

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. juni 2025 blev i sag nr. 103116:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 21/2 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Skjult tagrende med bagfald og fald udefter, som betyder at der flere gange om året løber ret store mængder vand ned på den underliggende træ- og krydsfinérkonstruktion.

Tagrenden kan ikke umiddelbart hæves, men skal skæres ned i spærene. Der er lavet fire taksatorrapporter, som jeg alle har tilbagevist, fagligt og bygningsteknisk begrundet.

Tryg forholder sig på intet tidspunkt til mine argumenter for tilbagevisning, men finder blot på nye argumenter.

Tryg har nu afvist at forholde sig yderligere til sagen og svarer ikke på mails.

Det detaljerede forløb, taksatorrapporter, mailkorrespondance, tilbagevisninger, fremgår af vedhæftede bilag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Anerkendelse af at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen"

Klageren har i brev af samme dato til nævnet bl.a. anført:

"Det drejer sig om en sag anmeldt til Tryg ejerskifteforsikring vedrørende en tagrende, som har bagfald og fald udefter og som derfor løber over adskillige gange om året. Huset er et ét-plans rækkehus med 25 graders eternittag. Tagrenden ligger skjult bag et sternbræt og en underbeklædning af krydsfinér på udhænget. I området hvor tagrenden løber over, der er undersiden af udhænget utilgængelig for inspektion pga. et glastag i en udestue.

Ankenævnet for Forsikring

2.

103116

Der er med stor sandsynlighed rådskeer på den underliggende krydsfinér og der er en væsentlig risiko for skader på spær og sternbræt. Der desuden risiko for indtrængen af vand i facader (glaspartier af træ) og også for at vandet derfra finder ned i gulvkonstruktionen. Og at dette kan ske uden at det er synligt. Der er dog ingen tegn på opfugtning af facade eller gulv.

Tryg har med 4 taksatorrapporter og tilhørende mailkorrespondance afvist dækning med varierende, men konstant fagligt ukorrekte begrundelser. Trygs argumentation for afvisning er for hver rapport tilbagevist af mig med en detaljeret faglig begrundelse. Det skal bemærkes, at Tryg på intet tidspunkt forholder sig til mine svar, men hver gang – i nye rapporter - finder nye begrundelser for afvisning, som – igen – er uholdbare.

Der har været en rådskeer i et spær på udestuen, som intet har at gøre med anmeldelsen af ejerskiftesagen. Blot nævnt, fordi Tryg undervejs blander den sag ind i ejerskiftesagen. Spæret med råd er anmeldt som en rådskeer og er blevet dækket af husforsikringen.

Derudover skal det bemærkes, at tagrenden ikke bare kan løftes, da den ligger helt op mod tagpladerne. En udbedring af fejlen skal ske ved at demontere sternbræt og skære ned i spærrender for at få fald. Og derefter fiksering med rendejern.

Sagen er efter min opfattelse enkel. Der er en tagrende, som har bagfald og fald udefter, hvilket klart er en fejl. Og ved overløb fra tagrenden kan udstrømmende vand kan flere gange om året løbe ned i en trækonstruktion, som ikke er tilgængelig for inspektion. Og det er ret voldsomme mængder vand det drejer sig om, ikke dryp eller sivning.

Info: Tryg bruger firmaet ..., som underleverandør af ydelser (Taksatorrapporter og afvisning af skader). Det har ikke været praktisk muligt at komme igennem til Tryg og forklare, at det, der foregår hos deres underleverandør er under al kritik.

Info: Jeg har tidligere haft to skader hos ejerskifteforsikringen, hvor Tryg efter en lignende langvarig argumentation gav sig og anerkendte erstatning.

Det er oplyst til Tryg for ca. fem uger siden, at sagen fremsendes til Ankenævnet for Forsikring. Tryg har ikke reageret på denne information.

Forløbet fremgår af skemaet nedenfor. Skemaet inkluderer de fire taksatorrapporter og den tilhørende mailkorrespondance i kronologisk rækkefølge. Herunder min fagligt begrundede tilbagevisning af rapporternes argumentationer og konklusioner. Enkelte mails, som ikke har betydning er udeladt, f.eks. rykkere for svar. En del korrespondance er foregået på Gmail. Disse mails er forwardet til en Outlook konto, således at alle mails i skemaet foreligger i Outlook format."

Selskabet har den 14/3 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der klages over, at selskabet ikke kan anerkende bagfald og udad-fald på klagerens tagrende som en dækningsberettigende skade på den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. september 2018, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring hos selskabet. Købsaftalen fremlægges som **Bilag 1**.

Forsikringen var tegnet for en femårig periode, og ophørte den 1. september 2023. Policen fremlægges som **Bilag 2**.

I henhold til policen var det betingelser 1601, der var gældende for forsikringen. Betingelserne fremlægges som **Bilag 3**.

Til grund for tegningen af forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 23. oktober 2017. Tilstandsrapporten fremlægges som **Bilag 4**.

Sagsfremstilling

Den 13. juli 2023 anmeldte klageren telefonisk, at tagrender havde bagfald, og var underdimensionerede.

Selskabets samarbejdspartner anmodede om yderligere oplysninger, hvilket de modtog den 14. juli 2023. Korrespondancen fremlægges som **Bilag 5**.

Af anmeldelsen fremgår blandt andet følgende:

'Overordnet er tale om en rådskaade på et spær, som ligger over udestuen med glastag. Rådskaden er opstået fordi tagrenden løber over, hvilket skyldes, at tagrenden både har bagfald, og at renden falder udefter. Der er ikke samlinger på renden i det betragtede område. Nedløbet er ikke stoppet, heller ikke sandbrønden, det fungerer alt sammen som det skal.

Tagrenderne har været løbende holdt rene og der er i øvrigt langt til træer, så det er ret ubetydeligt, hvad der samler sig i renderne.

Taget over udestuen er opbygget med bjælkespær med glasplader som tag, oplagt på fugestrimler og fastholdt med skinner. Der er fald væk fra huset. Taget på huset er 30 graders eternittag med tagrende, skjult af sternkant of zinkkapsel på sternkant.

Glastaget løber ind under udhænget på huset og der er fuge mellem glastag og sternbrættet, hvad der betyder at vand bag ved sternbrættet kan løbe frit ned af glastaget, væk fra huset.

For et par uger siden opdagede jeg spor af vanddråber på siden af bjælkespærene i udestuen. Ved nærmere undersøgelser viste det sig, at der var råd i spæret, i oversiden, lokalt på ca. en halv meters længde....'

Med anmeldelsen fulgte en række billeder, der fremlægges som **Bilag 5.1**.

Selskabet lod ejendommen besigtige den 25. juli 2023, og den 27. juli 2023 udarbejdede taksatoren en rapport, som blev sendt til klageren. Taksatorrapporten fremlægges som **Bilag 6**.

Af rapporten fremgår blandt andet følgende:

'Ved besigtigelsen konstateredes det, at der i 1 stk. spær i udestuen var rådskaade i spærets overkant med en udbredelse på ca. 15 cm. i overkant af spær. Det konstateredes at spærenden, under udhæng, tidligere er udskiftet og at der på indvendig side af spær ved gennemføring i den afdækkede facade var rådskaadet.

Ved udvendig besigtigelse konstateredes det at der over rådskadede spær er fugeslip og at metalskinne, som fastholder glas over de enkelte spær er vinklet så vandindtrængning er mulig.

Under udhæng mod beboelse ses det i flere spærfag at der er tegn på opfugtning og udtørring af vand på oversiden af glastaget under udhæng. Mellem sternbræt og glastag er der udført tæt fugning, hvilket gør, at vand fra den skjulte tagrende ved enkelthændelser så som skybrud, kan samle sig bag fugningen på glastaget i det enkelte spærfag.

Glastaget er monteret på spær med tætningsbånd mellem spær og glastag. Dette medfører en 'kanal' på overkanten af spær mellem de to glasplader, hvori der kan løbe vand hvis vandmængden er stor nok, eksempelvis ved skybrud og overfyldte tagrender. Vandet vil vande af ved enden af spæret under udhæng på den overdækkede terrasse.

Ved orienterende fugtmåling i overkantens spær målt generelt forhøjet fugtighed. Der måles forhøjet fugtighed hvor rådskaderne er konstateret i overkanten af spær, hvor metalskinne er vinklet og der er konstateret fugeslip.

Den indbyggede 'skjulte' tagrende har et mindre bagfald mod nabo, dvs. hen over den overdækkede terrasse. Det er sandsynligt at ved enkelthændelser, som skybrud eller kraftig regn, kan tagrende løbe over.

Det er oplyst at tagrenden i forbindelse med tagudskiftning kort efter overtagelsen ikke blev udskiftet. Det må derfor antages, at den 'skjulte' tagrende er den oprindelige fra husets opførelse.

Vandindtrængningen er efter det oplyste først bemærket i dette forår.'

På baggrund af besigtigelsen meddelte taksatoren, at forholdet ikke opfyldte skadedefinitionen i betingelserne, samt at udbedring fugeslip og vinklet metalskinne på spæret og bagfald på tagrenden må anses som almindelig vedligeholdelse

Den 31. juli 2023 modtog selskabet klagers indsigelser mod den truffe afgørelse. Mailen fremlægges som **Bilag 7**.

Selskabet genbesigtigede ejendommen den 4. september 2023, og den 7. september 2023 udarbejdede taksatoren en rapport, som blev sendt til klageren. Rapporten fremlægges som **Bilag 8**.

Af denne rapport fremgår blandt andet følgende:

'Ved besigtigelsen fremvises en skjult tagrende, der fremtræder lidt skæv og med ca. 0.5 cm. vand i den sidste del af tagrenden væk fra afløbet.

Ved besigtigelsen oplyses, at tagplader og dækbrædder ved tagrenden er skiftet efter overtagelsen i september 2018. Silikonefuge mellem glastaget og dækbrættet er af nyere dato, formentligt fra dækbrættet og taget blev udskiftet. Disse silikonefuger hindrer ved overløb vand fra tagrenden i forbindelse med skybrud eller manglende rensning af tagrenden, vandet(s) løb mod tagrenden på glastaget. Der ses ingen nedbrydning i udhængskrydsfineren i det område, hvor der står 0,5 cm. vand i tagrenden. Det vurderes at zinkinddækningen mellem tagrenden og dækbræt er af ældre dato og har været genbrugt ved renoveringen af taget og dækbrættet.

Der ses nedbrydning af spær under glastaget.

Vurdering:

De indsendte oplysninger og rapport fra tidligere besigtigelse er gennemgået og sammenholdt med observationerne under genbesigtigelsen.

Da der har foregået arbejde med udskiftning af tagplader og dækbræt tæt ved tagrenden, kan det ikke udelukkes, at der i den forbindelse arbejdet har en påvirkning af tagrenden, så der er opstået et mindre bagfald på tagrenden. Der blev i forbindelse med udskiftningen af taget efter overtagelsen ikke konstateret bagfald på tagrenden.

Det er oplyst, at tagrenden ikke er skiftet i forbindelse med renoveringen af taget og på baggrund af tagrendens udseende og sprødhed ved besigtigelsen, fastholdes den tidligere vurdering, at tagrenden er fra husets opførelse.

Det vurderes at utætheden i glastaget som har forårsaget nedbrydningen i spæret, er sket som følge af almindeligt slid og ælde af tætningsbåndene på glastaget. Desuden er blevet det oplyst at vandindtrængningen først er opdaget i dette forår, hvilke indikere at forholdet er opstået efter udskiftning af taget og næsten 5 år efter overtagelsen.'

På denne baggrund fastholdt taksatoren, at forholdet ikke var dækket af forsikringen. Som begrundelse blev anført, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, at det ikke var dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen, samt at årsagen var almindeligt slid og ælde eller udløb af normal levetid.

Klageren rettede den 27. september 2023 henvendelse til den pågældende taksator, og i denne henvendelse udtrykte klageren sin utilfredshed med den truffe afgørelse. Mailen fremlægges som **Bilag 9**

Den 2. oktober 2023 henvendte klageren sig til selskabet, og i henvendelsen udtrykte klageren utilfredshed med de vurderinger, der var foretaget af selskabets samarbejdspartner. Henvendelsen fremlægges som **Bilag 10**.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 11. oktober 2023, og i besvarelsen gav selskabet blandt andet klagevejledning til klageren. Svaret fremlægges som **Bilag 11**

Dagen inden denne besvarelse havde klageren henvendt sig til samarbejdspartnerens klageansvarlige, og i denne henvendelse udtrykte klageren utilfredshed med sagsforløbet og afgørelsen. Henvendelsen samt mailkorrespondance i perioden 20. september 2023 til 10. oktober 2023 fremlægges som **Bilag 12**.

Idet klageren i mailen af 10. oktober 2023 oplyste, at der allerede i 2019 skulle have været vandindtrængning, meddelte samarbejdspartneren den 17. oktober 2023, at der med forbehold for forældelse ville blive foretaget en fornyet besigtigelse. Mailen fremlægges som **Bilag 13**.

Denne nye besigtigelse fandt sted den 30. oktober 2023, og den tredje taksator udarbejdede sin rapport samme dag. Rapporten blev sendt til klageren den 9. november 2023.

I den rapport fastholdt selskabet de tidligere trufne afgørelser. Rapporten fremlægges som **Bilag 14**.

Klageren rettede den 21. og 22. november 2023 henvendelse til hovedkontoret og i disse henvendelser udtrykte klageren sin utilfredshed med samarbejdspartneren. Denne henvendelse blev besvaret den 27. november 2023. kopi af korrespondancen fremlægges som **bilag 15**.

Inden modtagelse af dette svar rettede klageren den 22. november 2023 henvendelse til den anden taksator, der havde besigtiget ejendommen. I henvendelsen meddelte klageren, at han fortsat er utilfreds med den trufne afgørelse. Mailen fremlægges som **Bilag 16**.

Taksatoren besvarede henvendelsen samme dag, og i besvarelsen fastholdt han afgørelsen, og henviste til selskabets klageansvarlige afdeling. Svaret fremlægges som **Bilag 17**.

Klageren rettede den 8. januar 2024 henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling. Henvendelsen fremlægges som **Bilag 18**.

Selskabets klageansvarlige afdeling vurderede på baggrund af klagerens henvendelse, at der skulle foretages en besigtigelse af en ingeniør. Dette blev klageren orienteret om ved mail af 10. januar 2024.

Ingeniøren besigtigede ejendommen den 3. marts 2024, og udarbejdede sin rapport den 9. april 2024. Rapporten fremlægges som **Bilag 19**.

Af konklusionen i rapporten fremgår blandt andet følgende:

*'Det er vores vurdering, at den primære årsag til rådkaden IKKE er, at tagrenden **har bagfald**.*

Det er vores opfattelse, at den primære årsag til skaden er, at der er etableret en fugning mellem glastag og det stående bræt, det betydende at eventuelt vand der løber over tagrenden, opstuves, hvorefter vandet over en længere periode kan sive ind i glastagskonstruktionen.

På skitsen nedenfor er det vist, hvordan vand (rød skravering) opstuves pga. fugningen, og derfra enten trænger ind mellem de nedbrudte glaslister, eller løber over ved facaden og ind mellem glaslisterne.



Det fremgår desuden af rapporten, at bagfaldet på tagrenden med laser er målt til 7 mm.

På baggrund af ingeniørrapporten sendte selskabet den 6. juni 2024 en mail til klageren, hvori det på ny afviste dækningen over den tegnede ejerskiftforsikring, herunder med den begrundelse, at den omtalte fuge var etableret efter klagerens overtagelse af ejendommen. Mailen fremlægges som **Bilag 20**.

Den 2. juli 2024 sendte klageren en ny mail til selskabet, og i denne mail meddelte han, at han fortsat ikke var enig i afgørelsen. Mailen fremlægges som **bilag 21**.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 16. oktober 2024 efter at have forelagt indsigelserne for den ingeniør, der havde udarbejdet rapporten. I svaret fastholdt selskabet, at der ikke var tale om et forhold, der var omfattet af den tegnede ejerskiftforsikring. Mailen fremlægges som **bilag 22**.

Den 16. januar 2025 orienterede klageren den klageansvarlige afdeling om, at sagen ville blive indbragt for, Nævnet, hvilket den blev den 21. februar 2025.

Betingelserne.

I betingelsernes pkt. 3 er der en nærmere redegørelse for, hvad forsikringen dækker. Af dette punkt fremgår blandt andet følgende:

'3.1 skader og fysiske forhold

Forsikringen dækker udbedringen 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, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

'3.4 tidsmæssig forudsætning

Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.'

Under betingelsernes punkt **'5 Hvad dækker forsikringen ikke'**, er en række undtagelser, der er gældende, hvis der er tale om et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Blandt disse er følgende:

'5.6 Slid eller manglende vedligehold

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af forholdet er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jfr. afsnit 3.1

5.7 udløb af sædvanlig levetid for materialer

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.'

Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget samt sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Selskabets vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager den 3. juli 2023 eller mere en 4½ år efter overtagelsen anmeldte en rådskafe på et spær i udestuen.

Årsagen til skaden skulle være, at tagrenden havde bagfald og at tagrenden falder udefter.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der er tale om en tilbygning opført omkring 1974.

Selskabet har besigtiget ejendommen 3 gange med taksatorer, og 1 gang med en ingeniør.

Af ingeniørrapporten, **Bilag 19**, fremgår det blandt andet, at tagrenden havde et mindre bagfald på 7 mm. Det fremgår desuden af rapporten, at årsagen til klagerens oplevelse af vandindtrængning ikke skal findes i bagfaldet.

Ingeniøren beskriver desuden, samstemmende med de øvrige taksatorer, at trækningslister mellem topskinne og glastaget var nedbrudt, og det kan af billede side 6 i rapporten konstateres, at topskinnen hælder opad.

De nedbrudte tætningslister, samt det forhold af topskinne hælder opad kan være medvirkende til, at klageren har konstateret vandindtrængning i udestuen.

Hovedårsagen ifølge ingeniøren er imidlertid, en fugning mellem glastag og stående bræt, der medfører, at eventuelt vand, der løber over tagrenden, opstuvet, hvorefter vandet over en længere periode kan sive ind i glastagskonstruktionen.

Det fremgår desuden af sagens **Bilag 8**, at tagplader og dækbrædder ved tagrenden er udskiftet efter klagerens overtagelse af ejendommen, samt at silikonefugen mellem glastaget og dækbrættet er af nyere dato.

Ud fra disse betragtninger finder selskabet, at klager ikke har dokumenteret, at den fuge, der i henhold til **Bilag 19** er årsagen til vandindtrængningen, var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen.

I henhold til betingelsernes pkt. 3.4 er det en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Idet fugen ikke var til stede, vil udbedringen af denne, samt eventuelle følgeskader grundet fugningen ikke være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Nævnets opmærksomhed henledes i den forbindelse på, at forholdet først er konstateret mere end 4½ år efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Som tidligere nævnt er det klagerens opfattelse, at årsagen til vandindtrængningen skal findes i, at der er bagfald på tagrenden. Dette bagfald er målt til 7 mm.

Henset til, at bygningsdelen er fra 1974, finder selskabet, at klager ikke har dokumenteret, at et bagfald på 7 mm. på en tagrende afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Eller med andre ord har klageren ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Tilsvarende gælder for forholdet omkring de nedbrudte tætningslister og topskinnerne.

Forholdet vedrørende tætningslisterne og topskinnerne er efter selskabets opfattelse mere udtryk for manglende vedligeholdelse eller udløb af materialernes sædvanlige levetid, hvilket er undtaget i betingelserne.

Sammenfatning

Sammenfattende må selskabet fastholde, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og selskabet har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på følgende:

- Udestuen har eksisteret i næsten 50 år heraf de sidste mere 4½ år i klagerens ejertid, uden at der har været anmeldt forhold vedrørende vandindtrængning i udestuen
- Klager har ikke dokumenteret, at selve forholdet, eller årsagen til forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen
- Årsagen er efter det foreliggende en fuge, mellem tagrende og lodretstående træplade, og fugen er etableret efter overtagelsen af ejendommen
- Klager har ikke dokumenteret, at det minimale bagfald på tagrende opfylder skadedefinitionen på forsikringen
- Klager har ikke dokumenteret, at nedbrudte tætningslister og forholdet ved topskinnen opfylder skadedefinitionen på forsikringen"

Klageren har i brev af 26/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Det vigtige i denne sag, overordnet:

- Der er en tagrende med bagfald og fald udad, hvilket betyder at tagrenden ikke har tilstrækkelig kapacitet og renden løber derfor over flere gange om året.
- Vandet løber ned i en underliggende tagkonstruktion, som dermed opfugtes, Det drejer sig med sikkerhed om spær, sternbræt, underbeklædning og spær over udestue. Potentielt hovedbygningens træfacade, vinduer og trægulve.
- Tagrenden kan ikke bare løftes for at få fald (hindres af tagpladerne) men skal skæres ned i enderne af bygningens spær. Derfor er det rejst som en ejerskiftesag.
- Der er ikke noget der indikerer, at skaden skulle være sket efter overtagelse af huset, da renden ligger løst oven på spærfoden og er 'låst' mellem spær og tagplader. Trygs antagelse om dette som en mulighed kan således tilbagevises.
- En tagrende med bagfald og fald udefter er en fejlbehæftet konstruktion og som i dette tilfælde pga. overløb flere gange om året giver risiko for rådskader på de lavereliggende trækonstruktioner. Og er derfor – selvfølgelig – dækningsberettiget.

Kommentering til/svar på til Trygs seneste dokument, sendt til Ankenævnet:

Fra Trygs gennemgang:

Der bruges gentagne gange formuleringen at jeg har udtrykt utilfredshed med Trygs taksatorrapporter. Jeg må præcisere, at betegnelsen 'utilfredshed' dækker over at jeg i alle rapporter fagligt

og sagligt begrundet har tilbagevist alle Trygs argumenter for ikke at ville dække opretning af tagrenden. Jeg må desuden fremhæve, at Tryg på intet tidspunkt forholder sig til mine svar.

I gennemgangen fremhæves forskellige udvalgte forhold, som jeg tidligere har givet begrundet afvisning af, hvilket kan læses i de fremsendte mails. Begrundelser, som Tryg – som nævnt - på intet tidspunkt har forholdt sig til.

Da Tryg igen i deres fremsendte svar til Ankenævnet genfremsender deres tilbageviste begrundelser fra rapporterne, så er der nedenfor en gennemgang af Trygs svar til ankenævnet. Dette uanset at argumentationerne allerede er tilbagevist i de mailsvar, der er givet til rapporterne.

Derudover er der nogle faktuelle fejl i Trygs svar.

Uddrag fra Trygs svar er angivet med *kursiv*.

Specielt fra afsnittet om betingelser må fremhæves:

- Betingelserne:

- o *3.1 Skader og fysiske forhold*, der er både i min kommentering på taksatorrapporterne og andetsteds i nærværende svar gjort rede for at der løber vand ned i den underliggende trækonstruktion, med risiko for rådskader.

- o *3.4 Tidsmæssig forudsætning*, der er både i min kommentering på taksatorrapporterne og andetsteds i nærværende svar gjort rede for at renden ikke kan have flyttet sig efter min overtagelse af ejendommen.

- Opremsning af ikke dækningsberettigede skader:

- o *5.6 Slid eller manglende vedligehold*, ikke relevant

- o *5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer*, ikke relevant

- Bevisbyrde

- o Der er allerede besvaret og redegjort for alle forhold i denne sag, med saglige og faglige begrundelser. Tryg har på intet tidspunkt forholdt sig til nogen af disse redegørelser. Redegørelserne gennemgår og dokumenterer udenfor enhver rimelig tvivl, at kravet er berettiget og rigtigt.

Kommentering/uddrag fra afsnittet 'Selskabets vurdering':

- Der er lavet 4 taksatorrapporter. I de mails, som er bilagt sagen, der har jeg punkt for punkt tilbagevist Trygs argumentation med saglige og faglige begrundelser. Tryg har generelt ignoreret mine svar og har blot – i nye rapporter - fremkommet med nye begrundelser for at afvise at dække den rejste anmodning om dækning.

- Der er ikke noget Trygs seneste gennemgang for ankenævnet, som jeg ikke tidligere har givet en begrundet afvisning af. Herunder nedenstående. Uanset det, så er der givet en supplerende kommentering til Trygs notat 'Selskabets vurdering' nedenfor.

- *'Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der er tale om en tilbygning opført omkring 1974.'*

- o Det er faktisk ikke korrekt, hverken at det fremgår eller at tilbygningen er fra 1974. Tilbygningen

- er – jf. byggesagsarkivet fra omkring 2006. Det er i øvrigt irrelevant, da der ikke er bedt om dækning for noget, der vedrører tilbygningen.

- *'Af ingeniørrapporten, bilag 19, osv...'*

o Dette afsnit og de efterfølgende 6 afsnit omhandler tilbygningen (udestuen) er helt irrelevante i forhold til de rejste krav. Det er påpeget flere gange tidligere i forbindelse med kommentering af rapporterne, men er åbenbart ikke taget ad. notam. Tilbygningen har været inddraget ift. at belyse det tidsmæssige forløb for opdagelsen af skaden, intet andet.

• *'I henhold til betingelsernes punkt 3.4 er det en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.'*

o Da tagrenden ligger løst oven på de udragende spærrender (og i øvrigt heller ikke kan bevæges opad pga. tagpladerne, eller udad pga. sternbrættet), så er der ikke nogen begrundelse for at forholdet ikke skulle have været til stede ved ejendommens overtagelse. Sat på en anden måde, renden kan ikke flyttes og ligger ovenpå spærrenderne, holdt på plads af tyngdekraft.

• *'Idet fugen ikke var til stede, vil udbedringen af denne, samt eventuelle følgeskader grundet fugningen ikke være omfattet af tegnede ejerskifteforsikring.'*

o Igen helt irrelevant, jeg har kun bedt om dækning til opretning af tagrende med bagfald. Hvilket jeg har gjort opmærksom på adskillige gange

• *'Nævnets opmærksomhed henledes på, at forholdet først er konstateret mere end 4½ år efter klagerens overtagelse af ejendommen.'*

o Netop her er den eneste årsag til at det rådskadede spær i tilbygningen/udestuen er taget ind i sagen. Og dette er vigtigt, fordi tidspunktet (4½ år efter overtagelse) for anmeldelse bruges til at betvivle mine oplysninger.

o Når vandet løber over fra tagrenden, så drænes det væk på oversiden af spærerne på udestuen, mellem de gummilister, som bærer glastaget. Først på det tidspunkt da der opstår en rådskade på oversiden af et spær (af andre årsager end det vand, der drænes væk, korrekt iht. en af taksator-rapporterne) så bliver der en utæthed og først der bliver det bliver synligt, at der løber vand fra tagrenden på oversiden af spærerne i udestuen. Og her reagerer jeg straks, med anmeldelse til ejerskifteforsikringen, af at der er en fejl på tagrenden i hovedbygningen.

• *'Henset til at bygningsdelen er fra 1974, finder selskabet, at klager ikke har dokumenteret, at et bagfald på 7 mm på en tagrende afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.'*

o Jeg må betvivle, at de opmålte 7 mm er korrekt. Fremsendte billeder af vand i renden viser vand mere end 7 mm, skønsmæssigt omkring 15 mm. Og det faktum, at tagrenden løber over ofte og i væsentligt omfang viser jo, at der er et reelt problem med den tagrende.

o Der er i svar på taksatorrapporter redegjort for at tagrenden ved korrekt udførelse har rigelig kapacitet til det aktuelle opland.

o Derudover har Tryg på intet tidspunkt taget stilling til at renden også har et væsentligt fald udefter, hverken i taksatorrapporter eller her. Tryg har ignoreret min beskrivelse af dette. Det kan umiddelbart ikke rettes, da renden ikke er fikseret, men blot ligger løst. Generelt er problemet beskrevet som 'en tagrende med bagfald', men dette er en væsentlig del af problemet.

o Renden er fra 1974, ja, formodentlig, men en udskiftning af renden til en ny rende vil ikke ændre

på problemet med bagfald og fald udefter.

o Det kan faktisk konstateres, at der ved kraftigt regnskyl løber meget vand ud af tagrenden. Det er ikke normen, heller ikke for huse fra 1974.

o Det er muligt, at man i 1974 oplagde tagrender uden fald, men et væsentligt bagfald og et væsentligt fald udefter, som betyder at renden jævnlige løber over må betegnes som en fejl, også efter 1974 standard.

Fra Trygs sammenfatning:

- *'Udestuen har eksisteret i næsten 50 år, heraf de sidste 4,5 år i klagerens ejertid, uden at der har været anmeldt forhold vedrørende vandindtrængning i udestuen'*

o Dette er ikke korrekt, udestuen er fra slutningen af 2006.

o Årsagen til at anmeldelsen først sker efter 4,5 år er der redegjort for ovenfor, nemlig at vandet drænes væk på spærenes overside, uden at det opdages. Det må formodes at den tidligere ejer heller ikke har opdaget forholdet, af samme årsag.

- *'Klager har ikke dokumenteret, at selve forholdet, eller årsagen til forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.'*

o Som tidligere nævnt, så ligger tagrenden løst på spærenden. Og renden kan ikke løftes pga. tagpladerne (Så havde vi jo bare gjort det, problem løst), så der er slet ikke mulighed for at situationen kan have været en anden ved overtagelsen af ejendommen.

- *'Årsagen er efter det foreliggende en fuge, mellem tagrende og lodretstående træplade og fugen er etableret efter overtagelsen af ejendommen.'*

o Dette udsagn giver ingen mening. Det er korrekt, at der er etableret en fuge mellem sternbræt og glastag i dækningsperioden, men der er ingen sammenhæng mellem det og at tagrenden har bagfald og løber over.

- *'Klager har ikke dokumenteret, at det minimale bagfald på tagrende opfylder skadedefinitionen på Forsikringen'*

o Der både et ret voldsomt fald udefter og et bagfald og jeg har tidligere beskrevet, at jeg mener at

kapaciteten på renden er under 50%, uden at Tryg har forholdt sig til det, ligesom man ikke har forholdt sig til faldet udefter.

o Det er faktisk, at renden løber over flere gange om året, hvilket en korrekt udført tagrende selvfølgelig ikke ville gøre.

o Jeg har tidligere redegjort for at renden, hvis korrekt udført, har tilstrækkelig kapacitet, jf. dimensioneringstabeller fra [...] (tagrendeleverandør). Inklusiv en fremskrivning for klimaudvikling. Tryg har heller ikke forholdt sig til dette.

- *'Klager har ikke dokumentet, at nedbrudte tætningslister og forholdet ved topskinnen opfylder skadedefinitionen på forsikringen.'*

o Irrelevant, der er kun søgt dækning til opretning af tagrenden, intet andet.

Slutbemærkninger:

- Det er mig helt uforståeligt, at spæret i tilbygning/udestue bliver ved med at fylde meget i Trygs beskrivelse af problemet, jeg har igen og igen gjort opmærksom på, at dette ikke er noget, som jeg søger om dækning til.

Og desværre er det medvirkende til at en relativ simpel sag fremstår meget mere rodet end nødvendigt.

- Det er mig ligeledes uforståeligt, at Tryg på intet tidspunkt forholder sig til hvad jeg svarer, så der kunne blive en saglig dialog om problemet. 'Svaret' har hver gang været nye taksatorrapporter, med nye – fejlagtige - begrundelser. 3 taksatorer, en ingeniør og 4 taksatorrapporter – og nu en jurist - for en tagrende med bagfald...

- Jeg har også min husforsikring hos Tryg, og man kunne retorisk spørge, om der ville være dækning af råds-kader, nu hvor der fra Trygs side argumenteres så kraftigt for ift. ejerskifteforsikringen, at konstruktionen ikke er fejlbehæftet...

Som bygningskyndig må jeg sige, at jeg under ingen omstændigheder vil acceptere forholdene, som de er. Selv ikke hvis Tryg ville sige ja til dækning af råds-kader i de underliggende trækonstruktioner..."

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

"Klageren anfører i sit sidste svar, at sagen alene skulle vedrøre bagfaldet på tagrenden.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på ordlyden af anmeldelse, samt de fotos, der fulgte med anmeldelsen.

Selskabet kan acceptere, at udestuen er opført i 2006, men tagrende, som anført af klageren, er fra 1974.

Klageren har fortsat ikke dokumenteret, at der er tale om et forhold, der på overtagelsestidspunktet

udgjorde en dækningsberettigende skade, og der henvises i den forbindelse til de foreliggende taksatorrapporter og rapporten udarbejdet af ingeniøren.

For god ordens skyld skal det oplyses, at det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed."

Klageren har i brev af 23/4 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentarer til Trygs svar af 15. april 2025:

Klageren anfører i sit sidste svar, at sagen alene skulle vedrøre bagfaldet på tagrenden.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på ordlyden af anmeldelse, samt de fotos, der fulgte med anmeldelsen.

Der er detaljer i forhold til det, som også bør nævnes:

I den oprindelige anmeldelse af 14. juli slutter jeg med følgende bemærkning:

'Jeg vil derudover gerne vide om følgeskaderne – råd – dækkes af ejerskifteforsikringen. Hvis ikke så vil jeg anmelde den skade til den almindelige forsikring'

Det får jeg ikke noget svar på – som alt andet jeg skriver til Tryg Ejerskifte.

I den efterfølgende mail fra Tryg 31. juli skriver Tryg, at skaden på spæret efter deres opfattelse har andre årsager end vand fra tagrenden.

Det anerkender jeg, men gør dog opmærksom på at spæret også er påvirket af vand fra tagrenden.

Jeg anmelder derefter rådskaden til Tryg og får skaden dækket af husforsikringen.

Da spæret stadig optræder i næste taksatorrapport skriver jeg som kommentar, i mail af 10. oktober 2023:

'Det er muligvis korrekt, men nedbrydningen af spæret er irrelevant for den anmeldte skade'

I alle efterfølgende dokumenter fra Tryg tildeles nedbrydningen af spæret stor opmærksomhed og hver gang skriver jeg tilbage, med forskellige formuleringer, at spæret ikke er relevant for sagen.

Uden at Tryg på noget tidspunkt svarer eller på anden måde forholder sig til at jeg gør opmærksom på det.

Klageren har fortsat ikke dokumenteret, at der er tale om et forhold, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade, og der henvises i den forbindelse til de foreliggende taksatorrapporter og rapporten udarbejdet af ingeniøren.

Til det må jeg svare, at jeg flere gange har skrevet, at tagrenden ligger løst oven på spærfoden, uden fastholdelse af rendejern eller andet. Det er dermed ikke realistisk muligt, at den har ligget med fald på et tidligere tidspunkt, og jeg må dermed anser det for tilstrækkeligt dokumenteret.

Man har ikke fra Trygs side forholdt sig til hvilken anden situation, der kunne have været på overtagelsestidspunktet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af taksatorrapport 1 af 27/7 2023 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD:

1: Bagfald på tagrende

...

Vurdering

Det vurderes at tagrenden over tid, siden opførelsen af huset i 1974, har fået bagfald, men at bagfaldet i sig selv ikke er årsagen til at tagrenden løber over ved enkelthændelser som skybrud eller kraftig regn.

...

Der er ... ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade som adskiller som væsentligt fra tilsvarende bygningsdele opført i 1974.

...

Rådskaden i spærene kan anmeldes til din husforsikring..."

Af taksatorrapport 2 af 27/9 2023 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD:

1: Bagfald på tagrende

BESKRIVELSE:

Ved besigtigelsen fremvises en skjult tagrende, der fremtræder lidt skæv og med ca. 0,5 cm vand i den sidste del af tagrenden væk fra nedløbet.

Ved besigtigelsen oplyses, at tagplader og dækbrædder ved tagrenden, er skiftet efter overtagelsen af huset i september 2018. Silikonefugen mellem glastaget og dækbrættet er af nyere dato, formentligt fra dækbrættet og taget blev udskiftet. Disse silikonefuger hindrer ved overløb vand fra tagrenden i forbindelse med skybrud eller manglende rensning af tagrenden, vandet løb mod tagrenden på glastaget. Der ses ingen nedbrydning i udhængs krydsfineren i det område hvor der står ca. 0,5 cm vand i tagrenden. Det vurderes at zinkinddækningen mellem tagrende og dækbræt er af ældredato og har været genbrugt i forbindelse med renoveringen af taget og dækbrættet. Der ses nedbrydning i et spær under glastaget.

VURDERING:

De indsendt oplysninger og rapport fra tidligere besigtigelse er gennemgået, og sammenholdt med observationerne under genbesigtigelsen.

Da der har forgået arbejde med udskiftning af tagplader og dækbræt tæt ved tagrenden, kan det ikke udelukkes, at der i den forbindelse arbejdet har været en påvirkning af tagrenden, så der er opstået et mindre bagfald på tagrenden. Der blev i forbindelse med udskiftningen at taget efter overtagelsen, ikke bemærket bagfald på tagrenden. Det er oplyst, at tagrenden ikke er skiftet i forbindelse med renoveringen af taget og på baggrund af tagrendens udsende og sprødhed ved besigtigelsen, fastholdes tidligere vurdering, at tagrenden er fra husets opførelse.

Det vurderes at utætheden i glastaget som har forårsaget nedbrydningen i spæret, er sket som følge af almindeligt slid og ælde af tætningsbåndene på glastaget.

Desuden er blev det oplyst at vandindtrængningen først er opdaget i dette forår, hvilke indikere at forholdet er opstået efter udskiftning af taget og næsten 5 år efter overtagelsen."

Af taksatorrapport 3 af 30/10 2023 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD

Bagfald på tagrende over overdækket terrasse samt rådskade i spær som følge af dette

...

VURDERING:

På baggrund af besigtigelsen er der ikke konstaterede skader som følge af bagfald på tagrenden eller den overdækket terrasses udformning på sternkonstruktionen, der ved jeres overtagelse af ejendommen, nedsætter bygningens byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt..."

Af ingeniørrapport af 9/4 2024 fremgår bl.a.:

"Den oprindelige ejendom er fra 1974.

...

I ca. 2006 blev der opført en udestue ud mod haven. Taget er udført som et glastag, og er ført ind under tagudhænget på hovedbygningens tag. Taget har en let hældning væk fra hovedtaget.

...

Bygningsejer registrerer at et af udestuens spær er rådne i toppen.

Bygningsejer vurderer at hovedårsagen er at tagrenden er skæv, og at der derfor opstuvendes vand inde i 'tagudhænget', og at vandet derfra siver ind mellem glastætningslisterne. Årsagen til at vandet opstuvendes er, at der er fuget mellem glas og underside tagudhæng.

Der er enighed om at vand mellem tætningslisterne er årsag til rådskaden.

...

Konklusion

Det er vores vurdering, at den primære årsag til rådskaden, IKKE er at tagrenden har bagfald.

Det er vores vurdering, at den primære årsag til skaden er, at der er etableret en tæt fugning mellem glastag og det stående bræt, betydende at eventuelt vand der løber over tagrenden, opstuvendes, hvorefter vandet over en længere periode kan sive ind i glastagskonstruktionen.

...

Undersøgelserne viste at tagrenden ligger ret løst. Det vurderes derfor at man forholdsvis let vil kunne løfte tagrenden for at fjerne bagfaldet. Det er dog vores vurdering at dette tiltag ikke vil løse problemet, da vandet pga. fugningen ikke vil kunne løbe væk hvis vandet løber over tagrenden."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.4 Tidsmæssige forudsætninger

Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet

- var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller el-installationsrapporten
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

...

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

...

5.6 Slid eller manglende vedligehold

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

5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er fra 1974 – den 1/9 2018. Klageren anmeldte den 13/7 2023 "rådskade på et spær, som ligger over udestuen med glastag. Rådskaden er opstået fordi tagrenden løber over, hvilket skyldes, at tagrenden både har bagfald, og at renden falder udefter". På baggrund af blandt andet klageskema og brev af 21/2 2025 lægger nævnet til grund, at klagesagen alene vedrører den anmeldte skade "tagrende med bagfald og fald udefter" – og ikke rådskade på spær, der er blevet dækket af klagerens husforsikring. Selskabet besigtigede ejendommen ved taksator den 25/7 2023, 4/9 2023 og 30/10 2023 samt ved ingeniør den 9/4 2024. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Klageren ønsker dækning til opretning af tagrende.

Klageren har anført, at der er en tagrende med bagfald og fald udad, hvilket betyder, at tagrenden ikke har tilstrækkelig kapacitet, og renden løber derfor over flere gange om året. Vandet løber ned i en underliggende tagkonstruktion, som dermed opfugtes. Det drejer sig med sikkerhed om spær, sternbræt, underbeklædning og spær over udestue – og potentielt hovedbygningens træfacade, vinduer og trægulve. Tagrenden kan ikke bare løftes for at få fald, da det hindres af tagpladerne, men skal skæres ned i enderne af bygningens spær. Der er ikke noget, der indikerer, at skaden skulle være sket efter overtagelse af huset, da renden ligger løst oven på spærfoden, og er "låst" mellem spær og tagplader. En tagrende med bagfald og fald udefter er en fejlbehæftet konstruktion, og som på grund af overløb flere gange om året giver risiko for rådskader på de lavereliggende trækonstruktioner.

Selskabet har anført, at det fremgår af ingeniørrapporten, at tagrenden havde et mindre bagfald på 7 mm, og at årsagen til klagerens oplevelse af vandindtrængning ikke skal findes i bagfaldet. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at et bagfald på 7 mm. på en tagrende afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ingeniøren beskriver desuden – samstemmende med de øvrige taksatorer – at trækningslister mellem topskinne og glastaget var nedbrudt, og det kan af foto konstateres, at topskinnen hælder opad. Det kan være medvirkende til, at klageren har konstateret vandindtrængning i udestuen, og det er mere udtryk for manglende vedligeholdelse eller udløb af materialernes sædvanlige levetid. Selskabet har anført, at hovedårsagen ifølge ingeniøren er en fugning mellem glastag og stående bræt, der medfører, at eventuelt vand, der løber over tagrenden, opstaves, hvorefter vandet over en længere periode kan sive ind i glastagskonstruktionen. Selskabet har anført, at det fremgår af taksatorrapport af 27/9 2023, at tagplader og dækbrædder ved tagrenden er udskiftet efter overtagelse af ejendommen, og at silikonefugen mellem glastaget og dækbrættet er af nyere dato. Selskabet har anført, at forholdet først er konstateret mere end 4½ år efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Det fremgår af taksatorrapport 1 af 27/7 2023, at "Det vurderes at tagrenden over tid, siden opførelsen af huset i 1974, har fået bagfald, men at bagfaldet i sig selv ikke er årsagen til at tagrenden løber over ved enkelthændelser som skybrud eller kraftig regn ... Der er ... ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade som adskiller som væsentligt fra tilsvarende bygningsdele opført i 1974".

Det fremgår af taksatorrapport 2 af 27/9 2023, at "Ved besigtigelsen fremvises en skjult tagrende, der fremtræder lidt skæv og med ca. 0,5 cm vand i den sidste del af tagrenden væk fra nedløbet. Ved besigtigelsen oplyses, at tagplader og dækbrædder ved tagrenden, er skiftet efter overtagelsen af huset i september 2018. Silikonefugen mellem glastaget og dækbrættet er af nyere dato, formentligt fra dækbrættet og taget blev udskiftet. Disse silikonefuger hindrer ved

overløb vand fra tagrenden i forbindelse med skybrud eller manglende rensning af tagrenden, vandet løb mod tagrenden på glastaget. Der ses ingen nedbrydning i udhængs krydsfineren i det område hvor der står ca. 0,5 cm vand i tagrenden. Det vurderes at zinkinddækningen mellem tagrende og dækbræt er af ældredato og har været genbrugt i forbindelse med renoveringen af taget og dækbrættet. Der ses nedbrydning i et spær under glastaget. **VURDERING:** De indsendt oplysninger og rapport fra tidligere besigtigelse er gennemgået, og sammenholdt med observationerne under genbesigtigelsen. Da der har forgået arbejde med udskiftning af tagplader og dækbræt tæt ved tagrenden, kan det ikke udelukkes, at der i den forbindelse arbejdet har været en påvirkning af tagrenden, så der er opstået et mindre bagfald på tagrenden. Der blev i forbindelse med udskiftningen at taget efter overtagelsen, ikke bemærket bagfald på tagrenden. Det er oplyst, at tagrenden ikke er skiftet i forbindelse med renoveringen af taget og på baggrund af tagrendens udsende og sprødhed ved besigtigelsen, fastholdes tidligere vurdering, at tagrenden er fra husets opførelse. Det vurderes at utætheden i glastaget som har forårsaget nedbrydningen i spæret, er sket som følge af almindeligt slid og ælde af tætningsbåndene på glastaget. Desuden er blev det oplyst at vandindtrængningen først er opdaget i dette forår, hvilke indikere at forholdet er opstået efter udskiftning af taget og næsten 5 år efter overtagelsen".

Det fremgår af taksatorrapport 3 af 30/10 2023, at "På baggrund af besigtigelsen er der ikke konstaterede skader som følge af bagfald på tagrenden eller den overdækket terrasses udformning på sternkonstruktionen, der ved jeres overtagelse af ejendommen, nedsætter bygningens byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt...".

Det fremgår af ingeniørrapport af 9/4 2024, at "den primære årsag til rådskaden, IKKE er at tagrenden har bagfald. Det er vores vurdering, at den primære årsag til skaden er, at der er etableret en tæt fugning mellem glastag og det stående bræt, betydende at eventuelt vand der løber over tagrenden, opstuvet, hvorefter vandet over en længere periode kan sive ind i glastagskonstruktionen ... Undersøgelserne viste at tagrenden ligger ret løst. Det vurderes derfor at man forholdsvis let vil kunne løfte tagrenden for at fjerne bagfaldet. Det er dog vores vurdering at

dette tiltag ikke vil løse problemet, da vandet pga. fugningen ikke vil kunne løbe væk hvis vandet løber over tagrenden".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger ... Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen. Det er en forudsætning, at forholdet • var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller el-installationsrapporten • bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden ... 5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke ... Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade ... Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagrenden, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er foretaget besigtigelser ved 3 taksatorer og 1 ingeniør, uden at der er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade som følge af tag-

Ankenævnet for Forsikring

21.

103116

renden. Nævnet bemærker i den forbindelse, at ingeniøren har vurderet, at den primære årsag til råds-kaden er, at "der er etableret en tæt fugning mellem glastag og det stående bræt, betydende at eventuelt vand der løber over tagrenden, opstuvet, hvorefter vandet over en længere periode kan sive ind i glastagskonstruktionen". Nævnet bemærker videre, at fugen er skiftet efter overtagelsestidspunktet. Nævnet har også lagt vægt på, at tagrenden er fra 1974, og at vandindtrængen først blev opdaget 4½ år efter overtagelsestidspunktet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke i sig selv udgør en skade på ejerskifteforsikringens basisdækning, såfremt en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings