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige grundprincipper påhviler det klager som forsikringstager og kravstiller at bevise, at anmeldte forhold opfylder forsikringens skadesdefinition og i øvrigt udgør en dækningsberettiget skade.

Uenighed

Parterne er uenige om, hvorvidt der foreligger dækningsberettiget skade(r). Klager gør gældende, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til udskiftning af undertag og omkostninger til genlægning af tegltag samt omkostninger til byggeteknisk notat.

I forhold til udskiftning af undertag og genlægning af tegltag gør selskabet principielt gældende, at klagers krav på forsikringsydelse er forældet, og subsidiært at der ikke foreligger dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

I forhold til dækning af omkostninger til byggeteknisk notat gør selskabet gældende, at dækning forudsætter dækningsberettigende skade – og hvis der foreligger en dækningsberettigende skade, indeholder notatet ikke nye oplysninger af betydning for sagen, hvorfor omkostningen ikke kan anses for rimelige og nødvendig

Sagsfremstilling

Det er uklart, hvornår tegltaget er lagt, men ifølge byggeteknisk notat står der '1985 Frederiksholm' på bagsiden af tagstenen og af [tilstandsrapport 2] af 19-05-2015 fremgår under sælgeroplysninger 'Nyt tag i 1991'.

På anmeldelsestidspunktet i 2021 er taget 30 - 36 år gammelt, og i samme periode har der ikke været konteret skader eller nærliggende risiko for skader ud over det oplyste i tilstandsrapporterne.

Forældelse

Af klagers tidslinje fremgår:

2021-01-20	Vi får lagt gulvplader ud på loftet og i den forbindelse installeret en stikkontakt, så der er lys på loftet. En dag har jeg glemt at slukke lyset, og på en aftentur får jeg øje på, at der er "en ekstra lille stjernehimmel" med lyspletter, der stråler ud fra huller mellem tagstenene. Dokumentation: ☐ 1.jpeg, 2.jpeg, 3.jpeg
------------	---

Klager konstaterer den 20. januar 2021, at der er huller mellem tagstenene, hvorfor den 3-årige forældelsesfrist skal regnes fra den 20. januar 2021. Forældelse indtræder således den 20. januar 2024, hvorfor der er indtrådt forældelse ved sagen indbringelse for Ankenævnet.

Idet der er sket anmeldelse inden udløb af forældelsesfristen, indtræder forældelse tidligst 1 år efter selskabets helt eller delvis afvisning jfr. forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5.

Ankenævnet for Forsikring

4.

103055

Af klagers tidslinje fremgår:

2021-05-27	ETU afviser sagen, bl.a. fordi "der ikke kan konstateret en skade på bygningen på grund af, at der mellem tagstenene forekommer lysindfald nogen steder, mener vi ikke at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand." og "Vi har forespurgt hos den bygningssagkyndige om han kan anerkende at erstatte en udbedring af tagbelægningen, men han er af den opfattelse, at forholdet ikke er en skade og ikke har medført skade på bygningen hvilket vi har svært at være uenig med ham i, fordi vi har samme opfattelse." 
------------	--

Den 1-årige forældelsesfrist efter forsikringsaftaleloven skal regnes fra den 27. maj 2021.

Forældelse indtræder således den 27. maj 2022, hvorfor der er indtrådt forældelse ved sagen indbringelse for Ankenævnet.

Af klagers tidslinje fremgår også:

2021-06-28	Afvisning fra ETU: Udførligt svar, der ridser sagen op.
------------	--

Hvis Ankenævnet måtte mene, at den 1-årige forældelsesfrist efter forsikringsaftaleloven skal regnes fra den 28. juni 2021, bemærkes, at forældelse indtræder 28. juni 2022, hvorfor der er indtrådt forældelse ved sagen indbringelse for Ankenævnet.

Det er sammenfattende selskabets vurdering, at klagers krav mod ejerskifteforsikringen i forhold til hovedhusets tag er forældet efter § 29 stk. 1 og stk. 5 i forsikringsaftaleloven.

Det forhold, at klager den 15. december 2023 retter henvendelse til ejerskifteforsikringen, fordi det grundet en stormskade drypper vand ind på loftet og ned gennem etageadskillelsen, kan ikke føre til en anden vurdering.

Utæt tag, der skyldes et for lille overlæg mellem tagsten/tagplader

Der er ved taksatorens besigtigelse ikke konstateret skade på bygning på grund af, at der mellem tagstenene forekommer lysindfald nogen steder, hvorfor forholdet i 2021 afvises som ikke en dækningsberettigende skade.

Klager anmelder den 04. april 2021, at der forekommer lysindfald mellem tagstenene – med andre ord så har klager ikke konstateret vandindtrængning eller skader efter vandindtrængning, hvorfor taget på overtagelsestidspunktet har været tæt.

Taget har på dette tidspunkt opfyldt sin funktion i 30-36 år uden tegn på skade efter vandindtrængning – og uden nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der i en periode på 30-36 år ikke er sket nogen vandindtrængning, er det ikke sandsynligt at der vil være en anden risiko for skade som følge af ejerskifte af ejendommen.

Det er først efter stormvejr i december 2023, at klager konstaterede vandindtrængning eller skader efter vandindtrængning.

Ankenævnet har tidligere forholdt sig til omlægning af tag f.eks kendelse 100023, hvor nævnet ikke kritiserer selskabets afgørelse om ikke at dække omlægning af taget, fordi der efter 8 år ikke var tegn på skader som følge af vandindtrængning.

...

Byggeteknisk notat af 07. november 2024

Klager har bestilt et byggeteknisk notat af bygningsingeniør Det byggetekniske notat indeholder ikke nye oplysninger i forhold til de foreliggende taksatorrapporter.

For god orden skyld bemærkes,

at den byggetekniske gennemgang sker ca. 1 år efter en stormskade fra 15. december 2023 dækket af husforsikringen, hvorfor det ikke kan udelukkes, at de konstaterede skade er en følge skade af stormskade – mens andre skader/forhold er omtalt i tilstandsrapporten.

at den byggetekniske gennemgang sker over 3 år efter huller mellem tagstenene, er konstateret af klager jfr. klagers tidslinje.

at den byggetekniske gennemgang sker over 3 år efter selskabets afvisning.

Eftersom den byggeteknisk gennemgang ikke sker under ejerskifteforsikringens behandling eller tidsmæssigt nært efter forsikringens afvisning i 2021, kan omkostninger i den forbindelse ikke anses for at være rimelige og nødvendige, hvorfor klagers omkostning til det byggeteknisk notat allerede af den grund ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Den beskikkede bygningssagkyndiges ansvar for fejl og mangler i tilstandsrapporten

I forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten [1] har den beskikkede bygningssagkyndige haft kendskab til tilstandsrapporten [2] af 19-05-2015:

...

Den beskikkede bygningssagkyndige burde have haft fokus på de anmærkninger i tidligere tilstandsrapport, men ejerskifteforsikringen dækker ikke fejl og mangler begået af den beskikkede bygningssagkyndige i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten, medmindre forsikringens skadesdefinition/skadesbegreb er opfyldt samt at forholdet ikke er omfattet af forsikringens dækningsundtagelse, så som f.eks.

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

Opfordring

Klager opfordres til at rette krav mod den bygningssagkyndige, herunder indgive klage til Disciplinær- og klagenævn for Beskikkede Bygningssagkyndige pga. de anførte fejl og mangler begået af den beskikkede bygningssagkyndige i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten.

Selskabet er indstillet på, at nærværende sag sættes i bero, mens sagen behandles af Disciplinær- og klagenævn for Beskikkede Bygningssagkyndige"

Klageren har i mail modtaget af nævnet 11/3 2025 bl.a. anført:

"ETUs afvisning falder i to dele:

1) Forældelse

Som nævnt ovenfor mener jeg at have dokumenteret adskillige gange hvor ETU har været direkte årsag til den træge sagsbehandling. Det er derfor usagligt at ETU's advokat nu forsøger at bruge

dette som argument for afvisning af sagen, i stedet for at forholde sig til sagens kerne. Det flugter med den oplevelse jeg som forbruger har haft gennem hele klageforløbet: 'Hvis det ene argument ikke får rystet mig af, prøver vi noget nyt.'

I det udførlige svar d. 28/6-2021 der refereres til i ETUs svar, afviser ETU jo netop sagen fordi der ikke i deres optik foreligger en skade. På dette tidspunkt er der allerede en skade i det værre skimmelangrebne undertag end det fremgår af tilstandsrapporten, samt det faktum at det dårligt lagte tag udgør en skade i sig selv, der nævnes direkte i 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' BEK nr 13 af 12/01/2012 (utæt tag, der skyldes et for lille overlæg mellem tagsten/tagplader). Men det er jeg som husejer og lægmand ikke klar over, og da jeg ikke har nye argumenter, ved jeg ikke at der er mere at gøre og jeg bliver ikke oplyst om yderligere klagemuligheder. Da der så opstår en skade i 2023 tænker jeg, at nu *må* de da anerkende sagen, men nu er det så en stormskade der bruges som årsag til afvisningen.

Og nu her i 2025, er det så forældelse, der hives frem som primært argument for afvisningen. ETU har på intet tidspunkt nævnt denne forestående forældelse under den verserende sag og korrespondance. Så sent som Januar 2025 svarer ETU følgende: 'Såfremt du stadig er uenig i afgørelsen, har du mulighed for at klage over afgørelsen til ETU's klageansvarlige. Det gør du ved at skrive til email: klageansvarlige@etuforsikring.dk'. (Som et lille hovedrystende kuriosum er den emailadresse der her oplyses ikke korrekt, hvilket igen kunne have forlænget sagsbehandlingen, hvis ikke jeg havde opdaget at emailen jeg sendte fik et 'mail delivery failure' autosvar og derefter gensendte den til den rette adresse).

Jeg har tiltro til, at Ankenævnet efter gentagne forhalinger/langsom sagsbehandling fra ETUs side, som jeg har dokumenteret flere steder, ikke tillægger argumentet om forældelse vægt, og i stedet vægter sagen baseret på indholdet af klagen.

2) Dækningsberettiget skade

Sagens kerne - og det, jeg anmoder Ankenævnet om at forholde sig til - er, om der foreligger en dækningsberettigende skade eller ej.

Til at besvare det, er helt centralt en række rapporter og faglige vurderinger som peger på både det dårligt lagte tegltag og det kraftigt skimmelangrebne undertag.

I svar fra 6. Januar 2025 skriver ETU at det er '*hans rådgivers subjektive vurdering, at der er grundlag for at han mener der er dækning. (...) Skimmelforekomst og ventilation er nævnt i Tilstandsrapporten – og (ETU's, red.) rådgiver mener at kommentarerne ikke er dækkende.*'

Det er naturligvis en subjektiv vurdering, men den subjektive vurdering er baseret på en tung faglighed, og i øvrigt en vurdering han deler med ETU's første taksator, der bl.a. vurderede at 'På tagfladen ved tagterrassen ses tydeligt at teglene er strækket, dvs. at teglene er lagt uden det nødvendige overlæg, for at gøre taget tæt. Den måde der er benyttet gør at slagregn får nemt ved at komme ind i huset. Forholdet gør, at teglene bør lægges om således at der er den korrekte afstand mellem lægterne og teglene overlapper korrekt'. Han fastslår også at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og vurderer at forholdene var synlige for den byggesagkyndige, der burde have bemærket det. [Klagerens bygningsingeniør] konkluderer ligeledes: 'Som nævnt indledningsvis, er det min faglige vurdering, at dette tag langt fra er udført håndværksmæssigt kor-

rekt, og at dette har ledt til adskillige skader, lige fra utætheder, vandindtrængning, skader på undertaget og skimmelvækster på undertaget.

Undertaget er generelt uegnet til den meget åbne tagdækninger, og der er store problemer indvendigt med skimmelvækster indvendigt. Taget skal skiftes, og jeg har svært ved at forstå at man fra forsikringens side ikke mener at tagets skader skulle være dækningsberettiget.

Tilstandsrapporten er fejlbehæftet i en grad der gør at man som huskøber har fået det helt forkerte indtryk og opfattelse af husets tilstand.'

Disse fagligt funderede subjektive vurderinger vælger ETU så - også subjektivt - ikke at lytte til, og følger i stedet tilstandsrapportens ophavsmands udsagn om 'at der ingen skade er konstateret'. Det er der så nu. Både med vandindtrængning - ikke på grund af en stormskade, men på grund af et dårligt lagt tag der løbende vil have risiko for at der opstår flere skader i forbindelse med storm, fygesne, mm. - og også med et kraftigt skimmelangreb, der ikke er blevet nævnt med et ord af ETUs egne udsendte vurderingsfolk at det er værre end den oprindelige K1 vurdering.

I tilstandsrapporten er der anført en K1 for 'mindre skimmelangreb på undertag'. Skimmelen er enten vurderet for lavt i tilstandsrapporten, eller også er den blevet værre. Vores byggetekniske rådgiver vurderer den som en K3. Dvs. enten er der fejl i rapporten, eller også er der forhold/skade hvor skimmelen har udviklet sig over tid.

Så det står og falder med om der er dækningsberettigede skader eller ej:

Det er [klagerens bygningsingeniørs] klare vurdering, at 'der er tale om dækningsberettigede skader' og at 'Fejlen/skaden nævnes endda direkte i 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v'

Og det er min frygt - og to af hinanden uafhængige fagmænds klare vurdering - at der er *betydelig risiko for, at der vil komme flere skader*, hvis ikke undertaget udskiftes og taget omlægges.

Skadebegrebet ifølge selskabets forsikringsbetingelser punkt 3.1.2:

'Fysiske forhold ved bygningerne der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. (...) Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Bygningsingeniør ... vurdering er at 'Hvis ikke taget og undertaget udskiftes, hvilket må betragtes som særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, er der bestemt *nærliggende risiko for yderligere skader, og nedbrydninger af bygningsdelene i en grad der væsentligt forringer levetiden på taget*. Alle forholdene nedenfor vurderes at have været tilstede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, samt ikke mindst ved overtagelse af ejendommen.'

Jeg indsender svar af 6/1-2025 som yderligere dokumentation.

Jeg har i indledningen til min klage nævnt at der også verserer en sag om et glasudhæng, men netop på grund af ovennævnte dokumentationsbyrde og oplevelse af forhaling af sagen, er den ikke blevet indbragt for ankenævnet endnu. Man kunne frygte at ETU vil påberåbe sig forældelse påny, men jeg anmoder om at ovennævnte argumentation kan understrege *hvorfor* tingene er trukket i langdrag. Mellem hvert svar har jeg jo netop sørget for at følge op med fagfolk, for så si-

den at konstatere at det, der i første omgang blev anført som årsag og som siden blev udbedret ikke har løst problemet, og så har jeg henvendt mig igen til ETU, med dertil hørende lange svartider og nye afvisninger.'

I mail til ETU af 23. Februar 2025 har jeg også skrevet at jeg også ønsker at 'klage over beslutningen vedr glasudhæng.' Det har ETU her mere end 14 dage senere endnu ikke svaret på."

Selskabet har i brev af 28/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende, idet tidligere anførte fastholdes.

Forældelse

Klager anfører at have dokumenteret adskillige gang en træng sagsbehandling. Dette er dog uden betydning i forhold til de lovbestemte regler om forældelse. Ukendskab til lovregler er ikke undskyldende, hvorfor den lovbestemte forældelsesfrist er fortløbende.

Alle afgørelser, der træffes af forsikringen, kan påklages til selskabets klageansvarlige, ligesom de kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring. Hvis den lovbestemte forældelsesfrist indtræder under selskabets sagsbehandling, gælder der en 1-årig tillægsfrist efter forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5.

Selskabet henviser til ankenævnets kendelse 99899

...

Klager har uden tvivl været bekendt med, at ejerskifteforsikringens taksators vurdering i 2021, som gengives i klagers indlæg. Det byggetekniske notat af 07. november 2024 fra klagers rådgiver bibringer ikke sagen nye oplysninger – heller ikke i forhold til klager.

Dækningsberettiget skade

Hvis Ankenævnet måtte mene, at der ikke er indtrådt forældelse i forhold til det anmeldte forhold om utæt tag, skal ankenævnet – som anført af klager – tage stilling til om dette udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet skal i så fald tage stilling til, hvorvidt skimmelforekomst på undertag udgør en dækningsberettigende skade, når der er anmærkning herom i tilstandsrapporten. Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten at der er manglende ventilation, som muligvis kan forklare, at skimmelforekomsten i 2024 er en anden end hvad den bygningssagkyndige kunne konstatere i 2020.

I tilstandsrapporten er der også andre anmærkninger omkring taget som Ankenævnet skal indtage, herunder hvorvidt disse giver selskabet ret til fradrag i erstatningen, hvis Ankenævnet måtte mene, at ejerskifteforsikringen skal dække en omlægning af taget, uagtet at der efter flere år ikke er/var tegn på skader som følge af vandindtrængning.

Ved en eventuel erstatning bedes Ankenævnet tillige at tage stilling til selskabets ret til afskrivning i henhold til afskrivningstabellerne, herunder om der skal foretages afskrivning for tagdækning og/eller undertagskonstruktion samt fradrag for 1 eller 2 selvrisiko.

Glasudhæng

Klager anfører, at selskabet ikke har svaret på 'klage over beslutning vedr glasudhæng'. Dette er ikke korrekt, idet klager er anmodet om at oplyse, hvorfor han er uenig.

Sammenfattende

Det er fortsat selskabets vurdering, at klagers krav på forsikringsydelse er forældet.

Hvis Ankenævnet måtte mene, at forældelse ikke er indtrådt, er det selskabets opfattelse, at anmeldte forhold ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

I øvrigt henvises der til tidligere anførte."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 15/4 2025 bl.a. anført:

"I mail fra ETU 2025 tegnes følgende tidslinje op af advokat ... som argumentation for forældelse: 'Ejerskifteforsikringen har i september/oktober 2021 afvist anmeldte forhold. Du har herefter gentagne gange anmodet revurdering/genoptagelse.

Dit krav mod ejerskifteforsikring forældes efter forældelsesloven, hvilket vil sige, at forældelse af dit krav indtræder 3 år fra skadens konstatering, som ifølge anmeldelsen er den 19. februar 2021.

Som udgangspunkt er forældelse af dit krav indtrådt den 19. februar 2024

Du sender en mail den 15. december 2023, hvorefter der foretages en besigtigelse den 27. februar 2024, som ikke direkte omhandler anmeldte forhold fra 2021. Besigtigelsen omhandler bl.a. vandindtrængning til baderummet på 1. Sal.'

Både taksatorer og flere håndværkere har jo netop påpeget at det dårligt lagte tag giver nærliggende risiko for yderligere skader, og nedbrydninger af bygningsdelene i en grad der væsentligt forringer levetiden på taget. Stormskaden er/kan jo netop være resultat af og bevis på det anmeldte forhold, samt det der gør at fremtidige skader er nærliggende. Derfor mener jeg ikke at argumentet om forældelse holder, men at hans opridsning af tidslinjen blot beviser at sagen, hvis man tager taksatorernes vurdering af forholdene, jo netop er den samme hele vejen igennem. At der så dukker yderligere oplysninger op, om en kraftig skimmelvækst på undertaget, er jo blot en yderligere understregning af, at der er kritisable forhold, der var tilstede ved overtagelsen af huset, der bliver værre over tid.

Derfor fastholder jeg min klage.

Vedr. punktet Glasudhæng, hvor advokat ... skriver:

'Klager anfører, at selskabet ikke har svaret på 'klage over beslutning vedr glasudhæng'. Dette er ikke korrekt, idet klager er anmodet om at oplyse, hvorfor han er uenig.'

Selvom dette er ubetydeligt i forhold til tagsagen, mente jeg at jeg bør svare på dette alligevel, da advokaten skriver, at min påstand om at de ikke havde svaret mig, ikke er korrekt.

Som modbevis på denne påstand om at 'dette er ikke korrekt' skrev jeg til ETU 23. februar 2025 at 'Til oplysning ønsker jeg også at klage over beslutningen vedr glasudhæng - dette er endnu ikke indbragt for ankenævnet, da jeg ikke har haft tid til at samle dokumentationen og oprette en sag. Det sker snarligt - og i mellemtiden kan du/I jo så forholde jer til den sag.'

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

103055

Denne mail fik jeg først svar på 19. marts 2025 med ordlyden:

'Jeg afventer din fremsendelse af den dokumentation, som du mener, skal indgå i klagesagen.'

Indsat dokumentation af korrespondence:

17. februar 2025

ETU til [klageren]

...

23. februar 2025

ETU til [klageren]

...

19. marts 2025

ETU til [klageren]

..."

Selskabet har i brev af 7/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver anledning til følgende, idet tidligere anførte fastholdes.

Forældelse

Klager mener ikke at argumentet om forældelse holder med henvisning til, at taksatorernes vurdering af forholdene jo netop er den samme hele vejen igennem.

Idet taksatorernes vurdering har været den samme hele vejen igennem, har klager jo også med andre ord hele vejen igennem været uenig i afvisningen – ergo er forældelse indtrådt.

I øvrigt henvises der til det tidligere anførte.

Dækningsberettiget skade

Der henvises til det tidligere anførte, idet der supplerende bemærkes.

Selskabet mener ikke, at stormskaden er/kan være et resultat af nærliggende risiko for en skade på ejerskifteforsikringen, idet det er tale om et tag, der på anmeldelsestidspunktet er 30-36 år gammelt. Taget har med andre ord i 30-36 år opfyldt funktionen som tag i de vejrlig forhold herunder storm, det har været udsat for igennem alle de år.

I forhold til skimmelvækst gentages for god orden skyld, at ifølge tilstandsrapporten er der manglende ventilation, hvilket kan forklare skimmelforekomsten.

I øvrigt bemærkes, at klager ikke har dokumenteret at der på overtagelsestidspunktet i 2020 var en skimmelforekomst, der i sig selv havde en intensitet og omfang, at det udgør en skade på ejerskifteforsikringen.

Klager har som husejer en almindelige vedligeholdelsespligt herunder eventuel udbedring af de forhold omtalt i tilstandsrapporten, da disse kan/vil udvikle sig til egentlige skader så som skimmelangreb.

Glasudhæng

Det af klager anførte giver ikke anledning til nye bemærkninger, men for god orden skyld bemærkes, at klager skriver selv den 23. februar 2025, at der kommer yderligere i forhold til klagen vedr. glasudhæng.

Sammenfattende

Der henvises til det tidligere anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget klagerens tidslinje omkring sagsforløbet vedrørende utætheder i tegltaget på hovedhuset og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 20/5 2015 fremgår bl.a.:

"Bygningsbeskrivelse:

...

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: højst 5 år

Inddækning: 10 år eller længere

...

A Beboelse**A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten****1.7 Kviste**

K2 Der mangler underbrædt i udhæng på kvist mod nord-øst.

K3 Zinkbeklædning på front er løs, på kvist mod nord-øst.

Note: Det skønnes at der er risiko for indtrængen af vand, og følgeskader i bagvedliggende konstruktioner.

1.10 Undertage/understrygning

K1 Der er en del skimmelvækst på undertaget og på spær og lægter, konstateret i hanebåndsloft.

Årsagen skønnes dels at være at der har været mangelfuld ventilation og dels at:

Denne type undertaget er ikke i en tilstrækkelig god kvalitet til åben tagdækning. Vingetegl er klassificeret som åben tagdækning.

Der trænger lidt fygesne og slagregn ind gennem tagdækning og opfugter undertaget når det regner eller sner, hvilket kræver et bedre undertag.

Se også den teoretiske restlevetid på undertaget.

Note: Der er etableret ventilation af hanebåndsloft, hvilket nedsætter risiko for yderligere udvikling af skimmel.

Det skønnes dog at der fortsat er risiko for skimmelvækst fordi undertaget ikke er egnet til åbn tagdækning.

Forholdet gives karakteren K1 fordi der ikke kan konstateres utætheder i undertaget.

Hvis loftlem og dampspærre er tilstrækkelig tæt, skønnes risikoen for påvirkning fra skimmel i beboelsen at være minimal.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Nyt tag i 1991, renovering af 1. sal i 1994. nye gulve i stueetagen i 1990.
Tilbygning i 1997."

Af tilstandsrapport af 5/6 2020.

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

...

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: 10 år eller længere

Inddækning: 10 år eller længere

...

A Beboelse**A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten****1.1 Tagbelægning/rygning**

K1 Nogen mos begynder på mørtelforskælling under rygningsten.

1.2 Tagfald

K1 Fald på tagsten hen over kviste opfylder ikke dagens krav til min. fald for teglsten.

1.5 Udvendigt træværk ved tag

K2 Vindridse og begyndende nedbrydning i vindskede på den sydlige kvist.

1.10 Undertage/understrygning

K1 Mindre skimmelangreb på undertag.

1.11 Ventilation K1 Der er ikke den foreskrevne ventilationsspalte ned langs skråvægge.

Note: Her er dog stoppet lægter ned for at etablere nogen ventilation mellem undertag og isolering.

Der er endvidere isat riste i undertaget over hanebånd, så risikoen for skader pga. manglende ventilation er lille.

1.16 Bemærkninger til skorsten

K1 Løbesod på skorsten i tagrum især under renselemmen."

Af skadesanmeldelse, som selskabet har oplyst, er foretaget den 4/4 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget?

19.02.2021

Hvor er skaden sket?

...

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket
loftsrum

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

der er tilsyneladende en del utætheder under teglene på taget. Det er tydeligt at se når lyset er tændt, da der så kan ses mange små lyshuller på taget udefra. Men også indefra ses det, når sollyset skinner igennem. Jeg har billedokumentation, men jeg bliver ved med at få en fejlmeddelelse når jeg forsøger at vedhæfte en fil.

Evt. udtalelse fra håndværker

jeg har forsøgt at kontakte den byggesagkyndige der udarbejdede tilstandsrapporten, men ..."

Af selskabets byggetekniske rapport udarbejdet af ekstern taksator af 16/4 2021 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsessted: ...

Besigtigelsesdato: 16-4-2021, solskin

Husets opførelsesdato 1912

Til stede ved besigtigelsen: ejer [klageren], for ETU bygningskonstruktør ...

Den skadede bygningsdels alder (evt. skøn): taget er fra ml. 1999 og 2005 Den skadede bygningsdels materiale: tegl/ler

Den byggetekniske rapport er et internt arbejdsgrundlag til brug for skadebehandlerens vurdering af, om et anmeldt forhold kan være omfattet af forsikringens dækning. Taksatorens vurdering i rapporten er derfor ikke en afgørelse af skadesagens forsikringstekniske problemstilling. Der er alene tale om oplysninger til skadebehandlerens vurdering af om anmeldte forhold berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen, når skadebehandleren efterfølgende behandler skadesagen.

Plantegning over bygningen herunder, fx fra salgsoptstilling, weblager, alternativt en illustrativ håndtegning:

...

Taget på bygningen hvor skaden er set på foto fra Boligsiden samt ekstra skade på glastag

...

1.1. Der er huller i taget jf. anmeldelse

...

Foto taget om aften af ejer, lyset er fra loftbelysningen, bagsiden ved tagterrasse

...

Der er monteret diffusions åbent undertag på tagfladerne, dette har redet huset for nedsivning af vand når det regner

...

Lys set på forsiden af huset

...

I dagslyset er det ikke at se indvendigt

...

På tagfladen ved tagterrassen ses tydeligt at teglene er strækket, dvs. at teglene er lagt uden det nødvendige overlæg, for at gøre taget tæt

Man har lægtet op med for stor afstand mellem hver lægte dette gør at der fremkommer hjørne huller i taget, det er det man kan se på det første foto hvor lyset kommer ud

...

Det er generelt på begge sider af huset at hver enkelt tegl ligger med ca. 1-2 cm for lidt overlæg og hjørnerne står åbent, om det har været pga. forkert oplægning eller for lidt bestilte tegl er svært at sige. Ikke udført korrekt.

Den måde der er benyttet gør at slagregn for nemt ved at komme ind i huset

På forsiden var det ikke muligt på grund af højden at komme tæt på de næste foto er taget med zoom fra toppen af varevognen

...

Her er tilfældet næsten det samme som på bagsiden

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

2.1 forholdet gør at teglene bør lægges om således at der er den korrekte afstand mellem lægterne og teglene overlapper korrekt,

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige af forholdet?

3.1 Man skal demontere teglene samt lægter, og på ny lægte huset op så det passer til teglen med det rette overlæg, der vil komme til at mangle tegl, hvis de stadig kan fås skal der tilkøbes den rest der måtte mangle, hvis ikke må der skiftes tegl på hele huset således det bliver ens

En anslået pris for dette vil ligge på 85.000 kr. inkl. Moms hvis man kan supplere de eks tegl og på 140.000 hvis det ikke er muligt Hertil kommer stillads. Til begge priser.

4. Er der alternative måder at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?

4.1 Man kan nøjes med at tage teglene fra kvistene og bruge dem hvis der er nok og så lægge nye på kvistene men stadig lægte om på begge tagflader

5. Er forholdet nævnt i tilstandsrapporten?

5.1nej

6. Tænker du at husforsikringen måske dækker skaden helt eller delvist?

6.1 nej

7. Vurderer du at forholdet/forholdene var visuelle for den der skrev tilstandsrapporten?

7.1

Ja, hvorfor? Hvis man gik ud på tagterrassen ville det være synligt for BS

Ekstra anmeldelse vedr. glastag på tilbygning

...

På tilbygning hvor der er monteret et glas halvtage kommer vand ned langs samlingen på de 2 tage dette skyldes der ikke er lukket korrekt af mellem de to tage med en fleksibel fuge, således at vandet pt. løbet ned i væggen på tilbygningen. Tidligere ejer har lovet at løse problemet, men har kun forsøgt sig med silikone som ikke kan arbejde mellem de 2 produkter.

FT vil gerne anmelde dette som en skade, til ETU"

Af taksatorrapport af 27/2 2024 fra selskabets eksterne samarbejdspartner fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold:

1: Opfugtning af facader på udhusbygning under halvtage

2: Fald på tagrende hovedhus mod tagterasse

3: Utætheder i tegltage på hovedhus

Generelt om huset:

Huset er oprindeligt opført i 1912 med murede facader, hanebåndsspær og tegltag. Tegltaget bestående af røde vingetegl er formentligt nyere og omlagt i forbindelse med udførelse af undertag og kvist i 2012/2013.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.

Det vil med andre ord sige, at der i vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, skal vurderes om forholdet medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere skal forholdet være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

...

Forhold 3

Utætheder i tegltag på hovedhus

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen kunne konstateres, at tegltaget bestående af vingetegl fremstår med skævheder i lægningen i forhold til de enkelte rækker. Enkelte steder især mod gadeside og mod vindskede er der tegn på, at teglene er løftet, som følge af vindpåvirkning, træk og sug på tagfladen.

Omkring inddækning/taghætte for ventilation over badeværelse på 1. sal ses at inddækningen er løftet. Ved indvendig besigtigelse fra tagrum ses der udfor inddækning/taghætte en stor mængde lysindtrængning som tegn på utætheder omkring taghætten. Dette skyldes formentlig en stormskade – da der ikke tidligere er konstateret vandindtrængning i badeværelset på 1. sal og at placeringen af vandindtrængning efter oplysninger fra forsikringstager svarer til lige under taghætten i tagfladen.

Der ses ikke tegn på generelle skader på undertag eller tagrum som kan henføres til generelle fejl på tagbelægningen.

Vurdering:

Det vurderes, at vandindtrængningen til baderummet på 1. sal sker som følge af en stormskade på taghætten/inddækningen idet denne er løftet fra den underliggende tagbelægning.

Ankenævnet for Forsikring

17.

103055

Forholdet vurderes ikke at have været til stede ved overtagelsen af ejendommen da der ikke har været konstateret vandindtrængning tidligere.

Forholdet er ikke omfattet af forsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.2.
Forholdet kan evt. anmeldes til husforsikringen.

Billeder forhold 2:

...

Foto 1: Inddækning/taghætte og tagsten omkring er løftet

...

Foto 2: Loft i badeværelse mod tagrum

...

Foto 3: Lysindfald omkring inddækning/taghætte"

Af husforsikringsselskabets besigtigelsesrapport af 26/3 2024 fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

Medlem anmelder stormskade på hans tag-hætte.

Umiddelbart er der ingen følgeskader jvf. oplysning fra medlem, men tag-hætten og tagsten partielt har i stormen forskubbet sig hvorfor taget og tag-hætten nu fremstår utæt.

Skaden dækkes som en stormskade da der har været storm på adressen uger forinden"

Af byggeteknisk notat af 5/11 2024 – revideret 7/11 2024 – fra klagerens bygningsingeniør fremgår bl.a.:

"Fugt- og byggeteknisk rådgivning

Formål

Bygningsingeniør ... har idag besigtiget ejendommen på ovenstående adresse.

Formålet med besigtigelsen og rådgivningen var at undersøge og vurdere på tagets tilstand og skaderne der på og derfra. Dertil skulle der også kigges på glas-halvtaget over sidebygningen, hvor der også kommer vand igennem fra.

Boligen er gennemgået sammen med ... og [klageren], som har bestilt rådgivningen.

Om boligen

Huset er et typehus fra 1912 med en bebyggelse på 105 kvadratmeter. Selve beboelsen er på 147 kvadratmeter.

De tidligere ejere har jf. tilstandsrapporten boet i huset i ca. 5 år, og de nuværende ejere har boet i huset siden 1. december 2020.

Dokumenter generelt

Følgende dokumenter var til rådighed for gennemgangen:

Husejers tidslinje over anmeldelser mv.

Tilstandsrapport

Skadesanmeldelse(r)

Taksatorrapporter i flertal

Salgsopstilling

Forsikringspolicer, både nuværende husforsikringer og gældende ejerskifteforsikring

Billeder af skader og vandskader

Videoer af vandskader

Overordnede vurderinger og konklusioner

Overordnet fremstår huset pænt og i okay stand, om ikke andet hvad angår de primære bygningsdele. På bagsiden af tagstenene står der '1985' - hvormed vi må antage at taget er fra 1985, eller måske et eller to år senere. Taget er belagt med klassiske vingetegl over et undertag.

Der er umiddelbart tale om et diffusionsåbent undertag, (ikke undersøgt nærmere) men jeg kan tage fejl da oversiden virker noget gummi-/plastikagtig. Undertaget vurderes umiddelbart til at være nyere end 1985, men det kan snyde.

Det er dog vurderet herfra, at den store altankvist og tagterrassen er nyere end 1985, og det kunne tænkes at taget er blevet lagt om der.

...

Sagshistorik

Der foreligger en lidt længere sagshistorik på sagen, som starter i helt tilbage i starten af 2021, hvor forholdet med taget anmeldes første gang. Anmeldelsen går primært på, at der kan ses lysgennemtrængning indefra tagrummet og ud igennem tagstenene. Forsikringen afviser at dække, idet der ikke ses skader. Dog først efter at en taksator med store bogstaver har gjort husejerne opmærksom på alvoren i manglen og skaderne. Dette misforhold mellem taksator og selve skadesbehandleren forvirrer selvsagt husejer og forsikringstageren.

Derfra går der nogle år, hvor man så drøfter skaderne fra halvtaget. Men forholdet med hovedtaget anmeldes igen eftersom der kommer vand ind på loftet, og der sker vandgennemtrængning helt ned i beboelsen på 1. salens badeværelse.

Disse nye skader afvises igen af ejerskifteforsikringen, med henvisning til, at der er tale om en stormskade. Forsikringstager melder forholdet til husforsikringen og får dækket skaderne med tilretning af tagstenene og andre udbedringer omkring en taghætte.

Senere konstateres der også vandindtrængning fra omkring skorstenen, men denne skade bliver afvist fra både ejerskifteforsikringen, men også husforsikringen, om værende en fejl på taget (utæthed omkring skorstenen).

Der henvises til enten forsikringstagers tidslinje, eller ejerskifteforsikringen interne oversigter.

Overordnet vurdering af sagen

Jeg har idag vurderet sagen efter at have været ude og besigtige forholdene, og jeg stiller mig generelt uforstående overfor afvisningerne hos forsikringen.

Der er ved min gennemgang idag konstateret en række forhold/skader ved taget som enten allerede har givet anledning til skader, og som giver nærliggende risiko for skader på taget og bagvedliggende bygningsdele, (tagkonstruktionen). Men de primære skader relaterer sig til den 'løseligt' udlagte tagbelægninger med alt for store huller, sprækker og skævheder mellem tagstenene.

Det er ganske tydeligt, at tagbelægningen i form af de simple vingetegl er oplagt med for store lægteafstande, og at man flere steder har trukket i sideafstandene, for at tilpasse tagets dimensi-

oner. Dette har resulteret i ganske store åbninger tagstenene i mellem, som leder til stort lysindfald, vandgennemtrængning, adgang for fygesne og adgang for insekter og en masse blade, m.m. mv. der finder vej ind på undertaget.

Taget inkl. undertaget og tagbelægningen er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, og det er min klare vurdering, at dette både har ledt til vandindtrængning og vandskader, men også giver nærliggende risiko for yderligere skader.

Taget er trods alt kun lige knap 40 år gammelt, men står reelt til udskiftning allerede nu. Om ikke andet med behov for nyt undertag, og genoplægning af tagstenene med rette indbyrdes afstande. Det er min klare vurdering, at der **er** tale om dækningsberettigede skader.

Fejlen/skaden nævnes endda direkte i '**Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.**' BEK nr 13 af 12/01/2012 - under det tilhørende bilag 3 med 'Eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold':

- utæt tag, der skyldes et for lille overlæg mellem tagsten/tagplader

...

Bilaget indeholder en række eksempler på forhold, som i *almindelighed* vil være dækningsberettigende, henholdsvis ikke-berettigende, (i henhold til bilag 1) som helt klassisk beskriver skadebegreberne:

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, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Hvis ikke taget og undertaget udskiftes, hvilket må betragtes som særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, er der bestemt nærliggende risiko for yderligere skader, og nedbrydninger af bygningsdelene i en grad der væsentligt forringer levetiden på taget.

Alle forholdene nedenfor vurderes at have været tilstede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, samt ikke mindst ved overtagelse af ejendommen.

Jeg finder det en kende søgt, at forsikringen her blot afviser skaderne som værende stormskader, idet sandsynligheden for stormskader netop er en risici ved for 'svagt' oplagte tagsten som ikke ligger tæt nok.

Overlægget mellem i faldretningen bestemmes af lægteafstanden, og korrekt lægteafstand sammen med korrekt og god dækbredde er en forudsætning for et godt tegltag og 'overlevelsen' af undertaget.

Ingen af forholdene er at betragte som værende normalt forekommende ved andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Og der er ikke tale om ældre bygningsdele, som har udtjent deres normale levetid. Taget er blot omkring 40 år gammelt, og skulle jo gerne have mindst 60-80 år endnu.

Forholdene med de store afstandene mellem tagstenene er ikke benævnt eller beskrevet i den aktuelle tilstandsrapport.

...

Skadesforhold

Der ses en meget tydelig lysgennemtrængning ned igennem tagbelægningen. Dette vil erfaringsmæssigt bidrage til en for tidlig nedbrydning af undertaget, hvilket hermed hurtigt vil kunne lede vandskader på den bagvedliggende tagkonstruktion. Der ses allerede nogle huller i taget, ligesom det er meget tydeligt, at der er lavet en række udbedringsforsøg med undertaget for at sikre korrekt eller bedre ventilation. Mere om dette senere.

Skaden over badeværelset på 1. salen vurderes at skyldes fygesne. Dette er en stor risiko ved åbne tagflader som den aktuelle. Hele hulrummet mellem tag og undertag kan fyldes med store mængder fygesne under de rette forhold. Her er der altså tale om konkrete skader med vandindtrængning, som bliver afvist af forsikringen.

Fygesne kommer ikke alle år, og dermed kan man ikke udelukke skadesbegrebet, selvom der kan være år mellem skaderne. Der er risiko for fygesne hver vinter.

Ud over de meget store åbninger i taget, som giver risiko for indtrængende nedbør i form af slagregn og fygesne, så er der konstateret en god del bi- eller hvepsebo mellem tagstenene og undertaget. Og mindst et sted har insekterne bidt et større hul i undertaget - hvilket er konstateret oppe i tagrummet. Se billede på side 9.

Jeg må understrege vigtigheden af et meget tæt undertag, når man har så åben en tagbelægning.

...

Undertag

Beskrivelse af problemet

Undertaget er kraftigt ramt af synlige skimmelvækster på store dele af undertaget. Forholdet vurderes i modsætning til den bygningssagkyndige som har skrevet tilstandsrapporten, **ikke** at være et 'mindre skimmelangreb'.

Forholdet eller årsagen til skimmelsangrebene skyldes et yderst ringe ventileret tagrum, hvilket den bygningssagkyndige også har fejlvurderet. Det skal ikke kunne afvises af skimmelvæksterne på undertaget er blevet værre efter overtagelsen af ejendommen, men det underbygger så blot fejlvurderingen vedr. ventilationsforholdene

...

Der er sat nogle helt forkerte ventilationstuds i undertaget, og jeg mindes ikke have set den løsning før. Studsene vurderes umiddelbart tætte nok imod vandgennemtrængning, men de giver ikke tilnærmelsesvis nok ventilering af det aktuelle tagrum, og dermed opstå der ugunstige forhold for skimmelvækst på undertaget.

Skimmelvæksten ses at fortsætte hele vejen ned langs med tagsiderne, og der ses også skimmelvækster på en del af spærene.

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

103055

...

Tilstandsrapporten er fejlvisende

Tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af husets og tagets sande tilstand, og da jeg fortalte husejerne om problemerne idag på besigtigelsen, sagde de at jeg var den første der havde fortalt dem dette. Så på trods af, at taget og tagrummet er blevet besigtiget af adskillige taksatorer, har ingen nævnt dette meget åbenlyse problem for dem - andet end måske den første taksatom, som hurtigt talte om regres mod den bygningssagkyndige.

...

Skærpende omstændigheder

Den bygningssagkyndige beskriver at ventilationen er nedsat, men at 'risikoen for skader pga. manglende ventilation er lille'.

I denne forkerte vurdering, glemmer den bygningssagkyndige at tage forbehold for den meget åbne loftsbeklædning under, som består af brædder. Denne form for loft er meget åbent og ikke lufttæt, hvilket giver enormt store mængder vand og fugt oppe i tagrummet, og hvis ikke ventilationen er god og tilstrækkelig, (normalt defineret som 1/500 del) så vil det lede til skader.

I min bog skulle skaderne med skimmelsvampene og den manglende ventilation have haft en K3 skadesanmærkning - og så skulle den beskrivende tekst selvsagt have angivet den sande alvor i skaderne.

Forskel på nuværende og tidligere tilstandsrapport

Der ses en forskel på den nuværende tilstandsrapport, og den forrige tilstandsrapport. I den nuværende og nyeste tilstandsrapport, angives levetiden af undertaget til at være 10 år eller længere. Men i den forrige tilstandsrapport anslås levetiden af undertaget til maksimalt at være 5 år.

Der står ydermere en masse om taget og undertaget i den forrige tilstandsrapport, som nu er fjernet i den aktuelle tilstandsrapport. Men den forrige beskrivelse er langt mere rammende og præcis.

Opfugtning

Det skønnes ydermere herfra at undertaget i lange perioder kan stå opfugtet og måske endda vådt pga. åbenheden udefra. Selv om vinterhalvåret kun lige er startet, kunne der allerede måles forhøjet fugtindhold i spærene. Det er min vurdering, at fugtniveauerne vil stige til det kritiske over vinteren.

Udbedring

Grundet at skimmelvæksterne fortsætter ned igennem skråvæggene, kan skimmelangrebene ikke reddes ved afrensning og blot at tilføre mere ventilation. Det er min faglige vurdering af undertaget er 'totalskadet' og skal udskiftes i sin helhed.

Med de mængder skimmelsvampe, kan det bestemt ikke afvises at der sker negativ påvirkning af indeklimaet, hvilket både vurderes ud fra mængderne, men også den manglende tætheden af konstruktionen. Husejer fortalte hvordan det blæser koldt ned igennem loftet og skråvæggene.

Udskiftning af undertag, kan kun ske med en fuld tagudskiftning - bevares, gerne med genbrug af de kun 40 år gamle tagsten, som har mange års levetid endnu.

Konklusion vedr. Taget

Som nævnt indledningsvis, er det min faglige vurdering, at dette tag langt fra er udført håndværksmæssigt korrekt, og at dette har ledt til adskillige skader, lige fra utætheder, vandindtrængning, skader på undertaget og skimmelvækster på undertaget.

Undertaget er generelt uegnet til den meget åbne tagdækninger, og der er store problemer indvendigt med skimmelvækster indvendigt.

Taget skal skiftes, og jeg har svært ved at forstå at man fra forsikringens side ikke mener at tagets skader skulle være dækningsberettiget.

Tilstandsrapporten er fejlbehæftet i en grad der gør at man som huskøber har fået det helt forkerte indtryk og opfattelse af husets tilstand.

Udskiftning af taget, men med genbrug af tagstenene

Tagstenene fejler ikke noget, og derfor bør man kunne bruge tagstenene igen, og med et godt og langtidsholdbart resultat. Tagstenene kan nemt tages ned, da de reelt ligger meget løst på hinanden, og derfra kan man skifte det skadede undertag og skimmelrenovere indad til.

Undertaget kan genopbygges og teglene kan genoplægges, men denne gang med et ikke-diffusionsåbent undertag, men med et meget tæt undertag af høj undertagsklasse, og velventileret fra tagfod og op til rygningen og tagrummet.

Lovliggørelse

Der ville dog nok skulle laves energiforbedrende tiltag og dertil skal tæthedsplanet sikres med en (ny) dampspærre.

Økonomi

Det skønnes forsigtigt at udbedringsomkostningerne til dette vil være mellem 275.000 - 350.000 kr. inkl. moms.

Fejl og mangler er prissat og vurderet ud fra bedste evne, og er et skøn vurderet uden prisindhentning fra håndværkere, hvorfor der tages forbehold for denne vurdering.

Priserne inkl. moms, og dækker både materialer og håndværkerlønninger.

Utætheder fra glas-halvtag

Beskrivelse af problemet

Når det regner sker der kraftig opfugtning af husmuren på sidebygningen.

Skaderne er meget tydelige, og det er ingen tvivl om, at der er tale om tagvand, der trænger ind langs med tagkanten mellem glastaget og tagpaptaget der.

Forholdet er selvsagt en åbenlys skade, der leder til kraftig opfugtning af facadevæggene; og der ses en række skader på murværket ligefra misfarvninger af pudsen til revnedannelser og afskalninger.

Forholdet afvises

Forholdet afvises også af forsikringen, selv om der tydeligvis er skader, som stammer fra en fejlkonstruktion og utætheder på taget. Husejer og forsikringstager har fået at vide, at han bare skal

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

103055

vedligeholde fuger øverst. Men dette har man nu fået gjort to gange, og skaderne fortsætter mere eller mindre uændret.

...

Vurdering

Taghældningen på taget er blot omkring 2-3°, hvilket er en meget lav taghældning. Der ses også en del mos og alger på taget, som indikerer at vandet dårligt nok løber af.

Den manglende taghældning er årsagen til vandindtrængningen, da der nærmest skal ingen utætheder til, før vandet kan løbe bagom med dén taghældning.

...

Dertil er der lavet nogle lidt uheldige samlinger på den bagerste tagkant-skinne, (i mangel på bedre ord), som ikke er i stand til at modstå vandtrykket. Dette har man så har forsøgt at tætnes med gummifuger. Men man hverken kan eller skal forsøge at fuge sådanne samlinger tætte. Det samme gælder reelt mellem glasset og skinnerne.

Skinnerne bevæger sig ganske meget grundet temperaturbevægelser, (måske endda to cifrede millimeter mellem vinter og sommer), og dette vil ganske enkelt trække fugesamlingerne fra hinanden

- og med den lave taghældning, vil regnvandet igen blot blive skubbet ind i samlingerne.

Tætningen skal sikres på anden måde, og ikke med en fuge. Men det starter med det konstruktive, at taghældningen skal være anderledes.

Udbedring

Udbedringen handler om en ændring af taget, og dette betyder nye stålspar og deslige, sammen med en nye og forbedret inddækning.

Det er ikke muligt at fastlægge økonomi til dette, uden at kende nærmere til den endelige løsning. Et forsigtigt bud kunne være mellem 60.000 - 90.000 kr. inkl. moms.

Langt og kedeligt sagsforløb

Jeg har læst de mange taksatorrapporter og afvisningerne fra forsikringen, og jeg finder generelt hele sagsbehandlingen kritisk.

Husejer, forsikringstageren og forbrugeren har igennem hele sagen forklaret og underbygget hele sagen lødigt og logisk overfor forsikringen. Flere gange har man slet ikke svaret forsikringstageren, typisk når han argumenterede godt for sin sag.

Husejeren har derfor følt sig nødsaget til at hyre en fagperson som undertegnede. Jeg vil videre anbefale forsikringstager at tage sagen til Ankenævnet eller domstolen om nødvendigt."

Af mail af 6/1 2025 fra selskabets eksterne samarbejdspartner til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg skal hermed vende tilbage overfor dig efter modtagelsen af din mail af d.07.11.2024. Medsendt mailen er Byggeteknisk notat fra [klagerens bygningsingeniør]. Den taksator som i sin tid besigtigede din ejendom er blevet forelagt rapporten fra [klagerens bygningsingeniør].

Indledningsvist skal det gøres opmærksom på, at min kollega tidligere i mail af d.22.05.2024 har oplyst dig om, at det ikke vurderes ud fra sagens oplysninger, at afgørelse kan ændres, fordi der ikke er kommet nye eller helt andre oplysninger til sagen. Du blev bedt om at komme med en kvalificeret bud på, via en fagmand for vurdering af hvad der er skadeårsagen.

Taksator har følgende bemærkninger til rapporten fra [klagerens bygningsingeniør]:

Vedr. tag: Vandindtrængning omkring badeværelse er udbedret af husforsikringen. Der er ikke konstateret vandindtrængning fra overtagelse 20. dec 2020 til jan/febr. 2024. Taget har ligget i mere end 40 år og der er ikke konstateret skade. Hans rådgivers gennemgang og henvisning til bekendtgørelsestekst fordrer stadig at der er en skade. Der ses ikke skader på underlaget og der er ikke konstateret vandgennemtrængning. Jeg kan ikke se, at der er anmeldt skade omkring skorsten - som hans rådgiver nævner? Så som jeg vurderer det, er det hans rådgivers subjektive vurdering, at der er grundlag for at han mener der er dækning. Jeg mener han skal henvises til at klage i ankenævnet - der er ikke nyt i sagen og bevisbyrden er ikke løftet af forsikringstager. Skimmelforekomst og ventilation er nævnt i Tilstandsrapporten - og rådgiver mener at kommentarerne ikke er dækkende. Jeg vurderer ikke, at forholdene er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Forsikringstager har også 'undersøgelsespligt' når han er gjort opmærksom på forhold vedr. underlag og ventilation.

Vedr. tag udhus: Forsikringstager rådgiver angiver fugning mellem glastag og tagpaptag som den egentlige årsag til vandindtrængning. Fuger er vedligeholdelseskrævende og fugen er af ældre dato fra opførelsen af glastaget. Fugen er vedligeholdet af forsikringstager. Der er ikke konstateret skader indvendigt i bygningen men fra tid til anden opfugtning i facaden. Forsikringstagers rådgiver inddrager ikke kondensbetragtning. Jeg vurderer ikke at der er nye oplysninger vedr. dette forhold.

Jeg har tillige gennemgået sagen og dets oplysninger, herunder rapporten fra [klagerens bygningsingeniør] idet jeg ikke kendte til sagen. Jeg er enig med både min kollega og taksator i deres betragtninger og på baggrund heraf, fastholdes det, at afgørelsen ikke kan ændres.

Såfremt du stadig er uenig i afgørelsen, har du mulighed for at klage over afgørelsen til ETU 's klageansvarlige. Det gør du ved at skrive til email: klageansvarligg_@etuforsikring.dk Husk at henvise til skadenummeret.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

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

3.1.3. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament).

3.1.4. Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

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

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

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

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

...

17. Udvidet dækning

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

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

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

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

Undtagelser:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4."

Nævnets sekretariat har gennemset to videoklip fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1912 – den 1/11 2020. Ejendommen er belagt med vingetegl, der er oplagt omkring 1985 med formentligt et diffusionsåbent undertag.

Klageren har oplyst, at han første gang kontaktede selskabet angående problemer med taget den 19/2 2021, mens selskabet har oplyst, at klageren anmeldte forholdet den 4/4 2021. Det fremgår af den fremlagte skadesanmeldelse, at "der er tilsyneladende en del utætheder under teglene på taget". Klageren ønsker, at selskabet dækker udskiftning og lovliggørelse af undertag, udgifter til genlægning af tegltag med rette lægteafstand – enten med de nye tegl eller de

eksisterende, hvis der kan skaffes ekstra tegl, der matcher de gamle. Hertil ønsker klageren, at selskabet dækker klagerens udgifter til klagerens bygningsingeniør på 9.000 kr. i henhold til den fremlagte faktura.

Klageren har anført, at selskabet den 22/5 2024 – i forbindelse med endnu et dækningsafslag – anbefalede, at han kontaktede en fagmand for en eventuel afklaring af skadeårsagen. Klageren har anført, at han herefter gjorde dette, og at det fremgår af den indhentede rapport, at "taget er trods alt kun lige knap 40 år gammelt, men står reelt til udskiftning allerede nu. Om ikke andet med behov for nyt undertag, og genoplægning af tagstenene med rette indbyrdes afstande", og at "fejlen/skaden nævnes endda direkte i 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer'." Hvad angår, at selskabet mener, at forholdet er forældet, har klageren anført, at selskabet på intet tidspunkt har nævnt den forestående forældelse under den verserende sag, og at selskabet så sent som i januar 2025 skrev, at "såfremt du stadig er uenig i afgørelsen, har du mulighed for at klage over afgørelsen til ETU's klageansvarlige".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerens krav er forældet og – såfremt nævnet måtte finde, at forholdet ikke er forældet – at der ikke foreligger dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at "klager konstaterer den 20. januar 2021, at der er huller mellem tagstenene, hvorfor den 3-årige forældelsesfrist skal regnes fra den 20. januar 2021. Forældelse indtræder således den 20. januar 2024, hvorfor der er indtrådt forældelse ved sagen indbringelse for Ankenævnet", at "idet der er sket anmeldelse inden udløb af forældelsesfristen, indtræder forældelse tidligst 1 år efter selskabets helt eller delvis afvisning jfr. forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5", og at "den 1-årige forældelsesfrist efter forsikringsaftaleloven skal regnes fra den 27. maj 2021. Forældelse indtræder således den 27. maj 2022, hvorfor der er indtrådt forældelse ved sagen indbringelse for Ankenævnet". Selskabet har anført, at "hvis Ankenævnet måtte mene, at den 1-årige forældelsesfrist efter forsikringsaftaleloven skal regnes fra den 28. juni 2021, bemærkes, at forældelse indtræder 28. juni 2022, hvorfor der er indtrådt forældelse ved sagen indbringelse for Ankenævnet", og at "det er sammenfattende selskabets vurdering, at klagers krav mod ejerskifteforsikringen i forhold til hovedhusets

tag er forældet efter § 29 stk. 1 og stk. 5 i forsikringsaftaleloven". Såfremt nævnet måtte mene, at der ikke er indtrådt forældelse, har selskabet anført, at der er en anmærkning om skimmelforøkomst på undertaget i tilstandsrapporten. Der er også andre anmærkninger omkring taget i tilstandsrapporten, som nævnet skal inddrage – herunder hvorvidt disse giver selskabet ret til fradrag i erstatningen – hvis nævnet måtte mene, at ejerskifteforsikringen skal dække en omlægning af taget, uagtet at der efter flere år ikke er/var tegn på skader som følge af vandindtrængning. Selskabet har anført, at "ved en eventuel erstatning bedes Ankenævnet tillige at tage stilling til selskabets ret til afskrivning i henhold til afskrivningstabellerne, herunder om der skal foretages afskrivning for tagdækning og/eller undertagskonstruktion samt fradrag for 1 eller 2 selvrisko".

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

Forældelse

Det følger af forældelseslovens § 2 og § 3, at den almindelige forældelsesfrist for klagerens krav på forsikringsdækning er 3 år, som skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne kræve fordringen opfyldt. Dette er efter almindelig praksis det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er rimelig anledning til at anmelde skaden til selskabet.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, at krav, som en anmeldt skade giver anledning til, tidligst forældes 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvist afviser kravet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet ikke er berettiget til at afvise klagerens eventuelle krav under henvisning til, at der er indtrådt forældelse.

Nævnet lagde blandt andet vægt på, at klager i forbindelse med et andet forhold var blevet bedt om at komme med et kvalificeret bud – via en fagmand – på skadesårsagen, at klageren i umiddelbar forlængelse heraf den 7/11 2024 fremsendte byggeteknisk notat udarbejdet af klagerens bygningsingeniør til selskabet, der omhandlede såvel taget som det andet forhold, at selskabets faste samarbejdspartner i mail af 6/1 2025 herefter oplyste at have gennemgået sagen og rapporten fra klagerens bygningsingeniør, og på denne baggrund traf fornyet realitetsafgørelse i sagen med angivelse af og at klageren havde mulighed for at klage over selskabets fastholdelse af afvisningen til selskabet. Nævnet finder, at den 1-årige tillægsfrist i § 29, stk. 5, 1. punktum, på den baggrund tidligst kan regnes fra den 6/1 2025, og at forholdet således ikke var forældet, da klageren indbragte sagen for nævnet den 10/2 2025.

Tag

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold, herunder at der er en betydelig usikkerhed om de faktiske oplysninger i sagen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der – efter klageren anmeldte forholdet til selskabet – er konstateret vandindtrængning, der til dels er dækket af klagerens husforsikring som en stormskade, da der havde været storm på adressen uger forinden, mens vandindtrængning kort efter ved skorstenen – efter det oplyste – blev afvist af husforsikringsselskabet som relateret til stormskaden, men at husforsikringsselskabet under "udvidet vanddækning" ville dække følgeskader, men ikke skadesårsag, og at der var tale om en ny skade.

Ankenævnet for Forsikring

31.

103055

Nævnet har videre lagt vægt på, at der i byggeteknisk rapport af 16/4 2021 fra selskabets eksterne taksator – og således inden den konstaterede vandindtrængning – fremgår, at "på tagfladen ved tagterrassen ses tydeligt at teglene er strækket, dvs. at teglene er lagt uden det nødvendige overlæg, for at gøre taget tæt", at "det er generelt på begge sider af huset at hver enkelt tegl ligger med ca. 1-2 cm for lidt overlæg og hjørnerne står åbent", og at "den måde der er benyttet gør at slagregn for nemt ved at komme ind i huset".

Nævnet har hertil lagt vægt på, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilken udgift der er påkrævet for at afdække eventuelle dækningsberettigende forhold.

Nævnet finder på den baggrund, at der er behov for, at der i sagen gives mulighed for, at der dels kan foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, dels at den udmeldte syn- og skønsmand i tilfælde af fortsat uenighed mellem parterne vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck