

Ankenævnet for Forsikring

Den 18. februar 2026 blev i sag nr. 103640:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 21/5 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I sommeren 2020 anmeldte vi til ejerskifteforsikringen, at der er konstateret konstruktionsfejl i alle rækkehusenes kviste (vi er 110 ens rækkehuse, og vi har to kviste). Konstruktionsfejlen medfører, at der kan løbe vand ind i falsene. På baggrund af en indvendig inspektion af vores hus uden destruktive indgreb - som er den eneste måde at få adgang til kvistens trækonstruktion - afviste taksator i første omgang at udbedre konstruktionsfejlen. Taksator mente ikke, at fejlen havde eller nødvendigvis ville lede til skader. Derfor var det først aktuelt at inddrage ejerskifteforsikringen, hvis der senere hen skulle vise sig at være et problem. Se bilag 1-7.

10.01.23 - Sagsanmeldelse: Da naboerne i kvarteret én efter én har været nødsaget til at få udskiftet deres kviste, pga. vandindtrængen og råd, valgte vi at få foretaget en professionel destruktiv inspektion udefra (fugtmåling). Inspektionen har konstateret de samme skader som i de andre huse;

vandindtrængen, opfugtet træ og råd (Se bilag 8, 9 og 16). På den baggrund bad vi 19. januar 2023 TopDanmark om at genåbne sagen, og i samme forbindelse gør vi opmærksom på, at der nu yderligere er konstateret en generel konstruktionsfejl på alle rækkehuse, hvor brandskel ikke er ført helt op til taget.

04.05.23: TopDanmark rekvirerer en rådgiver, der kommer i en længere periode, startende 4. maj 2023.

23.08.23: Rapport modtages 23. august og er fejlbehæftet, hvilket vi gør opmærksom på 30. august. (se bilag 11, dog er den fejlbehæftet, så ikke alle fotos og kommentarer er vedr. vores hus.)

12.09.23: Vi klager herefter over lang behandlingstid og afgørelse 12. september

27.10.23: Svar modtages på 27. oktober 2023. Afgørelsen fastholdes

13.12.23: vi stiller spørgsmål til kvalitetsafdelingen, og gør opmærksom på, at vi i mellemtiden udover en fugtmåling udefra har kunnet konstatere fugt og nedbrydning af kvistene indefra ifm. skifte af en vindueskarm i de to kviste.

11.01.24: TopDanmark anmoder om at deres rådgiver igen kommer ud og besigtiger.

15.01.24: Besigtigelse -rådgiver bekræfter opfugtning i under vindueskarmen

16.01.24: TopDanmarks rådgiver mener, der skal gennemføres en vandtest

14.02.24: Vi rykker for en dato

13.03.24: vandtest begynder og varer flere dage

16.05.24: vi rykker for modtagelse af rapport, vi rykker løbende de efterfølgende uger

31.05.24: rapport modtages (se bilag 12)

27.06.24: Vi svarer TopDanmark ifm. at vi har vendt svaret med vores rådgiver - her gør vi opmærksomme på at vi, og vores rådgiver, er uenige i deres grundlagt for del kun delvise dækning af kvistene - vi foreslår syn og skøn.

09.08.24: TopDanmark fastholder afgørelsen. Vi aftaler, at flere parter kan give et prisoverslag for den udbedring TopDanmarks rådgiver foreslår og foreslår igen 4. september, at vi laver en syn og skøn. I mellemtiden spørger vi ind til TopDanmarks påstande om statistisk sandsynlighed, definitionen af 'nærliggende risiko' og hvilke bygningsreglementer, der ligger til grund for dels 'der er nok' ventilation, dels de vedligeholdelsesstandarder, deres rådgiver peger på.

09.10.24: De forskellige parter kommer og afgiver herefter vidt forskellige tilbud på opgaven - hvoraf to håndværkere peger på, at det ikke er en ordentlig løsning, der er foreslået.

På baggrund af et tilbud fra TopDanmarks håndværker (bilag 13) sænker de dækningsbeløbet 30. oktober 2024, hvilket vi på baggrund af vores tilbud anfægter 5. november 2024 (se fx bilag 14). Hertil spørger vi yderligere ind til TopDanmarks påstande.

6.11.24: TopDK svarer delvist på spørgsmålene, og anerkender det første prisoverslag, de havde givet. De svarer dog fortsat ikke fyldestgørende på spørgsmålene, hvilket vi gør opmærksom på 22. november, hvor vi også inddrager TopDKs klageafdeling, efter opfordring fra taksator.

07.01.25: Klageafdeling afviser.

30.01.25: Vi gentager, at de fortsat ikke har svaret på vores spørgsmål til deres påstande.

19.03.25: Klageafdeling afviser igen

Samlet korrespondance - udtræk fra TopDKs GDPR-afdeling: se bilag 15

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Sagen rejses til Ankenævnet for ikke at blive forældet - det er en sag, der i forvejen har været trukket unødigt i langdrag. Vi er ikke enige i vurderingen af, om konstruktionsfejlen giver en nærliggende risiko for skade - da vi jo netop har fået en skade. Samme billede ser vi hos naboerne. Vi ønsker, at TopDanmark anerkender, at der er en nærliggende risiko for skade på begge kviste og udbedrer dem begge. Hvis ikke dette anerkendes, ønsker vi en fælles afklaring af en uafhængig rådgiver, der kan afgøre, hvorvidt risikoen er bestående med de fejl og den skade, der ses."

Selskabet har den 27/6 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget jeres meddelelse med [klagerens] klage over ejerskifteforsikringens afgørelse. Af webskemaet fremgår følgende om klagerens krav:

...

Der er tale om en basis ejerskifteforsikring der trådte i kraft den 1. august 2019.

Ejendommen er fra 2008.

Police og vilkår har vi uploadet som **bilag A og B**.

I tilstandsrapporten fremgår det, at tidligere sælger af ejendommen har fået udbedret en fejlkonstruktion på kvistene. Klageren har uploadet tilstandsrapporten.

Klagerens anførte og de fremlagte bilag giver os ikke anledning til at ændre vores tidligere afgørelse. Vi kan kort oplyse, at vi har tilbudt erstatning for forhold ved den ene kvist, men at vi ikke mener at der er forhold ved den anden kvist der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Oprids af sagens forløb

Som det også fremgår af klagerens oprids af sagen, er der tale om en sag med en længere skriftudveksling og flere rapporter og afgørelser i sagen. Vi vil derfor nedenfor oplyse de væsentligste oplysninger fra sagens forløb.

Vi registrerer en skadeanmeldelse den 28. maj 2020. Skadeanmeldelsen omhandler registrering af fugt i husets to kviste. Der er tale om en kvist mod havesiden (mod vest) og en kvist mod sti (mod øst).

Første taksator besigtiger det anmeldte forhold og fremsender den 5. august 2020 sin afgørelse. Heraf fremgår, at taksator ikke kunne konstatere dækningsberettigende forhold ved de to kviste.

Bilag C.

Klageren vender herefter retur den 10. januar 2023, efter at have fået foretaget nogle destruktive indgreb på de to kviste.

På den baggrund rekvireres anden taksator for en genbesigtigelse af det anmeldte om de to kviste.

Taksator sender sin afgørelse den 10. februar 2023. I afgørelsen skriver taksator, at han ikke vurderer at der er tale om skader der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. **Bilag D.**

På baggrund af klagerens klage over afgørelsen, rekvireres herefter [ekstern rådgiver] for deres vurdering af det anmeldte om kvistene.

Ekstern rådgiver fremkommer i sommeren 2023 med rapport på baggrund af undersøgelse af kvistene. Se klagerens uploadede **bilag 11.**

På baggrund af ekstern rådgivers rapport, fremsender taksator endnu en afgørelse hvoraf det fremgår, at han fastholder tidligere afgørelse.

På den baggrund indbringer klageren sagen for vores kundeklagefunktion.

Ved mail af 27. oktober 2023 fremsender vores kundeklagefunktion deres afgørelse. Heri fastholder de, at der ikke kan konstateres dækningsberettigende skader, ved det anmeldte om de to kviste. **Bilag E.**

Klageren vender retur til os den 13. december 2023. Klageren har nu åbnet op for kvistene og har konstateret fugt i kvistene og mener at have konstateret forhøjet fugt i den ene kvist mod vest. På kvisten mod øst er der en mindre lokal aftegning efter fugt, men kvisten var tør.

På den baggrund rekvireres ekstern rådgiver igen, og der bliver foretaget en vandtest for at lokalisere hvor eventuel vand kommer ind i konstruktionen.

Ekstern rådgiver udarbejder på baggrund af vandtesten, rapport af 24. maj 2024. Se klagerens uploadede **bilag 12**.

På baggrund af rapporten sender taksator mail af 31. maj 2024 til klageren.

I mailen oplyser taksator, at ejerskifteforsikringen kan dække udgifterne forbundet med kvisten mod havesiden (vestsiden), men at der fortsat ikke kan konstateres skader ved kvisten mod stien (østsiden).

De forhold der bliver konstateret ved kvisten mod havesiden, vurderes alene at have årsag i mangelfuld udførte samlingsdetaljer, som ikke sås værende mangelfuld på kvisten mod stien. Derudover kunne ekstern rådgiver desuden konstatere at fugerne omkring vinduerne generelt ikke var vedligeholdet.

Taksator fastsætter erstatningen til 95.250 kr. inkl. Moms inden fradrag for klagerens selvrisiko. **Bilag F.**

Herefter følger en længere korrespondance vedrørende ventilationen i kvistene.

Den 6. november 2024 fremsender taksator en længere redegørelse til klageren, hvori han redegør for forholdene om bl.a. ventilationen, det statiske i kvistene samt erstatningens størrelse. **Bilag G.**

På baggrund af denne korrespondance indbringer klageren endnu engang sagen for vores kundeklagefunktion.

Kundeklagefunktionen fastholder taksators afgørelse ved mail af 7. januar 2025.

Kundeklagefunktionen afslutter kort herefter sagen i kundeklagefunktionen, og henviser til taksator for øvrige henvendelser vedrørende erstatningsopgørelsen. **Bilag H.**

Herefter modtager vi en meddelelse fra Ankenævnet om, at klageren har indbragt en klage over forholdet vedrørende kvistene.

Vores registreringer af de indklagede forhold

Der er tale om kviste der er fra 2008. I 2013 er kvistene blevet ændret i den forstand, hvor bl.a. ventilationen er forbedret. På tidspunktet for klagerens anmeldelse havde kvistene således en alder på ca. 12 år.

Vi har haft to taksatorer til at besigtige de anmeldte forhold ved kvistene. Udover vores taksatorer, har vi haft en ekstern rådgiver – med speciale i zinkbeklædninger og generelt bygningsfysiske forhold – til at besigtige kvistene og komme med deres vurderinger. Deres vurderinger kommer bl.a. på baggrund af en gennemgang fra lift, en vandtest samt en gennemgang af kvistenes konstruktioner ved afmontering af vinduespladen.

Ved ekstern rådgivers første gennemgang af kvistene, kunne der alene registreres sædvanlige fugtværdier på de indvendige vægge i de to kviste.

Ekstern rådgiver oplyser, at fugerne omkring vinduerne er nedslidte og mangelfulde og generelt ikke tætte.

Efter vandtesten, udarbejdede ekstern rådgiver en rapport hvori han bl.a. konkluderede:

'Kvist mod Sti:

Efter tests A-O iht. skema B var de eneste utætheder fra de elastiske fuger mellem mur og zinkinddækningen til højre på kvisten pos B samt illmod-fugen på vinduet pos C. Dette gav anledning til vand bag sålbænk fuge samt imellem zink inddækning og udvendig x finer bundplade under kvisten.

Indvendigt kom der vand ind under vinduespladen under trækonstruktionen og igennem den indvendige fuge.

Udbedrings princip:

Fuger skal udskiftes til nye. Elastiske fuger kan generelt anbefales som mere holdbare end fugebånd. Fuger skal efterses hvert år og vedligeholdes. Levetid for fuger er normalt 3-5 år. Der bør monteres drænrør i fugen under kvisten i hver side. Dette vurderes at være et driftsmæssigt anlæg i forbindelse med vedligehold af fuger af beboer.

X finer vurderes ikke at være nedbrudt og vil tørre ud når fugerne bliver udbedret. Inspektionshuller bevares. Det skal forventes at der kan forekomme mindre kondens fugt i løbet af året på bagsiden af zinkpladen.

Omfang:

Fuger omkring vinduet og imellem mur og zink inddækninger på stikvisten.

...

Kvist mod haveside:

Efter tests A-O iht. skema B var de eneste utætheder fra kvist sålbænkens hjørner (både højre og venstre) fra test pos D og vinduesfuge samling i hjørner pos C.

Utæthed på sålbænk skyldes manglende op kant i de indvendige hjørner som ikke er lukket inden blindfals for de lodrette lysninger er monteret.

Vindues fuge er utæt ved samlinger i hjørne mellem fugebånd og den vandrette elastiske fuge.

X-finer plade under kvisten er delvis nedbrudt. Indvendig træ regel ud mod haven er angrebet af hvid tømmer svamp på et lille stykke (ca. 10-30 cm).

Vindgips (den vandrette halv- del) er op fugtet inde under vinduespladen med tegn på skimmel.'

Se også bilag G for ekstern rådgivers rapport om vandtest.

Ventilation

Der er tale om en konstruktion hvor der er relativt små flader der skal ventileres.

Nedenfor indsættes fotos af en af kvistene for en bedre forståelse af hvorledes kvistene er udformet.

...

Klageren har i forbindelse med skadeanmeldelsen fremsendt en skønserklæring. Skønserklæringen ses også fremlagt som klagerens **bilag 7**.

Skønsforretningen ses afholdt den 1. juli 2011 og ses bl.a. at vedrøre kviste på ejendommene i [stednavn]. Vi lægger til grund, at kvistene er identiske med klagerens kviste, der menes at være præfabrikerede.

På side 5 i skønserklæringen fremgår det bl.a. om kvistens opbygning:

'Spørgsmål 1

Skønsmanden bedes beskrive [stednavnets] kviste, herunder eventuelle forskelle heri med hensyn til opbygning.

Svar

Kvistene på [stednavn] er præfabrikerede pultkviste der leveres med underlag. Kvistene er ventilerede med ventilationsriste på siderne. Forskellen mellem kvistene er efter det oplyste kun ventilationsristene, som undervejs i byggeriet er ændret fra en type med vandrette lameller til en type med skråtstillede lameller. Der er foretaget mindre ændringer med påloddede render mv. efter færdiggørelsen af byggeriet.'

Taksator har på baggrund af sagens oplysninger og ved hans besigtigelser konstateret, at der er tilstrækkelig med ventilation i kvisten.

Der er ikke noget der indikerer, at kvistene ikke skulle være tilstrækkeligt ventileret.

I forbindelse med sagsbehandlingen af nærværende sag, har taksator besigtiget andre kviste på samme adresse hvor zinkbeklædning og krydsfinerplader var afmonteret, her kunne taksator heller ikke konstatere, at der var udfordringer med ventilationen kvistene.

Fugt

Kvist mod havesiden (mod vest)

Taksator har vurderet, at den konstaterede fugt/vandindtrængning i kvisten mod havesiden, er dækket af ejerskifteforsikringen. Taksator kunne på baggrund af vandtesten konkludere, at der sås utætheder ved sålbænke, grundet manglende opkant i indvendige hjørner.

Som det fremgår af ovennævnte gengivelse fra ekstern rådgivers rapport, har han vurderet, at utæthederne på kvisten mod havesiden skyldes manglende opkant i de indvendige hjørner som ikke er lukket inden blindfals.

Taksator har på denne baggrund tilbudt klageren 95.250 kr. inkl. Moms – inden fradrag for selvrisiko – i erstatning, som ekstern rådgiver har vurderet det koster at udbedre forholdet.

Vi kan oplyse i forlængelse hermed, at den erstatning som taksator har opgjort – som er på baggrund af ekstern rådgivers vurdering – er større end det tilbud på udbedringsarbejdet som vores netværkshåndværker er fremkommet med.

Kvist mod sti (mod øst)

Af ekstern rådgivers rapport fremgår det, at der alene kunne konstateres utætheder omkring fugerne.

Ekstern rådgiver vurderer ligeledes at fuger mellem mur og zinkinddækninger på kvisten bør omfuges.

Definitionen af en ejerskifteskade

Der er tale om en basis ejerskifteforsikring der alene dækker udgifterne forbundet med forhold der opfylder skadebegrebet beskrevet under forsikringsvilkårenes punkt 15 C.

Vi har indsat punkt 15 C nedenfor, for god ordensskyld.

'15 Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

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

Som det fremgår af ovenfor indsatte, er det således afgørende for dækning på ejerskifteforsikringen, at der er tale om en aktuel skade eller et fysisk forhold, der på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen udgjorde en skade eller nærliggende risiko herfor.

Ejerskifteskader kan, jf. vilkårenes punkt 15C, også defineres ved at et fysisk forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Dette betyder således, at der i vurderingen af om der er tale om en skade der realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb, bl.a. skal sammenlignes med tilsvarende ejendomme i samme alder.

Derudover anses anderledes/underlige/uhensigtsmæssige konstruktioner ikke i sig selv som værende en skade i ejerskifteforsikringens forstand. At noget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med diverse anvisninger udgør ikke nødvendigvis en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi henviser her bl.a. til Ankenævnets Klageguide hvorpå der bl.a. bliver oplyst følgende.

...

At forhold er opført på en anden måde end hvad man havde forventet, eller på en måde der ikke er efter sædvanlige, håndværksmetoder, anses ikke i sig selv som værende forhold der opfylder skadebegrebet. Det er en betingelse for dækning på den tegnede ejerskifteforsikring, der skal væ-

re tale om fysiske forhold der udgør skader eller nærliggende risiko herfor, på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.

Dette understøttes af ovenfor indsatte fra klageguiden samt flere kendelser på Ankenævnets hjemmeside.

Derudover vurderes forhold der alene består af almindelig vedligeholdelse ikke at anses som værende en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nogle bygninger og bygningsdele kræver mere vedligeholdelse end andre. Det er derfor vigtigt at sætte sig ind i hvilken slags ejendom man ejer, for at sikres sig en korrekt og tilstrækkelig vedligeholdelse.

Vi henviser her bl.a. til vilkårenes undtagelsesbestemmelser under punk 16 G og H hvorunder det bliver oplyst:

'16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

...

G Forhold, der kun 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 på bygningen, jf. punkt 15 C.

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

Vi henviser udover ovenstående, til Ankenævnets klageguide hvorunder der om vedligeholdelsesarbejder bl.a. fremgår:

...

Vores vurdering af de indklagede forhold

På baggrund af ovenstående, fastholder vi vores afgørelse. Vi mener at der ikke kan konstateres skader ved kvisten mod sti, og det er vores vurdering, at den erstatning vi har tilbudt klageren forbundet med udbedring af kvisten mod haven, er tilstrækkelig.

Kvisten mod sti

Ekstern rådgiver har gennemgået kvisten fra en lift og konstateret ved vandtesten, at der kan opstå vandindtrængning på grund af utætheder ved fugerne mellem mur og zinkinddækningerne, men at der ikke kunne konstateres følgeskader. Årsagen hertil vurderes at være, nedslidte fuger.

Der er tale om en konstruktion der er meget udsat for vejr og vind, hvorfor der her gælder en latent vedligeholdelsesbyrde som husejer.

Klageren anmelder forhold ved kvistene næsten et år efter overtagelsen.

Bløde fuger har en relativ kort levetid. Fugernes levetid kombineret med hvor udsat konstruktionen er for vind og vejr, gør at man som husejer skal give konstruktionen særlig opmærksomhed. Ekstern rådgiver har i forlængelse af ovenstående oplyst, at fuger skal efterses hvert år og at levetiden for sådanne fuger normalt er 3-5 år.

Ekstern rådgiver har desuden registreret, at krydsfineren ikke vurderes at være nedbrudt og at den vil udtørre når fugerne bliver omfugtet.

Som nævnt ovenfor, kunne der alene registreres en meget lille aftegning af fugt inde i konstruktionen, men konstruktionen vurderes som værende tør og der kunne således ikke konstateres skadesrelateret fugt i konstruktionen.

Ekstern rådgiver har undersøgt forholdet på baggrund af en vandtest, hvor man fremprovokerer eventuelle vandindtrængninger, her registreres alene utætheder grundet de nedslidte fuger. Vi mener på den baggrund at der ikke kan konstateres forhold ved kvisten mod sti der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har fremlagt fotos fra en boreprøve hvor der ses en fugtmåling på en krydsfiners plade. Det er ikke usædvanligt at der eventuelt ville kunne opstå kondens i en sådan, eftersom der er tale om zink der henholdsvis bliver opvarmet og nedkølet alt efter vejrets temperaturer. Når zink så er placeret op ad et materiale som krydsfiner, er det næsten uundgåeligt, at der vil opstå misfarvninger på krydsfineren, idet krydsfiner er et træholdigt materiale som absorberer og afgiver fugt fra dets omgivelser.

Når dette er sagt, skal vi igen understrege, at der ikke – ved nogen af de foretagne undersøgelser – kunne konstateres skadesrelateret fugt, og der alene kunne konstateres utætheder ved vandtesten fordi man fremprovokerer vandindtrængning.

Vi mener derfor at forholdet om utæthederne ved kvistene alene består i udløb af fugernes levetid og sædvanlig vedligeholdelse.

Klagerens ejerskifteforsikring dækker ikke udgifter forbundet med vedligeholdelse af bygnings/bygningsdeles konstruktioner.

Som nævnt er det vores klare opfattelse, at såfremt der havde været forhold ved kvisten udvendigt der udgjorde en skade, eller nærliggende risiko herfor, er det vores klare overbevisning at skaden og eventuelle følger allerede var opstået, eftersom der er tale om en bygningsdel der er meget udsat for vind og vejrlig. Derudover er det en bygningsdel der – på tidspunktet for klagerens skadeanmeldelse – har stået i mere end 12 år. I de 12 år har der været en lang række storme og andre vejrligs udfordringer, som ville have forårsaget skade, hvis der havde været konstruktionsmæssige udfordringer ved kvisten.

Årsagen til, at vi har tilbudt dækning for udbedring af kvisten mod haven, er fordi der kunne konstateres en manglende opkant i indvendige hjørner. Denne manglende opkant er i sig selv en skade, da denne opfylder skadebegrebet på klagerens ejerskifteforsikring.

Nedenfor vil vi redegøre for erstatningen for forholdet om kvist mod haven.

Kvist mod have

Det er vores opfattelse, at klageren er utilfreds med den af os tilbudte erstatning forbundet med kvisten mod haven.

Vi mener, at den erstatning vi har tilbudt klageren, er tilstrækkelig til udbedring af skaden.

I vores afgørelse herom har vi særlig lagt vægt på, at erstatningen er langt højere end den pris som vores netværkshåndværker har vurderet som værende tilstrækkelig til de arbejder som den eksterne rådgiver har vurderet skal udføres, for at udbedre skaden.

For nærmere redegørelse, har vi tilbudt klageren 95.250 kr. inkl. moms, som er det beløb som ekstern rådgiver har vurderet det koster at udbedre skaden ved kvisten.

Vi har herefter indhentet en kontrolpris fra vores netværkshåndværker, som har vurderet, at de samme arbejder koster 69.530 kr. inkl. moms at få udført.

Klageren har herefter indhentet et tilbud på de samme arbejder som ekstern rådgiver og vores netværkshåndværker har udarbejdet tilbudt på. Dette tilbud lyder på 118.125 kr. inkl. moms.

Vi som forsikringsselskab er alene forpligtet til at tilbyde en erstatning der er tilstrækkelig til at udbedre skaden.

Vi henviser her bl.a. til Forsikringsaftalelovens bestemmelser herom, nærmere § 39 som bl.a. siger:

'§ 39. Selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.'

På Ankenævnets hjemmeside under klageguide fremgår desuden følgende passus om klagerens forpligtigelse i forbindelse med en erstatning tilbudt af selskabet:

...

At klagerens håndværker mener, at de samme arbejder er langt dyre end hvad to andre parter anslår prisen til, mener vi ikke kan ændre på, at der er en håndværker der har udarbejdet et tilbud på 69.530 kr.

Som bemærket ovenfor, fremgår det af tilbuddene at der er tale om de samme arbejder.

For et bedre overblik over tilbuddene, henviser vi for god ordens skyld til klagerens håndværkers tilbud som ses uploadet som bilag **14** og klageren har uploadet vores netværkshåndværkers tilbud som bilag **13**.

Udbedringsløsningen som ekstern rådgiver er fremkommet med, ses i rapporten klagerens bilag **12**.

Vi har dog alligevel – for at være imødekomende overfor klageren – tilbudt at lægge den pris som ekstern rådgiver har beregnet, til grund for vores erstatningsopgørelse.

Vi mener på baggrund af ovenstående, at den erstatning vi har tilbudt klageren må være tilstrækkelig.

Opsummering og afslutning

På baggrund af ovenstående, må vi fastholde vores tidligere afgørelser. Vi mener, at klageren ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende forhold, ved det anmeldte om den ene kvist mod sti. Vi mener desuden at den erstatning vi har tilbudt til den anden kvist haven er tilstrækkelig til udbedring af det anmeldte.

Vi afventer herefter Nævnets stillingtagen til, om hvorvidt vi har behandlet det indklagede i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikrings gældende vilkår."

Klageren har i brev af 11/7 2025 til nævnet bl.a. anført:

"TopDanmark mener, udbedringen i 2013 blev udbedret som de skulle, men vores rådgiver ... peger på, at den daværende udbedring ikke vil være nok og vil medføre skader, hvis der 'ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger...' jf. hhv. bilag 6 og betingelserne jf. TopDanmarks besvarelse til Ankenævnet s. 7. [klagerens rådgiver] har undersøgt mange kviste i området, foreslået en udbedring, og udbedringsmetoden og nødvendigheden heraf bakkes yderligere op af både ... og ..., der efterfølgende har lavet >90% af udbedringerne i området. Dermed er udbedringen, Tops rådgiver anbefaler, ikke tilstrækkelig, da den kun udbedrer akut skade og ikke den nærliggende risiko for skader.

Af bilag 29 fremgår det, at det ikke anbefales, at der løber regn direkte fra tagflade ned på zinken og derudover, at det anbefales, at der er en hældning på taget på 12 % og at der laves udluftning fra foden af kvistene. Se bilag 8-9 for udformning af vores eksisterende kviste, og konkrete fotos af vores kviste bilag 30-36 – det går helt imod anbefalingerne. Derudover anbefales det, at der et skillelag mellem krydsfiner og zinken – bilag 12, foto 18-19 fra TopDanmarks rådgiver viser, at det er der ikke. Bilag 29 beskriver desuden, at der er stor risiko for skader, når kvist og zink ikke er udført korrekt.

De nye kviste i dag udformes med to-sidet taghældning, 'skærm' på forsiden af kvistene for at mitigere slagregn, skrå samlinger, brædder (i stedet for krydsfinér) med mellemrum ved flunkerne og udluftning fra foden af kvistene – se fx bilag 37-38 fra en naboejendom. Man har med andre ord erkendt, at den eksisterende konstruktion ikke levede op til anbefalingerne og laver derfor en bedre løsning nu, der netop mitigerer risikoen for skader, jf. også anbefalingerne i bilag 29.

Det står i kontrast til TopDanmarks påstand om at have set flere kviste uden skader. Vi er 110 rækkehuse, der jævnligt taler sammen fysisk og via intern Facebook-gruppe, da alle er ramt af samme konstruktionsfejl og ud over de to naboer, der blev undersøgt af TopDanmark og deres rådgiver på samme tid (første rapport fra Tops rådgiver bilag 11), har vi ikke kunnet konstatere andre naboer havende ejerskifteforsikring i TopDanmark. Derfor virker det usandsynligt, at TopDanmark, og specifikt denne taksator, tilfældigt har været forbi området, og tilfældigt har set "flere" udbedringer uden skader. Langt de fleste kviste, der er udbedret, er blevet anerkendt af de pågældende ejerskifteforsikringer.

Vi kan yderligere supplere med, at vi hører, at nye ejere i dag ikke kan få ejerskifteforsikringer uden der tages forbehold for kvistene – medmindre udbedringen foreslået af [klagerens rådgiver] er gennemført.

Efter kundeklagen, Top svarer på 27. oktober, beslutter vi at åbne for vindueskarmene, da vi dels ville skifte denne og flere naboer kunne berette om, at man ville kunne se dele af nedbrydningen indefra. Vi sender fotodokumentation herfor 13. december (og igen 17. december, da Top ikke kunne åbne fotos i første omgang) 2023 til Tops Klageafdeling, der viser vand (ikke fugt) liggende lige under dampspærreerne. Der er yderligere foto af, at konstruktionstræet har tydelige misfarvninger. Mailen vedlægges som bilag 17. For en god ordens skyld vedlægges fotos også som bilag

19-28. Det bemærkes at nedbrydningen stemmer overens med de fremlagte risici benævnt i bilag 6.

I Top Danmarks svar side 9 henviser de til, at det forventes at der opstår kondens bag zinken og det forventes, at krydsfineren optager fugten og efterfølgende afgiver den igen – og derfor kunne misfarves. Det er ikke det indtryk ... har givet af materialets holdbarhed. Det stemmer ikke overens med fotodokumentationen af 13. december (bilag 17 + 19-28) – der i øvrigt ikke blot viser nedbrydning af krydsfiner, men af konstruktionstræ.

Opsummeret; ud fra ovenstående fastholder vi, at den af Top foreslåede udbedring af havesiden er utilstrækkelig, samt at der er en nærliggende risiko for skader på begge kviste."

Selskabet har i brev af 15/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerens anførte giver os ikke anledning til at ændre vores stillingtagen til sagen.

Det er fortsat vores vurdering, at der ikke kan konstateres ejerskifteskader, ved det indklagede om kvistene, udover hvad vi allerede har tilbudt dækning for i forbindelse med kvisten mod havesiden.

Vi vil nedenfor komme med vores bemærkninger til klagerens anførte.

Indledningsvist skal vi bede klageren om at oplyse hvad det er for bilag som klageren flere gange i sit indlæg henviser til. Her tænker vi særligt bilag 17-39 som jf. klagerens indlæg, mener at dokumentere kvistens fejlkonstruktion. På portalen kan vi alene se at der skulle være uploadet bilag 1-16.

De fotos som klageren har fremlagt ved sit seneste høringssvar, er fotos som allerede er medtaget i vores forsikringstekniske vurdering. Der er således taget højde for indholdet i vores vurdering.

Vi vil bemærke, at der altid vil være forskellige holdninger og meninger til de valg der er blevet truffet omkring valget af kvistenes udformning/materiale.

Til de bemærkninger som klagerens rådgiver anfører i bilag 6 vedrørende det at den 'udbedring'/ændring af kvisten ikke har været tilstrækkelig, skal vi oplyse at forholdene har været synlige ved skønsmandens besigtigelse. Som tidligere benævnt, vurderede skønsmanden dengang at det ikke var nødvendigt at ændre på kvistens udformning.

Det er vigtigt for os at understrege at taksator og ekstern rådgiver har besigtiget begge kviste efter åbning af konstruktionerne og at der er blevet foretaget en vandtest, der har fremprovokeret eventuel vand der kunne trænge ind i konstruktionen, såfremt dette var muligt. I den forbindelse kunne der konstateres, at vandindtrængningen på kvisten mod havesiden skyldes manglende opkant i de indvendige hjørner som ikke er lukket inden blindfals, hvilket vi tilbyder klageren dækning for udgifterne forbundet med.

For kvisten mod stien, konstateres det alene at vandindtrængningen forårsaget af vandtesten trænger ind grundet utætte bløde fuger. Dette forhold udgør ikke en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi henviser i det hele til vores tidligere anførte om det konstaterede ved de to kviste.

Kvistene i området

Hvad angår klagerens anførte vedrørende de andre kviste i området, og oplysningen om at taksator har besigtiget flere kviste i området, oplyser taksator, at vi ofte har modtaget en skadeanmeldelse i forbindelse med at flere husejere i området, har fået fortaget den samme type forundersøgelse af kvistene i en række ad gangen.

I nogle tilfælde bliver flere kviste renoveret/ændret samtidig på en hel række ad gangen. Dette er årsagen til, hvorfor taksator, har haft mulighed for at få kendskab til flere af kvistene i områdets tilstand og indblik i hvordan konstruktionen ser ud, efter zinkbeklædningen er afmonteret.

Hertil skal det bemærkes at vi derudover har inspiceret 6 kviste fra lift med rådgiver, samt fortaget vandtest på de 2 kviste som denne sag omhandler. I denne forbindelse skal vi bemærke, at taksator heller ikke ved inspektion af de andre kviste har konstateret aktuelle fysiske skader.

På baggrund at taksators og ekstern rådgivers erfaring med kvistene, kan det konstateres at der ligger et slags skillelag mellem krydsfineren og zinkbelægningen, som det også fremgår af de fotos som klageren har fremlagt. Dette skillelag stopper ca. 10 mm fra kanten. Skillelagets funktion er at skabe afstand mellem krydsfiner og zinkbeklædning. Denne løsningsmetode har i sig selv ikke medført skader på krydsfineren.

Den løsning vi er blevet oplyst der bliver foretaget i forbindelse med ændringerne af kvistene på de andre ejendomme, øger ikke det ventilerede hulrum i flunkene eller i rammen omkring vinduet. Dette kan ses ved at kvistene har samme dimension efter at renoveringen/ændringen er foretaget som før kvistene blev ændret/renoveret. Det er kun hulrummet i taget der bliver øget, fordi man laver et tosidet fald på kvisttaget.

Derudover er det noget taksator har kunne konstatere ved tidligere besigtigelser, hvor kviste på andre ejendommen var ved at blive renoveret/ ændret.

Vi skal kort bemærke, at vi ikke er bekendt med, at der bliver taget forbehold for kvistenes udformning i forbindelse med indtegnning af diverse forsikringer på ejendommene.

Afsluttende bemærkninger

Som tidligere oplyst, kan der ikke konstateres aktuelle fysiske skader ved det anmeldte om kvisten mod stien. Ved vandtesten konstateres der alene vandindtrængning grundet de bløde fugers beskaffenhed, hvilket i sig selv ikke udgør en dækningsberettigende skade på klagerens ejerskifteforsikring.

Hvad angår kvisten mod havesiden, har vi som flere gange bemærket, tilbudt klageren en erstatning. Denne erstatning mener vi er tilstrækkelig til udbedring af forholdet. Dette dokumenteres bl.a. ved at der er flere håndværkere der har givet tilbud på arbejdet.

For at være imødekommende overfor klageren, har vi tilbudt klageren at lægge rådgiverens prisfastsættelse til grund for en erstatningsopgørelse, en prisfastsættelse, som er højere end de aktuelle tilbud vi har indhentet, hvilket ikke sædvanligvis er praksis, eftersom det sædvanligvis er ku-

tyme, at man som forsikringsselskab opgør erstatningen på baggrund af det billigst indhentede tilbud, da forsikringsselskaber ikke er forpligtiget til andet.

På baggrund af ovenstående, mener vi at sagen kan forelægges Nævnet på det foreliggende grundlag."

Af klagerens brev af 26/8 2025 fremgår bl.a.:

"Vi agter at åbne i toppen af kvisten indvendigt, så vi fjerner nogle loftplader for at se efter misfarvninger - det har indtil flere naboer kunnet konstatere. TopDanmark opfordres til at deltage fysisk ifm. åbningen. Vi foreslår, at omkostninger i den forbindelse fordeles efter alm. bevisbyrde-regler."

Af selskabets brev af 12/9 2025 fremgår bl.a.:

"Vi har nu gennemgået de bilag som klageren i tidligere og seneste høringssvar henviser til.

Vi mener dog ikke, at indholdet i disse bilag bidrager til – eller ændrer på – vores vurdering af det indklagede.

Vi henviser i det hele til vores to forrige indlæg.

Klageren har ved sit nylige indlæg opfordret os til at medvirke ved et destruktivt indgreb i forbindelse med klagerens ønske om at åbne op indvendigt i loftet over kvisten.

Vi deltager gerne ved et destruktivt indgreb/undersøgelse af kvisten, såfremt klageren ønsker dette.

Vi skal dog oplyse og tage forbehold for, at såfremt der efter åbning indvendigt i loftet over kvisten, ikke viser sig dækningsberettigende forhold udover hvad vi allerede har tilbudt dækning for, at klagerens ejerskifteforsikring ikke kan afholde udgifterne forbundet med undersøgelsen/det destruktive indgreb.

Såfremt der ved indgrebet påvises dækningsberettigende forhold – udover hvad vi allerede har tilbudt klageren dækning for – skal vi bemærke, at klagerens ejerskifteforsikring alene kan dække rimelige og nødvendige udgifter forbundet med teknisk bistand.

Vi bemærker i denne forbindelse, at ejerskifteforsikringen allerede har afholdt store summer til undersøgelse af forholdene i forbindelse med bl.a. vandtest og destruktive indgreb ved ekstern rådgiver.

Klageren bedes tage direkte kontakt til taksator for den videre aftale omkring indgrebet/undersøgelsen."

Klageren bad i meddelelse af 12/9 2025 om at sagen blev sat i bero, imens der blev foretaget destruktivt indgreb.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

103640

Af selskabets brev af 6/11 2025 fremgår bl.a.:

"Som det fremgår af tidligere høringsvar, har klageren opfordret os til at medvirke ved et destruktivt indgreb, i forbindelse med klagerens ønske om at åbne op indvendigt i loftet over kvisten.

Vi har på denne opfordring haft taksator ude for at besigtige konstruktionerne efter klagerens 'destruktive indgreb' i konstruktionerne.

Taksator har på denne baggrund udarbejdet et notat og sendt kopi af dette til klageren. Dette notat har vi uploadet kopi af på portalen kaldet bilag I.

Som det fremgår af notatet, kunne der ikke konstateres tegn på vand - /fugtindtrængning i konstruktionen, og dette var der enighed om ved taksators besigtigelse.

På baggrund af taksators registreringer, fastholder vi således vores tidligere anførte.

Det er fortsat vores vurdering, at den erstatning vi har tilbudt klageren, er tilstrækkelig for så vidt angår kvisten mod havesiden. Ligesom det også fortsat er vores vurdering, at der ikke kan konstateres aktuelle fysiske skader, ved det anmeldte om kvisten mod stien."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilsynsnotat 1 af 28/5 2020 fra klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"Historisk:
Byggeriet i [stednavn] er opført ca. 2007 af ...

I 2011 afholdes der en syn & skønsforretning på kvistene, da der er er klaget over vandindtrængning flere steder.

Skønserklæringen som danner baggrund for udbedringen i 2011, beskriver forholdet på [anden adresse], på følgende måde:

'Ved besigtigelsen blev der foretaget vandpåsprøjtning på taget af ejendommen anden adresse]. Der var i forvejen fjernet beklædning indvendig i kvisten. Det kunne konstateres, at der ved vandpåsprøjtning på ventilationsristene trængte vand igennem til det ventilerede hulrum. Ved påsprøjtning af vand i skotrenden trængte der næsten øjeblikkelig vand ud på undertaget (som er afsluttet på fodblik). Ved påsprøjtning af vand på skotrenden trængte der yderligere i løbet af kort tid vand ud på kvistens inderside ved tag fod (ved afslutning af undertag). Det blev aftalt, at fotos der blev fremvist ved besigtigelsen, fremlægges. Det blev desuden aftalt, at yderligere besigtigelse i første

omgang sker på samme ejendom, men med tagdækningen fjernet, så samlinger mellem undertag på hovedtaget og fra kvisten kan besigtiges'.

Med udgangspunkt i skønserklæringen bliver der i maj 2013 udarbejdet et renoveringsforslag af ...

Renoveringsforslaget gik i hovedtræk ud på at bevare de eksisterende kviste og foretage de nødvendige rettelser, som beskrevet i skønserklæringen fra 2011.

Skønserklæringen og ... 's forslag til udbedring er vedlagt.

2018

Undertegnede har udarbejdet skønserklæring på anmodning af voldgiftsnævnet på [anden adresse] og har i den forbindelse undersøgt kvistene til bunds. Skønserklæringen er vedlagt.

2020

Kviste på begge sider af [anden adresse] fremstår i dag som beskrevet i renoveringsforslaget fra ...

Oprindelig udseende på kviste 2007:

...

Kviste 2020 (drone)

...

Dronefoto 2020:

...

Det har imidlertid vist sig at udbedringen ikke har været tilstrækkelig belyst eller behandlet i skønserklæringen fra 2011.

Vandet kommer ind i kvisten fordi de stående false ikke er tætte. Rød pil (ikke behandlet i skønserklæringen fra 2011) se vedlagte skønserklæring

Der forekommer også vandindtrængning ved den blå pil

...

Indvendig:

Kvisten mod Vest:

I overgangen mellem bag ydervæggen og gipsplader i loftet er der konstateret forhøjet fugt 90,6 Digits (fugtigt)

...

Der er 67-70 Digits i betonvæggen ca. 1 meter over gulv og 20 digits på gipsloftet i øvrigt.

Forholdet er som det fremgår af billederne undersøgt med kapacitiv Gann fugtmåler og der er ikke foretaget destruktivt indgreb.

Forholdet er identisk med målinger på andre kviste i [stednavn] inden der er foretaget udbedring, som har givet anledning til at andre forsikringsselskaber har dækket skaden.

...

Fugt måling i hjørnet mod vest

...

På [anden adresse] (bygningen bag) i anden del af bebyggelsen er hele bundstykket i kvisten stærkt angrebet, som inden vinduespladen blev fjernet, fremstod med samme digits som her. 102 digits.

Billede herunder er fra [anden adresse]

...

Der er ikke foretaget destruktivt indgreb på [klagerens adresse]

Billede den 28.5.2020

Forholdene omkring kvisten mod øst på [anden adresse] er for øvrigt de samme som mod vest, blot er digits 89,7 Digits.

...

Konklusion:

Der er ikke foretaget destruktive indgreb, så konklusionen er baseret på hvad der er konstateret på samtlige andre kviste, der er udbedret efter skønserklæringen fra 2018.

Vandet kommer ind i kvisten fordi de stående false ikke er tætte og overgangen mellem tag og kvist ikke er tætte.

Der udover skønnes det, at der kan være en utæthed omkring vindues overgangen til kvisten.

Det vil være nødvendigt at foretage destruktive indgreb for at få fastslået den præcise årsag til fugtindtrængningen.

Tidligere forsøg på at udbedre forholdene på kvistene i [stednavn] er ikke lykkedes, fordi forholdene ikke er undersøgt tilstrækkeligt, hvilket fremgår af skønserklæringen fra 2018, hvoraf det også fremgår, at der ikke er etableret lovligt brandskel i taget mellem boligerne.

Forholdet omkring både vandindtrængning og brandskel skyldes efter min opfattelse en konstruktionsfejl hos arkitekten (...)

[Tagfirma] har udbedret flere af kvistene i [stednavn] og kan derfor give et præcist estimat af udbedringsomkostningerne."

Af udateret rapport fra tagfirma fremgår bl.a.:

"Kviste i [stednavn]

Har samlet lidt fra forskellige kviste som alle er lavet 100% ens. Så det er det generelle problem som er beskrevet her.

...

Zink taget er lagt forkert. For det første er det et 100% vandret tag. Det er kun bukket ca 2.5-3cm ned over flunken. Der kommer kabilar sug så vandet kan trække ind ved tagfoden. Zinket flækker i hjørnerne da det ikke kan undvige sig i temperaturforskellene. Der kan også komme vand ind ved afslutningerne på falsene. De er loddet nu. Men lodningen springer da der ikke er udvidelsesmulighed. Selve tagkonstruktionen er lave uden ventilation. Så derfor er der skimmel vægts i mange af tagene. Skulle ha været lavet som skitse.

...

Da man på et tidspunkt lavede en udbedring med vandrender langs flunkerne. Og man borede huller til ventilation i flunksiderne . lavede man desværre den fejl at man bukkede undertaget ind over lægterne så man faktisk lukkede af for luften som skulle kunne komme op bag flunken. Undertaget skulle ha været klæbet fast på vindgipsen så luften kunne komme op bag X-fineren.

...

Her ses taget ved skotrenden når zink og strukturmåtte er fjernet. Problemet har været at de nederste skifer mod skotrenden har været sømmet igennem zinken (uden kit). Og at zinktaget har været flækket i hjørnerne.

...

Her er 2 billeder fra 2 forskellige adresser samme problem med meget vand i bunden. Læg mærke til hvor meget vand der er på zinkkanten som er fra bunden. Den som ligger på muren under kvisten.

...

Tagfode hvor man kan se vandet er trukket bagom både ved zinklukningen på falsen samt kabilar sug fra ombukke ned langs flunken.

...

2 af de kritiske steder:

...

Der er lavet mod løb på zinken i bunden af flunken. Det er blevet loddet men lodningen er sprunget de fleste steder. Da zinken undviger sig. Det vand som trænger ind her løber mellem zink og x-finér og ender i bunden af kvisten. Hvor det så op tugter bundplades som også er gået i råd flere steder."

Af tilbud af 3/2 2023 fra tagfirma fremgår bl.a.:

"Vedrørende overslag på udbedring af 2 stk. kviste mm. over [klagerens adresse]

Overslaget fremkommer iflg. nedenstående dokumentation:

a) Rapport fra uvildig byggesagkyndig, ... om fejlkonstruktion i kviste, udført på baggrund af tilsyn ifm. udbedring af kvistene på [anden adresse].

Da vi antager at problemstillingen vedrørende kvistene og brandskellene er de samme som på [anden adresse] samt de resterende udførte adresser i [område], afgives hermed overslag på arbejderne iht ovenstående dokumentation.

Overslaget indeholder:

Demontering:

- a) Demontering af zink på kvistene.
- b) Demontering af skifer og åbning ved undertag i nødvendigt omfang på tagflade til kip på begge sider af tag ved kviste
- c) Ved brandskel på begge sider af tag mod nabo i nr. 20 - i alt ca. 10 lbm fjernes lægter og undertag til først liggende spærfag

Arbejder ved 2 stk. kviste:

- a) Nyt træunderlag på tag og flunker i rupløjede tagbrædder og med lille rejsning på tag for etablering af fald. Alt udføres således at konstruktionen er ventileret korrekt.
- b) Der udføres vind/brandgips på flunker og tag.
- c) Kviste beklædes med zink på tag. Fronter og flunker.
- d) Kvisttagene udføres med stående false og flunker og fronter udføres i blindfalse.
- e) Der udføres ny zinkrende langs flunker til undertag og nye skifer lægges i zinkindsud. Rygning inddækkes med fast flash.

Brandskel:

- a) Der udføres brandskel på begge sider af tag mod nabo i nr. 20 - i alt ca. 10 lbm. Der opbygges nyt underlag for brandisolering og stålkasse for korrekt fastgørelse af undertag. Efterfølgende re-etableres lægter og skifer.

Ankenævnet for Forsikring

20.

103640

Indvendige arbejder:

a) Snedker reparation omkring vinduer samt maling af 2 stk. værelser omkring kviste

Stillads og byggeplads:

Opstilling af stillads	kr. 37.600,00
Leje af stillads og overdækning ved kviste og brandskel	Kr. 29.200,00
Nedtagning af stillads	Kr. 37.600,00
Byggepladsdrift for nedenstående arbejder	Kr. 25.000,00

Udbedring:

Udbedring af kviste iht rapport af 9 november 2018	kr. 145.300,00
Udbedring af brandskel iht rapport af 9 november 2018 langs kvist	Kr. 49.800,00
Snedker/maler reparation indvendigt	Kr. 29.400,00
...	
I alt inkl. moms	Kr. 442.375,00."

Af besigtigelsesnotat af 31/7 2023 fra selskabets eksterne rådgiver fremgår bl.a.:

"2. Beskrivelse af undersøgelsen:

[ekstern rådgiver] er af bygningstaksator ... fra Top Danmark blevet bedt om følgende:

A: Vurdere om der kan konstateres tegn på forhøjet skadelig fugt i konstruktionen omkring kvisten på de indvendige flader.

B: Vurdere om der kan konstateres konkrete skader på kvistens udvendige zinkbeklædning i form af brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse.

C: Vurdere fugtforhold og udvendigt i bunden af kvisten under sålbænk i inspektionshuller.

Kvistene er monteret i 2003. Skade er meldt i forbindelse med vandindtrængning i 2022/23 under kvistene set på de indiv. lysninger på adressen [klagerens adresse]

Yderligere har beboere selv fået udført prøve hul boringer under zink sålbænke hvor der er konstateret fugt og skimmel på den underliggende ydre x-finer bag zinkbeklædningen.

Denne undersøgelse er udelukkende møntet på at vurdere ovenstående pkt. A-C. Projektæssige samt udførelsesmæssige forhold belyses ikke.

Undersøgelser er udført med Tramex MRH 3 hygrometriske måler på adresserne sammen med bygningstaksator ... d4 maj 2023 inde i boligerne samt visuelt fra lift d8 maj 2023 udvendigt på de zinkbeklædte kviste.

Hver bolig har en kvist mod sti og en mod haveside. Det var ikke muligt at nå alle kvistene fra havesiden pga. liftens begrænsninger.

3. Opbygning af konstruktion:

Kvistene er opbygget i præ-fab isoleret trækonstruktion fra [firma] som er beklædt med indiv. gips der grænser op til de indvendige betonvægge. Kvistene er zink beklædte på tag, flunke, og i front. Der er monteret et facadevindue i kvistens forside med zink sålbænk.

Kvistene er renoveret efter et udbedringsforslag udført af skønsmand ... i 2013 som et resultat efter en syn og skønsforretning. Se foto 13.

Fig 1: Planoversigt undersøgte kviste:

...

Fig 2: Opstalt af kvist med registrerings positioner:

...

4. Undersøgelse, registrering:

[klagerens adresse]: (Se fotos under bilag.)

Indvendigt:

Der kunne ikke konstateres fugt i væggen. Vand spor kunne ikke ses.

Målinger på gips lå på 06-10 (tørt) og på betonvæggen (tørt).

Revner ved overgang mellem gips, vindues plade og betonvæg kunne ses.

Udvendigt kunne registreres: (se note forklaring under skema).

Pos.	Sted på kvisten set udefra	Registeret	Bemærk.
1	Kvist tag højre hjørne/skifer tag	A), C) A), C)	øst kvist (sti) vest kvist (have)
2	Kvist tag venstre hjørne/skifer tag	A), C) A), C)	øst kvist vest kvist
3	Sålbænk venstre side/vindue	A), C) A), C)	øst kvist vest kvist
4	Sålbænk højre side/vindue	A), C) A), C)	øst kvist vest kvist
5	Flunke side højre kvist/skifer tag	A), C) A), C)	øst kvist vest kvist
6	Flunke side venstre kvist/skifer tag	A), C) A), C)	øst kvist vest kvist
7	Under vindue zink/murværk	A), C) A), C)	øst kvist vest kvist. Ingen fugt bag fuge eller zink som var udskåret i hjørne.
8	Kvist front /kvist tag hjørne/vindues fuger	F), D), C)	øst og vest kvist Hul ved hjørnesamlinger på tag. Hul i murfuge th på vest kvist

A) Ingen revner kunne ses.

B) Lille revne på ca. 0,1 mm i zink lodning. Det er uvist hvorvidt dette medfører vand.

C) Ingen fugt kunne ses. Ingen bygningsmæssig skade kunne ses.

D) Elastisk fuge/ illmod var utæt. (Drift og vedligehold mgl.)

E) På loddet lap er utæt, lodning er sluppet. Det er uvist hvorvidt dette medfører vand.

F) Tvivlsom samling. Det er uvist hvorvidt dette medfører vand. vand i taghjørne.

Der kunne generelt ikke lokaliseres restfugt i kvistene eller bygningsmæssige følgeskader på [klagerens adresse].

Fugt målinger på de indvendige vægge fandt ikke opfugtede bygningsdele indvendigt på og omkring de 2 undersøgte kviste.

Der var svind revner mellem gips, vindues plader og beton generelt på de indvendige vægge, hvilket vurderes normal og forventelig.

Der kunne derimod udpeges flere forhold som kunne give anledning til vandindtrængning:

Fugerne omkring vinduerne er nedslidte eller mangelfulde og er ikke tætte. **Alle fuger skal eftergås af beboer i forbindelse med drift og vedligehold.** Fuger bør som regel efterses hvert år og levetiden er i solsiden nogle gange kun 3 år inden de skal fornyes. Se foto 5.

Hjørne samlinger på kvist tagene er generelt ikke lukkede. Dette kan medføre vand ind bag kvist frontens inddækninger. Lukning anbefales udført af beboer. Mindre mængder vand løbe ned i bunden af frontinddækningerne. Der kunne ses mindre tegn på nedbrydning af træ i det ene af inspektionshullerne under kvistene ligesom fugerne under selve kvisten også var utætte. Alt var dog tørt. Se foto 9.

Der kunne ikke registreres revner i zinktagets hjørne-lodninger mod skifer på de 2 undersøgte kviste. Dette hjørne vurderes til at være en risiko zone som skal holdes under opsyn en gang om året. Se foto 8.

Sålbænke var generelt uden revner i de loddede samlinger.

På loddede zink lapper ved skotrende udløb var ikke revnet på de to kviste. Det er uvist hvorvidt dette på sigt kan medføre vand bag zinkbeklædningen, idet lapperne sidder på den sidste del af skotrenden. Se foto 10.

Samlingen mellem zinktaget og kvist sider var monteret med en relativt lille overlap. Der kunne konstateres at der var en vandbremse i forbindelse med omhagningen af taget til flunken. Der anbefales dog fuge tætnings middel mod vand indtrængning. Se foto 13.

Generelt:

Der vil generelt være mulighed for skimmel bag zinkbeklædningen pga. kondens. Skimmel kan forventes normalt på dette sted. Skimmel er ikke trænedbrydende og er ufarligt på dette sted. Der kunne ses skimmel ved stikprøveundersøgelsen under kvistene i de for borede inspektionshuller. Begyndende træ nedbrydning kunne ses på træet under zinken. Det anbefales, at åbne kanten med zink og svampe behandle med protox Hysan og derefter Protox svamp. Alternativt skal træet udskiftes lokalt hvis dette er nedbrudt. Se foto 19 og 30.

Udluftnings kapper på kvist flunke (fra renoveringen) virker for små, idet disse måske ikke dækker for ventilationsristene i tilfælde af kraftig regn kombineret med blæst. Se foto 13.

Faldstammeudluftninger havde alle tvivlsomme fuge tætninger i skifertaget. Dette anbefales eftergået i drift øjemed. Se foto 7, 8.

6. Foto bilag:

...

Foto 1: [klagerens adresse]: Gips er tør.

...

Foto 2: [klagerens adresse]: Gips er tør.

...

Foto 3: Eksempel på faldstamme som er fuget hvor fugen er revnet. Bør eftergås af beboer.

...

Foto 4: Tvivlsom fuge skal eftergås.

...

Foto 5: [klagerens adresse]: Have side fuge som er utæt ved zink front over sålbænk. Skal driftsmæssigt eftergås af beboer.

...

Foto 6: [klagerens adresse]: Inspektionshul under kvist. fronten er tør. Fugerne bør lukkes efter inspektion pga. tæthed.

...

Foto 7: [klagerens adresse]: Inspektionshul under kvist er tørt.

...

Foto 8: [klagerens adresse]: Lodning er ikke sluppet pos1). Der kunne ikke reg. fugt bag lodning ved undersøgelsen eller vand i boligen.

...

Foto 9: [klagerens adresse]: Hul ved taghjørne pos 8) bør lukkes. Der kunne dog ikke ses fugt ved undersøgelsen.

...

Foto 10: Udløb fra skotrende er loddet og er ikke revnet.

...

Foto 11: Hætte over udluftning i flunke ser for lille ud med risiko for vand ind ved kraftig blæst.

...

Foto 12: Hjørne lodde-samling er ikke revnet. Illmod-bånd ser utæt ud ved vindue.

...

Foto 13: Kvistside med vandbremse. Ekstra tætning anbefales i samling ved tagkant i form af et klemt fugebånd."

Af besigtigelsesnotat af 24/5 2024 fra selskabets eksterne rådgiver fremgår bl.a.:

"2. Beskrivelse af undersøgelsen:

[selskabets eksterne rådgiver] er af bygningstaksator ... fra Top Danmark blevet bedt om følgende:

A: Vurdere hvorfra utæthederne stammer fra ved vand test af kviste.

B: Undersøge fugtforhold i kviste.

C: Fremkomme med udbedrings forslag for udbedring af ovenstående pkt. A og B samt et økonomisk overslag på evt. udbedringer.

Kvistene er monteret i 2003. Skade er meldt i forbindelse med formodet vandindtrængning i 2022/23/24 i kvistene mod have og sti under vinduespladerne på adressen [klagerens adresse].

Yderligere har beboer selv fået udført prøve hul boringer under zink sålbænke hvor der er konstateret fugt på den underliggende ydre x-finer bag zinkbeklædningen. Ligeledes har beboer selv demonteret vinduesplader og meldt fugtskade i bunden af kvisten under isolering og dampspærre.

Denne undersøgelse er udelukkende møntet på at vurdere ovenstående pkt. A-C. Projekt-mæssige samt udførelsesmæssige forhold belyses ikke.

Vand test og undersøgelser er udført med Tramex Moisture Encounter Plus kapacitans måler og laserliner Damp Master indstiks måler på adressen d 8 og 10 april 2024 på henholdsvis sti og ha-

veside. Ved test var beboerens blikkenslager til stede en del af tiden. Beboer havde forinden demonteret vindues plader så indv. bund af kvist kunne ses.

Udbedringsforslag er udelukkende principielle og leverandørens anvisninger skal altid følges.

Bygningens oprindelige bygningsmæssige opbygning og arkitektoniske udseende betragtes som et udgangspunkt. Udbedrings principper er alene et oplæg til at bedst muligt at undgå nye følgeskader.

3. Opbygning af konstruktion:

Facadens konstruktion er nu flg.: (se også foto bilag.)

Kvistene er opbygget i præ-fab isoleret trækonstruktion fra [firma]som er beklædt med indv. gips der grænser op til de indvendige betonvægge. Kvistene er zink beklædte på tag, flunke, og i front. Der er monteret et facadevindue i kvistens forside med zink sålbænk.

Kvistene er renoveret efter et udbedringsforslag udført af skønsmand ... i 2013 som et resultat efter en syn og skønsforretning. Se foto 13.

Fig 1: Planoversigt vand test af kviste [klagerens adresse]:

...

4. Undersøgelse, registrering:

Testmetode:

Kvistene blev vandtestet med vand spreder på vandslange fra en høj stige først på sti side og dernæst fra havesiden. Se efterfølgende skema B samt fig. 2 og 3 for test positioner.

Undersøgelses huller under kvistene (2 stk. på hver) blev åbnet og fugt samt tilstand registreret. Fuger under kviste blev åbnet og registreret og efterfølgende brugt til visuel registrering under vandtests. Indendørs var vindues- pladen demonteret sammen med dampspærre og isolering ned til kvist bunden. Registrering af fugt blev målt inden og efter vandtests. Resultater er angivet i efterfølgende skema A for hver kvist.

...

Fig 2: Vand test positioner på kvist.

...

Fig 3: Vand test positioner samt Inspektionshuller og fuge under kvist.

Flg. blev registreret:

Skema A:

Ankenævnet for Forsikring

26.

103640

Pos	Test sted	Vand spor		Bemærkning
		Ja	Nej	Test udført pos A-O:
Sti kvist (set udefra)				
1	Inspektionshul under kvist før test (venstre hul)		X	X finer er tør
2	Inspektionshul under kvist før test (højre hul)	x		X finer er op fugtet ca.20 %
4	Inspektionshul under kvist efter test (højre hul)	x		X finer er op fugtet yderligere efter test pos B, fuge ved mur er revnet.
5	Inspektionshul under kvist efter		x	Tør, fuge ved mur er intakt. pos A. X finer og

Ankenævnet for Forsikring

27.

103640

	test (venstre hul)			gips-rondel er også tør.
6	Elastisk fugeunder kvist før test		x	Fuge er tør
7	Elastisk fugeunder kvist efter test	x		Vand i fuge efter test pos B. Vand løber bagom.
8	Indvendig under vindues plade på bund og træ før test		x	Bundplade og træ er tør
9	Indvendig under vindues plade på bund og træ efter test	x		Vand kom ind fra vindues fugens samling i nederste hjørne fra test pos B.
10	Indvendig under vindues plade fra indv.fuge efter test	x		Vand fra indv. fuge kunne ses i mindre omfang, fra test pos C vinduesfuge
11	Indv. gips væg til (venstre) for kvist		x	Tør vægge før og efter tests
12	Indv. gips væg til (højre) for kvist		x	Tør væg før og efter tests
	Have kvist (set udefra)			
13	Inspektionshul under kvist før test (venstre hul)	x		X finer er nedbrudt delvist i hullet, fugt er ca 18 %
14	Inspektionshul under kvist før test (højre hul)	x		X finer er våd ca 23 %
15	Inspektionshul under kvist efter test (venstre hul)	x		Vand ses løbe imellem x finer underside og zink efter test pos D fra utæt sålbænk.
16	Inspektionshul under kvist efter test (højre hul)	x		Vand ses løbe imellem x finer underside og zink efter test pos D fra utæt sålbænk.
17	Elastisk fuge under kvist før test	x		Fuge er våd
18	Elastisk fuge under kvist efter test	x		Vand ses løbe imellem x finer underside og zink samt i fuge efter test pos D fra utætte sålbænk hjørner.
19	Indvendig under vindues plade på bund og træ før test	x		Gips og træ er op fugtet langs kant ud mod haven.
20	Indvendig under vindues plade på bund og træ efter test	x		Vand ses løbe ind under fuge niveau efter test pos D fra utætte sålbænk hjørner samt pos C utæt vindues fuge i hjørne.
21	Indv. gips væg til		x	Vægge er tørre før og

Ankenævnet for Forsikring

28.

103640

	(venstre) for kvist			efter tests
22	Indv. gips væg til (højre) for kvist		x	Vægge er tørre før og efter tests
Skema B:				
Vand test positioner (Sti og have kvist)				
A	Fuge v.mur og zink side (Venstre)			
B	Fuge v.mur og zink side (Højre)			
C	Fuge om vindue			
D	Sålbænk indd. Zink undervindue			
E	Zink indd. Lodret front og side med vent. Kasser (venstre)			
F	Zink indd. Lodret front og side med vent. Kasser (højre)			
G	Zink indd. ved tag flunke tæt på tagrende (venstre)			
H	Zink indd. ved tag flunke tæt på tagrende (højre)			
I	Flunke på tag og vent. Åbninger (venstre)			
J	Flunke på tag og vent. Åbninger (højre)			
K	Tag side på kvist og kvist tag (Venstre)			
L	Tag side på kvist og kvist tag (højre)			
M	Kvisttag			
N	Kvist hjørne ved tag i front (venstre)			
O	Kvist hjørne ved tag i front (højre)			

5. Vurdering af undersøgelsen samt udbedrings forslag (jf. afsnit 4):

Kvist mod Sti:

Efter tests A-O iht. skema B var de eneste utætheder fra de elastiske fuger mellem mur og zink-inddækningen til højre på kvisten pos B samt illmod-fugen på vinduet pos C. Dette gav anledning til vand bag sålbænk fuge samt imellem zink inddækning og udvendig x finer bundplade under kvisten. Indvendigt kom der vand ind under vindues-pladen under trækonstruktionen og igennem den indvendige fuge.

Udbedrings princip:

Fuger skal udskiftes til nye. Elastiske fuger kan generelt anbefales som mere holdbare end fugebånd. Fuger skal efterses hvert år og vedligeholdes. Levetid for fuger er normalt 3-5 år. Der bør monteres drænrør i fugen under kvisten i hver side. Dette vurderes at være et driftsmæssigt anliggende i forbindelse med vedligehold af fuger af beboer.

X finer vurderes ikke at være nedbrudt og vil tørre ud når fugerne bliver udbedret. Inspektionshuller bevares. Det skal forventes at der kan forekomme mindre kondens fugt i løbet af året på bagsiden af zinkpladen.

Omfang:

Fuger omkring vinduet og imellem mur og zink inddækninger på stikvisten.

Kvist mod haveside:

Efter tests A-O iht. skema B var de eneste utætheder fra kvist sålbænkens hjørner (både højre og venstre) fra test pos D og vinduesfuge samling i hjørner pos C.

Utæthed på sålbænk skyldes manglende opkant i de indvendige hjørner som ikke er lukket inden blindfals for de lodrette lysninger, er monteret.

Vindues fuge er utæt ved samlinger i hjørne mellem fugebånd og den vandrette elastiske fuge.

X-finer plade under kvisten er delvis nedbrudt. Indvendig træ regel ud mod haven er angrebet af hvid tømmer svamp på et lille stykke (ca. 10-30 cm).

Vindgips (den vandrette halv- del) er op fugtet inde under vinduespladen med tegn på skimmel.

Udbedrings princip:

- 1) Etablering af stillads i to etagers højde ved kvist i haven.
- 2) Demontage af zink på kvistens lodrette sider ved murværk samt ved vindue og kvist bund.
- 3) Demontage af den vandrette x-finer under kvisten og vindgips på kvist bunden.
- 4) Svamp rensning med Protox hysan og Protox skimmel på bund træ regel.
- 5) Ny x finer og vindgips bund monteres.
- 6) Ny sålbænk monteres med tætte opkanter og ombuk.
- 7) Nye zink inddækninger på sider ved mur og vindue lodret på begge sider af kvist incl tætning til sålbænk.
- 8) Nye fuger omkring vindue monteres.
- 9) Isolering og dampspærre samt vindues plade genmonteres.

Omfang:

Ovenstående udføres for en kvist mod have siden.

Økonomi i forbindelse med ovenstående pos 1) -9) anslås til

Tømrer arbejder pos 3,4,5,8 og 9:

20.800 kr exm

Blikkenslager arbejder pos 1,2, 6 og 7:

55.400 kr exm

I alt

76.200 kr exm

Generelt: Der anbefales udført vand test efter udbedring under kyndigt tilsyn. Arbejdet udføres jf leverandørens anvisninger."

Af rapport af 9/11 2018 fra klagerens rådgiver vedrørende en naboejendom fremgår bl.a.:

"I forbindelse med tvist mellem ... og [andet forsikringsselskab] er jeg blev bedt om at gennemgå og vurdere utætheder i kvistene, samt eventuelle utætheder og følgeskader.

Historisk:

Byggeriet i [stednavn] er opført ca. 2007 af ...

I 2011 afholdes der en syn & skønsforretning på kvistene, da der er er klaget over vandindtrængning flere steder.

Skønserklæringen (bilag 1) beskriver bl.a., forholdet på ... (naboen mod vest) på følgende måde: 'Ved besigtigelsen blev der foretaget vandpåsprøjtning på taget af ejendommen ... Der var i forvejen fjernet beklædning indvendig i kvisten. Det kunne konstateres, at der ved vandpåsprøjtning på ventilationsristene trængte vand igennem til det ventilerede hulrum. Ved påsprøjtning af vand i skotrenden trængte der næsten øjeblikkelig vand ud på undertaget (som er afsluttet på fodblik). Ved påsprøjtning af vand på skotrenden trængte der yderligere i løbet af kort tid vand ud på kvistens inderside ved tag fod (ved afslutning af undertag). Det blev aftalt, at fotos der blev fremvist ved besigtigelsen, fremlægges. Det blev desuden aftalt, at yderligere besigtigelse i første omgang sker på samme ejendom, men med tagdækningen fjernet, så samlinger mellem undertag på hovedtaget og fra kvisten kan besigtiges'.

Med udgangspunkt i skønserklæringen bliver der i maj 2013 udarbejdet et renoveringsforslag af ...

Fagbeskrivelse, udvendige forhold sag FB5159-001 (bilag 2)

Renoveringsforslaget går i hovedtræk ud på at bevare de eksisterende kviste og foretage de nødvendige rettelser, som beskrevet i skønserklæringen.

Forholdene er rettet på baggrund af de observationer, der er foretaget i forbindelse med syn og skøn.

Inden denne rapport er der udarbejdet 2 tilsynsnotater og der har været et par telefoniske kontakter med [andet forsikringsselskab].

Kvistene i nr. ...

Hvilke arbejder har det været nødvendigt at foretage i forbindelse med opgaveformuleringen.

1. 10.8.2018 'Før registrering'

Tilsynsnotat 1 samt billeder under pkt. før registrering i dette notat. Jeg har bedt om at der skal opsættes helinddækning af taget, så der ikke kommer vand ind i resten af huset. Samt anmodet parterne om at tegne en all Risk forsikring.

2. 22.8.2018

Hel inddækningen er på plads og kvistene gennemgås med blikkenslager for at blive enige om den mindst omfattende fremgangsmåde, hvilket betyder at vi starter med at pille kvisten mod vejen fra hinanden stykke for stykke af hensyn til dokumentationskravene.

Umiddelbart ses forholdene udbedret iht., ...s fagbeskrivelse.

3. 27.8.2018

Kvisten mod gaden

Zink på kvisten er fjernet. Det fremgår af billeder at der er brugt en del fugemasse som ikke fremgår af det projekterede.

Forholdene har ikke givet anledning til skader.

4. 30.8.2018

Kvisten mod gaden

X-fineren på ydersiden af kvistene er delvis fjernet, og det kan konstateres at der er mærker efter fugt samt, skimmel på indersiden af x-fineren.

Der er en enkelt taglægte med angreb af tømmersvamp.

5. 6.9.2018

Før registrering af kvisten på bagsiden, samt opmåling af fugtmålinger af kvisten på forsiden.

6. 7.9.2018

Måling af fugt på indersiden af flunke mm., (ikke destruktive indgreb)

Der er ikke målt forhøjet fugt i kvistflunke, eller i siderne på vinduerne. (56-66 digits = normal)

7. 12.9.2018

Blikkenslageren har sprøjtet vand på bagsiden inden der er foretaget destruktive indgreb. Der er konstateret vandindtrængen i kvisttaget ved den første stående fals i kvisttaget og der er målt fugt

indhold på 38 % - 40 % {Fugt skal være under 20 % og helt ikke højere end 15%}. Der er i samme område hvor der er skimmel på undersiden af x-fineren på kvisttaget mod vejen . Ved besigtigelsen bliver jeg opmærksom på at der ikke er udført brandskel mod nr., 21, som oprindeligt projekteret.

8. 19.9.2018

[Sikringsfirma] kontaktes med henblik på at få fastlagt om de brandtekniske krav er opfyldt.

...

Konklusion:**Skade:**

Tagene på begge kviste er utætte og der trænger vand ind ved første stående fals fra overgangen mellem skifertaget og kvistene, dette bevirker at zinkinddækningen på kvistene skal udskiftes.

Det ses at de eksisterende udførte arbejder ikke er i overensstemmelse med gældende brandregler for sammenbyggede enfamiliehuse, forholdene har eksisteret siden opførslen i 2007.

I 2011-13 er der lagt noget isolering ned et langs kvist flunke mod nr. ...

Dette vurderes ikke at være tilstrækkeligt af flere årsager.

1. Isoleringen er lagt oven på undertaget
2. Der mangler isolering i overgangen mellem betonmur og kvist (bund)
3. Der mangler isolering mellem kvisten og muren i udstikker (lodret)

Desuden mangler der brandsikring under skifertaget i skel overgangen mellem nr. ... er undertaget ført igennem, hvilket bevirker at der kan ske brandsmitte mellem lejlighederne.

Det fremgår ikke af projekterings-/udbudsmaterialet, fra 2011-13 at der mangler brandsikring.

Udbedring:

- Det resterende x-finér (undtaget det sidste stykke mod udhænget i facaden) fjernes på begge kvistene.

- Skifer fjernes i nødvendigt omfang på siderne og over kvistene.
- Der stoppes med Rockwool i overgangen mellem kvist bund og betonvæg.
- Etablering af ny 9 mm vindgips på eksisterende konstruktion (skal slutte tæt til toppen af betonvæggen)
- Ny zink skotrende iht., tegning (eksisterende undertag føres ud i skotrenden og limes til skotrenden)
- Nye 25 x45 afstandslister på eksisterende tag
- Nye lægter 38x73 T 1 styrkeklasse C18 på eksisterende tag
- Udluftning 15 x 45 mm imprægneret træ på siden af kvisten
- Taget på kvistene skal løftes på midten så vandet kan løbe af langs med siderne.
- 22 mm ru pløjede brædder som underlag for ny zink inddækning
- Ny zink og skotrender, samt zink ovenover kvistene i overgang til skifertag.
- Ny zink på fronten og ventilation i bunden.
- Fugning omkring kvisten foran mod murværk.
- Ny rygning på skifertaget og lukning omkring ovenlysvindue mod gaden.
- Der skal foretages brandisolering omkring naboskel og over kvistene i skel iht., tegninger (vedhæftet) og anbefalinger fra [sikringsfirma].
- Ny skiffer på de områder af taget der er berørt af udbedringen."

Af skønserklæring af 24/10 2011 vedrørende ejendomme i området fremgår bl.a.:

"Skønsmanden gennemgik de modtagne sagsakter og skønstemaet, og der blev herunder givet deltagerne i skønsforretningen lejlighed til at komme med kommentarer og uddybende bemærkninger. Følgende blev oplyst/aftalt under gennemgangen:

- Der har været klaget over vandindtrængning flere steder – oversigt udleveres
- [arkitekt] har kommenteret tegninger og opbygning af mock-up samt ført tilsyn
- Ad. spm.1: Der er forskelle i kviste mht. ventiltype (de seneste er udført med skråtstillede lameller) og detalje ved skotrendens tilslutning til tagdækningen (oprindeligt lavet traditionelt med ombukning, men ændret til flad løsning fordi tagdækningen vippede op)
- Der er efterfølgende monteret en 'vandafviser' af ... (ikke involveret ...)
- Ad. spm. 2: Bristede samlinger er mellem flunke og skotrende ved facaden
- Ad. spm. 3: i – der menes fejl på stedet, iv – der menes ... – der menes den overordnede projektledelse.
- Ad. spm. 4: Efter besigtigelse af prøvekvist lavet hos ... er der sket tilretning af detaljer, hvorefter levering er begyndt. 1. september 2006 er der sket tilsyn af prøvekvist i byggeriet – hvilken vides ikke.

Der blev udleveret oversigt over de omhandlede boliger.

Herefter blev de omhandlede forhold besigtiget. Følgende kunne konstateres ved besigtigelsen:

- De omhandlede kviste er udført som pultkviste, der afsluttes lidt uden for husenes facader. Kvistene er beklædt med zink både på front og flunker. Der er efterfølgende monteret vandrette 'vandafvisere' og desuden 'vandafviser' ved skotrende over facade for at lede vandet ned i tagrenden
- Indvendig er kvistene forsynet med lysningspanel med cementbunden spånplade. Ved besigtigelsen (i bolig ...) kunne det konstateres, at der er en revne ved kanten af lysningspanelet, og der kunne endvidere ses skjolder fra vand der var løbet ned fra lysningspanelet.
- Der kunne konstateres stedvis opfugtning af facademurværket

Det blev aftalt at:

- Skønstemaet fremsendes som word fil
- At der skulle ske besigtigelse/oplukning af 4 kviste fordelt med nogle hvor der var rapporteret problemer, og nogle hvor der ikke var konstateret problemer.
- Den ene bolig hvor der skulle ske besigtigelse, er bolig ..., hvor der tidligere har været lukket op
- ... fremlægger oversigt over boligerne og oplyser hvor der tidligere har været rapporteret problemer.
- Skønsmanden udvælger på baggrund heraf 2 boliger (samt et par reserver) hvor der ønskes besigtigelse.

Fornytt besigtigelse blev herefter ifølge aftale med parterne foretaget 2011-07-05. Til stede ved besigtigelsen var:

...

Ved besigtigelsen blev der foretaget vandpåsprøjtning på taget af ejendommen ... Der var i forvejen fjernet beklædning indvendig i kvisten. Det kunne konstateres, at der ved vandpåsprøjtning på ventilationsristene trængte vand igennem til det ventilerede hulrum. Ved påsprøjtning af vand i skotrenden trængte der næsten øjeblikkelig vand ud på undertaget (som er afsluttet på fodblik). Ved påsprøjtning af vand på skotrenden trængte der yderligere i løbet af kort tid vand ud på kvistens inderside ved tagfod (ved afslutning af undertag). Det blev aftalt, at fotos der blev fremvist ved besigtigelsen, fremlægges. Det blev endvidere aftalt, at yderligere besigtigelse i første omgang sker på samme ejendom, men med tagdækningen fjernet, så samlinger mellem undertag på hovedtaget og fra kvisten kan besigtiges.

Fornytt besigtigelse blev herefter ifølge aftale med parterne foretaget 2011-07-11. Til stede ved besigtigelsen var

...

Ved denne besigtigelse var taget ifølge aftale med parterne lukket op så samlinger mellem undertagsbaner mv. kunne ses udefra.

Følgende kunne konstateres ved besigtigelsen:

- Vand kan komme gennem ventilationsristene – set ved regnvejr under besigtigelsen
- Der skete ikke vandgennemtrængning fra kvistens overside
- Ved vandpåvirkning på kvistside kommer der næsten øjeblikkeligt vand ud fra undertaget pga. vand, der trænger ind mellem skifer og zinkinddækning
- Der kom vandindtrængning ved vandpåvirkning på zinkinddækning på kvistside – vandet trænger undt om kanten og løber på bagsiden af inddækningen ind bag (tagets) undertag, hvor det fanges af kvistens undertag. Vandet ledes ud ved tagfod før forside af facade.

Fornytt besigtigelse blev herefter ifølge aftale med parterne foretaget 2011-08-12. Til stede ved besigtigelsen var:

...

Ved besigtigelsen blev udbedringsmuligheder af kvisten drøftet, og der blev foretaget skimmelprøvning i følgende boliger.

[anden adresse] - gadeside: Der kunne konstateres vand i og underisolering samt kraftigt svampeangreb.

[anden adresse] – haveside: Der var fugtskjolder ved siden af kvist ved overgangen mellem væg og skråvæg. Der var lidt skimmel (250-300 cm²) på vindgips. Der var revner ved lysningspanel og spor efter fugt på væg. Der var desuden en opkvældet vinduesplade (på 1. sal gadesiden)

[anden adresse]: Der var revner ved lysningspanel, ca. 1000 cm² skimmel og lidt svampevækst.

Det blev med parterne aftalt, at der skulle udføres udbedringsforsøg, sammen med en blikkenslager

foreslået af skønsmanden. Der er herefter ifølge aftale med parterne gennemført udbedringsforsøg, og disse blev besigtiget 2011-09-09. Til stede ved besigtigelsen var:

...

Ved besigtigelsen blev det forklaret hvordan et løsningsforslag var blevet udført i samarbejde med blikkenslageren. Der er udefra fjernet et stykke af vindgipsen på kvisten og bukket et profil som kan skubbes ind under kvistens undertag. Vand på kvistens undertag afledes derved til profilet og videre til undertag/tagrende. For at undgå at vand løber på bagsiden af zinken under skiferen er der udført et langt, bukket profil med en rende. Profilet monteres efter udskramning i lægterne og skubbes ind under inddækningen, som efterfølgende bankes/ bukkes ned over renden i profilet. Efter forsøg med vandpåvirkning gennem ventilationsristene blev løsningsforslaget modificeret med et endestop, som sikrer, at vandet fra kvistens undertag kommer ud i renden, også hvis større vandmængder trænger ind. Det blev endvidere foreslået, at profilet laves 'skråt' forneden for at slutte tættere til kvisten og derved hindre indtrængning af fygesne.

Sluttelig er der foretaget udbedring af en kvist den 22. – 23. september efter de reviderede retningslinjer, hvor håndværkerne samtidig tog tid på, hvor lang tid det tog at udføre arbejdet. Til stede ved besigtigelsen var

...

Udbedringen skete i overensstemmelse med det planlagte. Det viste sig ved udbedringsforsøget lettest at skære skifrene langs kvisten og kassere dem, idet det var meget besværligt at demontere dem (og en stor andel desuden gik i stykker). Det blev konstateret, at en af taglægterne var angrebet af råd og måtte udskiftes. Afskærmningen af kvistenes ventilationsriste udføres med et stykke trekantet, foldet zink. Model blev fremvist, men var udført for lille.

Efter skønsforretningen har skønsmanden modtaget følgende:

- Mail af 2011-07-01 med liste over i hvilke boliger der har været reklameret over vandindtrængning, bilagt oversigt over de omhandlede boliger med markering af hvor ... har aftalt oplukning

...

Undersøgelsesresultater for skimmelvækst er vedlagt i Erklæringsbilag 1.

På baggrund af det oplyste og det ved besigtigelserne konstaterede skal jeg herefter efter bedste evne og overbevisning besvare de stillede spørgsmål således:

Spørgsmål 1

Skønsmanden bedes beskrive [stednavns] kviste, herunder eventuelle forskelle heri med hensyn til opbygning.

Svar

Kvistene på [stednavns] er præfabrikerede pultkviste der leveres med undertag. Kvistene er ventilerede med ventilationsriste på siderne. Forskellen mellem kvistene er efter det oplyste kun ventilationsristene, som undervejs i byggeriet er ændret fra en type med vandrette lameller til en type med skråtstillede lameller. Der er foretaget mindre ændringer med påloddede render mv. efter færdiggørelsen af byggeriet.

Spørgsmål 2

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt og hvorledes der trænger vand ind ved [stednavns] kviste, herunder vand i hulmure og tilstødende konstruktioner, og hvorvidt der sker opfugtning heraf og/eller anden skade herpå. Det bedes endvidere oplyst, hvorvidt der kan konstateres bristede lodninger.

I bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse og specificere art og omfang af konstaterede forhold, og hvorvidt der kunne konstateres følgeskader, herunder skimmelsvamp. Det bedes samtidig oplyst, hvorvidt de konstaterede forhold overstiger, hvad der normalvis må påregnes af vand/opfugtning i håndværksmæssigt korrekt opført byggeri af samme kvalitet og alder.

Svar

Ja, der er konstateret vandindtrængning ved kvistene. Vandindtrængning sker dels gennem ventilationsristene dels ved skotrenden. Det indtrængte vand ledes ikke væk og derfor sker der opfugtning af de tilstødende konstruktioner. Der er ikke konstateret bristede lodninger.

Ja der er i forbindelse med opfugtningen sket følgeskader i form af svampevækst og skimmelsvampevækst i konstruktionerne. Desuden er der opkvældning af vinduesplader, revnedannelser i vindueslysninger og fugtskjolder på vægge. Den konstaterede opfugtning og tilhørende følgeskader overstiger, hvad der normalt må forventes.

Spørgsmål 3

Såfremt spørgsmål 2 besvares bekræftende, bedes det oplyst, hvad årsagen/årsagerne til de konstaterede forhold må antages at være, herunder bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt og i hvilket omfang vandindtrængen beror på:

- (i) håndværksmæssige fejl,
- (ii) den projekterede løsning/projekteringsfejl,
- (iii) materialefejl,
- (iv) fabrikationsfejl, og/eller
- (v) fejl i projekteringsledelsen.

Svar

Skønsmanden vurderer, at den konstaterede opfugtning og de tilhørende følgeskader især skyldes manglende projektering af samlingen mellem kvistens undertag og undertaget på den øvrige tagflade, som skulle have sikret, at vand der trængte ind kunne blive ledt ud igen. Desuden vurderer skønsmanden, at der i mindre omfang har været fejl i projekteringsledelsen og den håndværksmæssige udførelse. Skønsmanden vurderer ikke, at der er fabrikationsfejl i selve kvisten eller i de anvendte materialer.

Spørgsmål 4

Såfremt spørgsmål 2 besvares bekræftende, bedes det oplyst, hvorvidt de konstaterede forhold kunne være opdaget og undgået under fagmæssigt korrekt tilsyn.

Det bedes herunder oplyst, hvorvidt årsagen/årsagerne til vandindtrængen kunne have været opdaget under kontroltilsyn med opbygningen af kviste henholdsvis under opbygningen af prøvekvisten.

Svar

Ja, de konstaterede forhold kunne have været opdaget og undgået under fagmæssigt korrekt tilsyn.

Skønsmanden vurderer, at årsagen/årsagerne til vandindtrængning kunne have været opdaget under kontroltilsyn med opbygningen af kviste, herunder især prøvekvisten, men ikke under opbygningen af prøvekvisten.

Spørgsmål 5

Såfremt spørgsmål 2 besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse og beskrive de nødvendige afhjælpningstiltag, samt angive de skønnede omkostninger, inklusive nødvendig projektering, tilsyn og lignende. Der bedes herunder oplyst, hvorvidt der vil indgå særlige foranstaltninger til undersøgelse og afhjælpning af eventuel skimmelsvamp.

Der bedes ved besvarelsen angives metode og omkostninger ved afhjælpningstiltag. Besvarelsen bedes omfatte samtlige beskadigede bygningsdele og beskadiget inventar. Det bedes samtidig angivet, hvorvidt der skal afsættes omkostninger til uforudsete udgifter, forskelle i skadeomfang m.v.

Svar

Afhjælpning af vandindtrængning omkring kvistene kan kun ske ved ændring af konstruktionen. Ved udbedring 1) fjernes skifre omkring kvistene, 2) vandaflledning fra kvistens undertag ændres, så det sikres at vandet ledes ud på undertaget fra selve taget, 3) afløb fra skotrende ændres, så det sikres at vand fra skotrenden ledes ud på undertaget/til tagrende. Som en ekstra sikkerhedsforanstaltning forsynes ventilationsristene på kvistene med en afdækning for at reducere mængden af indtrængende vand og nye skifre lægges i tagkit. Der henvises endvidere til beskrivelsen af de udførte forsøg samt fotos bagest i skønserklæringen.

Med hensyn til skimmel har det ved undersøgelserne vist sig, at der er stor forskel på de skader, der er i de omhandlede huse. Det foreslås derfor, at der i forbindelse med udvendig renovering af kviste, som formentlig mest hensigtsmæssigt sker med udbedring i én række ad gangen, sker undersøgelse af skimmelvækst ved at fjerne vinduespladerne. Herved kan evt. skimmelvækst samt omfang heraf konstateres og afhjælpes efter behov. Det antages, at der er enkelte steder, hvor der er behov for større indgreb, og i disse tilfælde kan udbedring ske mens stillads stadig er opsat.

Udbedringsudgifterne til ændring af kvistenes yderside anslås på baggrund af tilbagemeldinger fra de håndværkere, der deltog i forsøgene, GROFT til kr. 28.000 + moms pr. hus inkl. projektering, stillads mv.

Udbedringsudgifterne for indvendig udbedring kan kun anslås efterhånden som omfanget af fugtskader (skimmel og råd) undersøges, hvilket er foreslået at skulle ske i forbindelse med den udvendige udbedring."

Af taksatørens tilsynsnotat af 24/10 2025 fremgår bl.a.:

"Ang. besigtigelse d. 23.10.25

Jeg var ude hos dig i går hvor du afmonterede nogle gipsplader på dit spidsloft. Derefter skar du dampspærren op og rykkede noget isolering ned. Du filmede ind i hulrummet mellem tagkrydsfinneren og isolering. Vi var enige om at det ikke var muligt at konstatere nogen tegn på vand/fugt

indtrængning i konstruktionen. Derfor er det heller ikke nødvendigt at du indsender nogle af de optaget billeder/film til os.

Du oplyste at I muligvis har tænkt jer at ændre kvistende uanset om I forsikringen vil dække det eller ej. I den forbindelse kan I benytte den accepterede dækningssum som et 'tilskud'. Mod at forholdet som forsikringen har dækket, selvfølgelig bliver udbedret i den forbindelse.

Du vil gerne høre om forsikringen vil dække evt. skader der bliver konstateret på kvisten hvis i vælger at ændre begge kviste.

Hvis I konstaterer skader på kvistende, som I mener kan opfylde skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen, er I velkommen til at anmelde dette så snart det bliver konstateret.

I den forbindelse vil jeg forslå at I tager billeder af det konstaterede forhold og sender det ind til os (gerne et oversigtsbillede og et evt. nærfoto).

Forholdet må ikke blive udbedret før vi har haft mulighed for at besigtige det og I må ikke smide nogen materialer ud.

Vi vil på det grundlag tage stilling til om det er noget forsikringen kan dække ud over det vi har accepteret at dække."

Af klagerens e-mail af 27/10 2025 til taksatoren fremgår bl.a.:

"Jeg bekræfter at der i forbindelse med besigtigelsen ikke var tegn på vand/fugt i konstruktionen.

Du skriver at jeg oplyste at 'vi muligvis har tænkt os at ændre kvisten'. Det stemmer ikke og er på ingen måde korrekt.

Der er tale om at vi kigger på om ude i fremtiden, når alt er afklaret i forhold til vores sag, foretager en korrekt udbedring af kvistene, i stedet for den lappeløsning, som I indtil videre har givet tilsagn om at dække. Den udbedring, vi ser ind i at foretage, er for at stoppe den betydelige risiko, vi mener der er, så vi ikke står med en anden skade dagen efter at vi måtte være færdig med jeres forslået lappeløsning."

Af udbedringsbeskrivelse af 30/5 2013 fremgår bl.a.:

"Renovering af kviste

Fagbeskrivelse

Indvendige forhold

1. Baggrund

I forbindelse med vandindtrængning i kviste i [stednavn], er der fundet opfugtede bygningsdele på indvendig side. Det er endnu ukendt, hvor stort skadesomfanget er i de enkelte kviste og af hvilken karakter. Derfor beskrives herunder, tre kategorier, der skal danne grundlag for en renovering af indvendige bygningsdele i kvistene. Alle kviste er udført ens. Som udgangspunkt er de

Ankenævnet *for* Forsikring

38.

103640

pågældende rum ryddet for inventar mm. I forbindelse med vurdering og afgrænsning af skadesområder, varetager ... denne opgave sammen med entreprenøren.

2. Generelt omfang

Arbejdet omfatter alle nødvendige arbejder og leverancer, herunder:

- Adgang til boliger via kontakt og advisering til beboere
- Afdækning af gulvarealer i arbejdsområder og gangområder, herunder trappe og reposer (Kategori A, B og C)
- Afskærmning i rum mod gangareal (Kategori B og C)
- Opsætning og levering af støvsluser (Kategori B og C)
- Opsætning og levering af luftrensere med HEPA-filter (Kategori B og C)
- Støvsugning med HEPA-filter af inficerede overflader, inden afrensning.
- Afrensning med egnet desinfektionsmiddel som fx Rodalon / Hysan
- Bortafskaffelse af inficerede materialer i lukkede lufttætte affaldssække
- Snedkerarbejde i forbindelse med åbning og reetablering af overflader
- Malerarbejde i forbindelse med reetablering af overflader
- Slutrengøring af alle overflader i de pågældende arbejdsrum

...

3. Kategori A

Kategoriens omfang

Kategori A:

Bygningsdele fremstår rene, tørre og intakte. Der foretages ingen afrensning.

Fremgangsmåde:

Vinduesplade i kvist demonteres, dampspærre fjernes og isolering optages. Der skæres op i vindgips og forholdene besigtiges sammen med ... Efter accept fra ..., reetables Isolering og dampspærre. Eksisterende vinduesplade genmonteres. Dampspærre reetables med PE-folie 0, 20. Der skal anvendes dampspærretape som fx Dafa eller tilsvarende. Der kan ligeledes anvendes folieklæber. Der afsluttes om nødvendigt med malerbehandling af vinduesplade, herunder spartling og fugning.

4. Kategori B

Kategoriens omfang

Kategori B:

Bygningsdele fremstår lettere opfugtede og med lokal misfarvning som følge af vækst af skimmelsvamp. Der foretages lokal afrensning.

Fremgangsmåde:

Vinduesplade i kvist demonteres, krydsfiner og isolering optages. Vindgips opskæres. Ved konstatering af misfarvning, åbnes yderligere i vestvendte flunke for inspektion. Isolering udtages og vindgips fjernes til blotlagt krydsfiner. Forholdene besigtiges sammen med ...

Ved misfarvning og opfugtning omkring ventilationsriste, åbnes modsatte flunke. Endvidere kontrolleres/besigtiges vindueslysning på første sal og føres til protokol.

Der udføres lokal afrensning i misfarvede områder med fx Rodalon eller Hysan, efter støvsugning med HEPA-filter. Omfang ca. 0,5 m² -1,0 m². Efter kontrol af afrensning reetables vinduesplade og flunker. Ved reetablering anvendes kun nye materialer. Dampspærre reetables med PE-folie

0, 20. Der skal anvendes dampspærretape som fx Dafa eller tilsvarende. Der kan ligeledes anvendes folieklæber. Der afsluttes med malerbehandling, inklusive spartling og fugning af de berørte bygningsdele. Hvis der er opsat glasfilt eller lignende, opsættes dette igen.

5. Kategori C

Kategoriens omfang

Kategori C:

Bygningsdele fremstår opfugtede og med kraftig misfarvning som følge af vækst af skimmelsvamp. Afrensning 100 %.

Fremgangsmåde:

Ved konstatering af kraftig misfarvning og opfugtning af flunker, blotlægges konstruktionen, således, at krydsfiner kan besigtiges og afgrænses. Forholdene besigtiges sammen med ... Efter støvsugning med HEPA-filter afrenses området med Hysan, i et omfang af ca. 3-4 m², svarende til begge flunker samt konstruktion under vinduesplade. Der foretages kontrol af ... Isolering, gips, cementspånplade, vindgips, dampspærre samt vinduesplade mm., reetableres med nye materialer. Dampspærre reetableres med PE-folie 0, 20. Der skal anvendes dampspærretape som fx Dafa eller tilsvarende. Der kan ligeledes anvendes folieklæber. Der afsluttes med malerbehandling af de berørte bygningsdele, inklusive fugning og spartling. Hvis der er opsat glasfilt eller lignende, opsættes dette igen.

6. Øvrige forhold

2 kviste i række 7, hvor ventilationsriste er udført med skråtstillede lameller, undersøges fuldt ud for vandindtrængning. Forholdene skal herefter besigtiges af skønsmanden, ... samt Bygherre.

...

8. Kvalitetssikring

8.1. Afrensning af skimmelsvamp

Som kontrol efter afrensning udtages 1 stk. Mycometer-prøve pr afrenset område. I tilfælde af, at afrensningen ikke kan godkendes, i henhold til nedenstående krav, skal afrensningen gentages af entreprenøren. Udgifter forbundet med kontrol af afrensning med Mycometer-test samt evt. omrensning afholdes af entreprenøren. Desinfektionsmiddel/afrensningsmetode skal godkendes af ... inden igangsætning.

Følgende krav er gældende for kontrol og godkendelse af afrensning:

..."

Af udbedringsbeskrivelse af 30/5 2013 fremgår bl.a.:

"Renovering af kviste

Fagbeskrivelse

Udvendige forhold

...

1. Baggrund

Der har været konstateret vandindtrængning ved kviste, i byggeriet [stednavn]. Årsagen er som følge af en defekt sammenkobling mellem kvistenes undertag og den øvrige tagflades undertag.

Forholdene ønskes udbedret i overensstemmelse med [skønsmands] skønserklæring nr. ... af 2011-10-24.

...

3. Tømrer

3.1. Arbejdets omfang

Arbejdet omfatter alle nødvendige tømrerarbejder og leverancer; herunder:

- Åbning af tagflade på begge sider af kviste
- Nedtagning og bortafskaffelse af skiffertagsten
- Lokal udskiftning af de to nederste lægter ved tagfod
- Udskiftning af trykimprægneret afstandsliste ved tagfod
- Maling af endetræ på afstandsliste
- Nedfældning i lægter for profil 1

...

3.4. Arbejdets udførelse

Tagbelægning fjernes på begge sider af kvistene i hele længderetningen i ca. en meters bredde. De to nederste lægter og afstandsliste fjernes lokalt, for at gøre plads til afvandingsprofil 2. Der skæres ud i lægterne op langs flunkerne og forbi kvisttag, således at profil 1 kan nedlægges plant og med plads til udvidelse. I takt med afvandingsprofilerne monteres, fastgøres nye lægtestykker og afstandsliste. Der forbores i lægteender ved flunker. Endetræ på afstandsliste males med træbeskyttelse.

4. Blikkenslager

4.1. Arbejdets omfang

Arbejdet omfatter alle nødvendige blikkenslager-arbejder og leverancer; herunder:

- Levering og montering af afvandingsprofil 1 og 2
- Tætning og tilpasning af undertag til profiler
- Retablering af undertag i fornødent omfang
- Levering og montering af zinkinddækning til nederste udskiftede lægte
- Evt. individuel tilpasning med elastisk fuge ved tagfod
- Reetablering med nye skiffertagsten

...

4.5. Arbejdets udførelse

4.5.1. Metalprofiler

Undertaget tilpasses og profil 2 monteres med klæber i tagfladen forneden ved tagfoden. Derudover fastgøres profilet øverst i underliggende spær, i området hvor kvistens undertag overlapper profilet. Undertaget fra både kvist og tagflade, tilpasses omhyggeligt til profilet, således at vand ledes fra undertag og videre til profil. Efter montering af afstandsliste og lægtning, monteres og fastgøres profil 1 i lægterne. Profilet føres op under afvandingsrende over kvisttag. Om nødvendigt forlænges afvandingsrende, således at profil og rende slutter tæt. Profilet opdeles i passende stykker af hensyn til temperaturudvidelser. Den eksisterende zinkinddækning, hvor flunken ender, klæbes til profil 1 og tilpasses ned omkring profilets kant. Ved tagfoden reetableres zinkinddækningen med nyt zink langs den nederste lægte. Evt. individuel tætning mellem profil 2 og kvistflunke udføres med elastisk fuge og underlag.

4.5.2. Ventilationsriste

Løsning 1: Ventilationsriste udskiftes til en type med skråtstillede lameller

Løsning 2: Kasketskyggeprofil i zink tildannes og påloddet ventilationsrist

4.5.3. Tagbelægning

Nye skiffersten oplægges i eksisterende dækning.
Nederste skiferrække fastgøres med synlige skruer."

Af selskabets afgørelse af 9/2 2022 fremgår bl.a.:

"Vurdering af de anmeldte forhold

Som beskrevet i jeres anmeldelse har I fået fortaget nogle destruktive indgreb af [tagfirma]. Undersøgelsen er fortaget i bunden af rammen omkring kvistvinduet. Zinken blev boret væk med et kopbor, så den bagvedliggende krydsfiner blev synlig. Der er blevet forlagt billeder efter undersøgelsen, der konstateres at krydsfineren defineres som tør.

På kvisten mod bagsiden, er der konstateret nedbrydning i overfladen af krydsfineren i det ene hul.

Ved undersøgelsen blev der ligeledes skåret op i fugen mellem sålbænken og zinkrammen omkring kvistvinduet. I den forbindelse blev der konstateret 'Frost/vand i bagstop bag fuge.'

Ved min besigtigelse kunne der ikke konstateres fugt i de indvendige flader omkring kvisten.

Jeg har modtaget 2 notater fra [tagfirma], som beskriver deres erfaring med andre kviste i bebyggelsen. Forholdene omhandler utætheder i belægning på kvistene samt mangelfuldt brandskel.

Der er tale om 4 forhold der omhandler utætheder på kvisten.

- 1) Lodning af skotrende ved overgang mellem kvisttagflade/flunke/skifferbelægning. Lodningen kan flække hvis zinken ikke kan udvide sig.
- 2) Lodning ved 'mod løb' i bunden af flunken. Lodningen kan flække hvis zinken ikke kan udvide sig.
- 3) Zink fra vandret kvisttag er bukket 2,5-3 cm. ned over flunken. På grund af det lille ombuk kan der være risiko for kapillær sug, derudover er der risiko for at zinken flækker hvis der ikke er plads til at zinkpladen kan udvide sig tilstrækkeligt.
- 4) Undertag er bukket over taglægger. Det medfører at flunkerne ikke kan ventileres fra bunden, men der er etableret ventilationshuller i sinde.

Konklusion

Vi har gennemgået de forhold [tagfirma] har haft på andre kviste og sammenlignet det med det vi har erfaring med på de kviste vi tidligere har været ude og se på.

Fugt

Den erfaring vi har haft med tidligere kviste, hvor zinkbeklædningen blev afmonteret, var at der ikke var tegn på nedbrydninger på den bagvedliggende krydsfiner, eller tegn på udefra kommende vand.

I nogle tilfælde kunne der konstateres fugt i bundpladen på rammen omkring kvistvinduet. Det vil sige samme sted hvor du har fået fortaget en måling. Fugten var kun lokal, ofte i den ene ende mod flunken. Men der blev ikke konstateret nogen nedbrydning i krydsfineren. Der kunne man også konstatere fugt/vand bag fugen mellem sålbænk og bundpladen. Men der kunne ikke konstateres fugt omkring sålbænken i øvrigt.

Med udgangspunkt i den begrænset mængde fugt der tidligere er konstateret, vurderes det at den stammer fra kondens fra undersiden af zinkbelægningen. Man må forvente at kondens fra undersiden af zinkbeklædningen vil påvirke krydsfineren i perioder i løbet af året.

At en bygning ikke er opført efter dvs. forskrifter eller lovkrav, udgør i sig selv ikke en skade der opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C. De forhold som fremgår af notatet fra [tagfirma], som er erfaringer fra andre kviste i bebyggelsen, dokumentere ikke en skade på jeres kvist. Som nævnt ovenfor har vi erfaring med kviste hvor der ikke kan konstateres nogen skader.

I har anmeldt et forhold hvor der ikke er konstateret forhøjet fugt i konstruktionen, men der er konstateret en mindre nedbrydning i krydsfineroverfladen.

Med udgangspunkt i at konstruktionen er tør, kan der være tale om at der har været en tidligere utæthed som tidligere er udbedret. Nedbrydning i overfladen betragtes i sig selv ikke som en skade, medmindre den svækker konstruktionen.

Det vurderes ikke at det er sandsynliggjort at nedbrydningen har betydning for konstruktionen. Forholdet opfylder derfor ikke skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C."

Af selskabets afgørelse af 27/10 2023 fremgår bl.a.:

"De konstaterede forhold

Indvendige overflader ved kvist

Der kunne ikke måles forhøjet fugt i væggen ved hverken taksatorernes og [selskabets rådgivers] besigtigelse. Der kunne heller ikke konstateres spor efter vandindtrængning eller andre indikationer på, at materialer har været påvirket af udefra kommende fugt.

Der er konstateret mindre revne ved overgangen mellem gips, vinduesplader og betonvæg. Denne revne vurderes at være normal og forventelig, der vil opstå når man sammenbygger gipsplader mod betonflader.

Der er således ikke konstateret skade eller tegn på skade på den indvendige side af kvistene, hvorfor det er min vurdering, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C.

Udvendige overflader på kvist

-Hjørnesamling i front pos.8 (side 6 i rapport, se også fotos sidst i rapporten)

Samlingen fremstår åben, men der kunne ikke konstateres fugt ved undersøgelsen på baggrund af dette.

I forbindelse med tidligere undersøgelser af 8 kviste af samme type, hvor zinkbeklædningen blev afmonteret, kunne der heller ikke konstateres fugtskader på den bagved liggende konstruktion efter 15 år.

Der er ikke konstateret nogen skade eller på anden vis sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade henset til, at der ikke er konstateret skader så lang tid efter opførelsen.

Det er derfor min vurdering, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C.

-Loddede zink 'lap' ved skotrendens udløb pos.6 (side 6 i rapport, se også fotos sidst i rapporten)

Det vides ikke konkret, om zinklappen er etableret i forbindelse med udbedringsforslaget udført af skønsmand ... i 2013. Det fremgår af billederne og beskrivelsen fra ingeniøren, at den loddet zink 'lap' er i forlængelse af skotrenden lagt ind i den zinkbeklædte flunke. Ved skotrendens udløb er der en ca. 10 cm zink 'lap', som er loddet i samlingen på flunken (det vil sige den vandrette flade). Hjørnerne på den loddede samling er generelt ikke lukket, men der er monteret en afvandings rende lige over samlingen. Herudover er samlingen uden for det vandbelastet område af skotrenden og flunken.

Den valgte løsning er i øvrigt en gennemgående løsning på de andre kviste af samme type.

I forbindelse med tidligere undersøgelser af 8 kviste af samme type, hvor zinkbeklædningen blev afmonteret, kunne der heller ikke konstateres fugtskader på den bagved liggende konstruktion efter ca. 15 år.

Ligesom det gør sig gældende for ovenstående udvendige forhold ved kvistene, er der således ikke konstateret nogen skade eller nærliggende risiko for at der kan opstå en skade, når der ikke kan konstateres skader efter 14-15 år. Vi mener på denne baggrund alene, at konstruktionen må have vist sit værd og at forholdet derfor ikke opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C.

-Udlufts kapper på kvistflunke (foto 13)

Der er etableret ventilationsriste i flunkene - som var en del af det udbedringsforslag der blev udført i 2013 - og de består af en 'klipfisk' kappe, som dækker over enalousirist.

I forbindelse med tidligere undersøgelser af 8 kviste af samme type, hvor zinkbeklædningen blev afmonteret, kunne der ikke konstateres fugtskader på den bagved liggende vindspærre efter 15 år. Der er således ikke konstateret nogen skader eller sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade, når der ikke er konstateret skader efter 15 år og forholdet opfylder ikke skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C.

Konstatering af overfladeråd

I har tidligere - i forbindelse med det destruktive indgreb ved [tagfirma] - registreret nedbrydning i overfladen af krydsfineren. Dette såkaldte overfladeråd kunne konstateres tørt, og har således ingen betydning for konstruktionen. En mindre nedbrydning i krydsfineroverfladen er ikke i sig selv en skade, eftersom der i dette tilfælde ikke er konstateret en skade grundet overfladerådet og det vurderes ligeledes at der ikke er nærliggende risiko for yderligere udvikling."

Af klagerens udaterede besked til selskabet fremgår bl.a.:

"Kvist nummer 2 har de samme konstruktionsfejl, som den Topdanmark har valgt at dække, fordi der er sket skade. Undersøgelsen giver fugen skylden, men havde opbygningen af zinken været udført korrekt, ville den have ydet den tiltænkte 2. forsvarslinje - og så havde det ikke haft samme betydning, at fugen havde sluppet lidt."

Ankenævnet *for* Forsikring

45.

103640

Ankenævnet for Forsikring

46.

103640

Af tilstandsrapport af 24/4 2019 fremgår bl.a.:

"

1.	Generelle oplysninger	
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? 2 år.	
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? Hele perioden.	
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Udbedring af fejlkonstruktion - kviste (før vores overtagelse).	☒ ☐

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

C 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.

...

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

...

G Forhold, der kun 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 på bygningen, jf. punkt 15 C.

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

Nævnet har fået forelagt fotografier og BygErfa artikel "zinkbeklædte kviste".

Nævnet udtaler:

Ankenævnet for Forsikring

47.

103640

Den forsikrede ejendom er et rækkehus fra 2008 med to kviste mod vest (mod haven) og øst (mod stien). Ejendommen ligger i et område med et større antal rækkehuse med identiske kvistkonstruktioner. Kvistene er udført som pultkviste. Kvistene er beklædt med zink på front og flunker, og med ventilationsriste på siderne. Bag zinken er krydsfiner. Nogle kviste har ventilationsriste med vandrette lameller og nogle med skråtstillede lameller. Flere rækkehuse har oplevet vandindtrængning ved kviste og i den forbindelse blev der den 24/10 2011 udarbejdet skønserklæring via Voldgiftsnævnet for Bygge og Anlægsvirksomhed. Skønsmanden foreslog udbedring i form af ændring af vandafleningen fra kvistenes undertag, ændring af afløb fra skotrender og afdækning af ventilationsriste. Der blev i 2013 skiftet afvandingsprofiler og zinkinddækninger ved kvistene i området. Herudover blev der etableret afdækning af ventilationsriste eller skiftet til skråtstillede lameller. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2019. Den 28/5 2020 anmeldte klageren fugt i begge kviste. Selskabet besigtigede ejendommen den 5/8 2020 og den 20/1 2020. Den 31/7 2023 foretog selskabets eksterne rådgiver undersøgelse af kvisten. December 2023 fremsendte klageren fotografier af destruktive undersøgelser af vindueskarme i kvistene. Den 24/5 2024 foretog den eksterne rådgiver vandtest på kvistene. Den 31/5 2025 meddelte selskabet dækning på 95.250 kr. før selvrisiko til vestvendt kvist, hvor der skete vandindtrængning ved utætheder ved sålbænke på grund af manglende opkant i indvendige hjørner. Selskabet har afvist dækning af østvendt kvist med henvisning til, at der ikke mangler opkant i indvendige hjørner, at vandindtrængningen skyldes nedslidte fuger, og at der ikke er konstateret følgeskader. Klageren har under sagen for nævnet den 26/8 2025 foretaget destruktivt indgreb i toppen af kvisten indvendigt, hvor der ikke blev konstateret tegn på vand eller fugt i konstruktionen. Klageren ønsker udbedring af begge kviste og mener herudover, at selskabets udbedringsmetode på vestvendt kvist er utilstrækkelig, idet den alene udbedrer akut skade og ikke den nærliggende risiko for skader. Klageren har fremlagt et tilbud fra tagfirma på ny kvistkonstruktion med underlag i rupløjede tagbrædder, rejsning på tag og "ventileret korrekt" på 442.375 kr.

Klageren har anført, at kvistene er fejlkonstrueret, idet der kan løbe vand ind i falsene. Klageren har anført, at udbedringen i 2013 ifølge klagerens rådgiver ikke vil være nok og vil medføre ska-

der, hvis der "ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger". Klageren har anført, at kvistkonstruktionen går imod anbefalingerne i BygErfa artikel "zinkbeklædte kviste". Det anbefales ikke, at der løber regn direkte fra tagflade ned på zinken. Det anbefales, at der er en hældning på taget på 12 %, at der laves udluftning fra foden af kvistene, og at der er et skillelag mellem krydsfiner og zink. Klageren har anført, at alle ejendomme i området er ramt af konstruktionsfejl på kvistene. Som følge heraf har andre rækkehuse i området fået lavet nye kviste med to-sidet taghældning, "skærm" på forsiden af kvistene for at mitigere slagregn, skrå samlinger, brædder (i stedet for krydsfinér) med mellemrum ved flunkerne og udluftning fra foden af kvistene. Klageren har anført, at "man har med andre ord erkendt, at den eksisterende konstruktion ikke levede op til anbefalingerne og laver derfor en bedre løsning nu, der netop mitigerer risikoen for skader". Klageren har anført, at hendes rådgiver har undersøgt mange kviste i området, og at rådgiverens udbedringsmetode bakkes op af to tagfirmaer. Klageren har i december 2023 åbnet konstruktionen ved kvistenes vindueskarme og har fremlagt fotografier. Klageren har anført, at der ses vand under dampspærren, nedbrydning af selve konstruktionstræet, og at fotografierne viser, at krydsfineren bag zinken ikke er i stand til at afgive den kondensfugt, der opstår bag zinkbeklædningen. Klageren har anført, at den østvendte kvist har samme konstruktionsfejl, som selskabet vil dække på den vestvendte kvist.

Selskabet har anført, at vandindtrængningen ved østvendt kvist skyldes manglende vedligeholdelse af fuger/udløb af levetid. Selskabet har anført, at der er tale om en konstruktion, der er udsat for vind og vejr. Levetiden for bløde fuger er 3-5 år og skal efterses hvert år. Selskabet har anført, at krydsfineren absorberer og afgiver fugt fra sine omgivelser, og at misfarvninger skyldes kondens fra zinkbeklædningen. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skadesrelateret fugt. Der var alene en lille fugtaftegning inde i konstruktionen, som vil tørre op, når fugerne bliver omfugtet. Selskabet har anført, at taksatoren har besigtiget andre kviste i området, hvor zinkbeklædningen var afmonteret. Der er ikke noget, der indikerer, at kvistene ikke er tilstrækkeligt ventilerede. Selskabet har anført, at de ændringer i kviste, som nogle beboere i om-

rådet har foretaget, ikke øger det ventilerede hulrum i flunkene eller i rammen omkring vinduet. Det er kun hulrummet i taget, der bliver øget.

Det fremgår af skønserklæring af 24/10 2011 vedrørende rækkehusene i området, at "skønsmanden vurderer, at den konstaterede opfugtning og de tilhørende følgeskader især skyldes manglende projektering af samlingen mellem kvistens undertag og undertaget på den øvrige tagflade, som skulle have sikret, at vand der trængte ind kunne blive ledt ud igen ... Skønsmanden vurderer ikke, at der er fabrikationsfejl i selve kvisten eller i de anvendte materialer".

Det fremgår af tilsynsnotat 1 af 28/5 2020 fra klagerens rådgiver, at "det har ... vist sig at udbedringen ikke har været tilstrækkelig belyst eller behandlet i skønserklæringen fra 2011. Vandet kommer ind i kvisten fordi de stående false ikke er tætte. Rød pil (ikke behandlet i skønserklæringen fra 2011) se vedlagte skønserklæring. Der forekommer også vandindtrængning ved den blå pil ... Indvendig: Kvisten mod Vest: I overgangen mellem bag ydervæggen og gipsplader i loftet er der konstateret forhøjet fugt 90,6 Digits (fugtigt) ... Der er 67-70 Digits i betonvæggen ca. 1 meter over gulv og 20 digits på gipsloftet i øvrigt. Forholdet er som det fremgår af billederne undersøgt med kapacitiv Gann fugtmåler og der er ikke foretaget destruktivt indgreb. Forholdet er identisk med målinger på andre kviste i [stednavn] inden der er foretaget udbedring, som har givet anledning til at andre forsikringsselskaber har dækket skaden ... der er ikke foretaget destruktive indgreb, så konklusionen er baseret på hvad der er konstateret på samtlige andre kviste, der er udbedret efter skønserklæringen fra 2018. Vandet kommer ind i kvisten fordi de stående false ikke er tætte og overgangen mellem tag og kvist ikke er tætte. Der udover skønnes det, at der kan være en utæthed omkring vinduesovergangen til kvisten. Det vil være nødvendigt at foretage destruktive indgreb for at få fastslået den præcise årsag til fugtindtrængningen. Tidligere forsøg på at udbedre forholdene på kvistene i [stednavn] er ikke lykkedes, fordi forholdene ikke er undersøgt tilstrækkeligt, hvilket fremgår af skønserklæringen fra 2018, hvoraf det også fremgår, at der ikke er etableret lovligt brandskel i taget mellem boligerne. Forholdet omkring både vandindtrængning og brandskel skyldes efter min opfattelse en konstruktionsfejl hos arkitekten".

Det fremgår af taksatorens brev af 5/8 2020, at "[klagerens rådgivers] fugtmåling i og ved hjørner, er efter min vurdering ikke udført korrekt, idet der skal holdes en afstand på 8 – 10 cm. Med [klagerens rådgivers] fugtmåler fandtes et område på ca. 2 x 2 cm med udslag inde i selve hjørnet fra betonvæg til skrå gipspladevæg, mens min Gann måler ikke viste udslag. Der er mange usikkerheder ved anvendelse af sådanne fugtindikatorer". Det fremgår af udateret rapport fra tagfirma, at "Kviste i [stednavn]. Har samlet lidt fra forskellige kviste som alle er lavet 100% ens. Så det er det generelle problem som er beskrevet her ... Zink taget er lagt forkert. For det første er det et 100% vandret tag. Det er kun bukket ca. 2.5-3cm ned over flunken. Der kommer kabilar sug så vandet kan trække ind ved tagfoden. Zinket flækker i hjørnerne da det ikke kan undvige sig i temperaturforskellene. Der kan også komme vand ind ved afslutningerne på falsene. De er loddet nu. Men lodningen springer da der ikke er udvidelsesmulighed. Selve tagkonstruktionen er lavet uden ventilation. Så derfor er der skimmel vækst i mange af tagene ... Da man på et tidspunkt lavede en udbedring med vandrender langs flunkerne og man borede huller til ventilation i flunksiderne, lavede man desværre den fejl at man bukkede undertaget ind over lægterne så man faktisk lukkede af for luften som skulle kunne komme op bag flunken. Undertaget skulle have været klæbet fast på vindgipsen så luften kunne komme op bag X-fineren".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 31/7 2023 fra selskabets eksterne rådgiver, at "der kunne generelt ikke lokaliseres restfugt i kvistene eller bygningsmæssige følgeskader på [klagerens adresse]. Fugt målinger på de indvendige vægge fandt ikke opfugtede bygningsdele indvendigt på og omkring de 2 undersøgte kviste. Der var svind revner mellem gips, vindues plader og beton generelt på de indvendige vægge, hvilket vurderes normal og forventelig. Der kunne derimod udpeges flere forhold som kunne give anledning til vandindtrængning: Fugerne omkring vinduerne er nedslidte eller mangelfulde og er ikke tætte. Alle fuger skal eftergås af beboer i forbindelse med drift og vedligehold. Fuger bør som regel efterses hvert år og levetiden er i solsiden nogle gange kun 3 år inden de skal fornyes ... Hjørne samlinger på kvist tagene er generelt ikke lukkede. Dette kan medføre vand ind bag kvist frontens inddækninger. Lukning anbefales udført af beboer. Mindre mængder vand løber ned i bunden af frontinddækningerne. Der

kunne ses mindre tegn på nedbrydning af træ i det ene af inspektionshullerne under kvistene ligesom fugerne under selve kvisten også var utætte. Alt var dog tørt ... Der kunne ikke registreres revner i zinktagets hjørne-lodninger mod skifer på de 2 undersøgte kviste. Dette hjørne vurderes til at være en risiko zone som skal holdes under opsyn en gang om året ... Sålåbænke var generelt uden revner i de loddede samlinger. På loddede zink lapper ved skotrende udløb var ikke revnet på de to kviste. Det er uvist hvorvidt dette på sigt kan medføre vand bag zinkbeklædningen, idet lapperne sidder på den sidste del af skotrenden ... Samlingen mellem zinktaget og kvist sider var monteret med en relativt lille overlap. Der kunne konstateres at der var en vandbremse i forbindelse med omhagningen af taget til flunken. Der anbefales dog fuge tætnings middel mod vand indtrængning ... Generelt: Der vil generelt være mulighed for skimmel bag zinkbeklædningen pga. kondens. Skimmel kan forventes normalt på dette sted. Skimmel er ikke trænedbrydende og er ufarligt på dette sted. Der kunne ses skimmel ved stikprøveundersøgelsen under kvistene i de for borede inspektionshuller. Begyndende træ nedbrydning kunne ses på træet under zinken. Det anbefales, at åbne kanten med zink og svampe behandle med protox Hysan og derefter Protox svamp. Alternativt skal træet udskiftes lokalt hvis dette er nedbrudt ... Udluftnings kapper på kvist flunke (fra renoveringen) virker for små, idet disse måske ikke dækker for ventilationsristene i tilfælde af kraftig regn kombineret med blæst".

Det fremgår af selskabets rådgivers besigtigelsesnotat af 24/5 2024 efter vandtest, at "Kvist mod Sti: Efter tests A-O iht. skema B var de eneste utætheder fra de elastiske fuger mellem mur og zinkind-dækningen til højre på kvisten pos B samt illmod-fugen på vinduet pos C. Dette gav anledning til vand bag sålbænk fuge samt imellem zink inddækning og udvendig x finer bundplade under kvisten. Indvendigt kom der vand ind under vinduespladen under trækonstruktionen og igennem den indvendige fuge. Udbedrings princip: Fuger skal udskiftes til nye. Elastiske fuger kan generelt anbefales som mere holdbare end fugebånd. Fuger skal efterses hvert år og vedligeholdes. Levetid for fuger er normalt 3-5 år. Der bør monteres drænrør i fugen under kvisten i hver side. Dette vurderes at være et driftsmæssigt anliggende i forbindelse med vedligehold af fuger af beboer. X finer vurderes ikke at være nedbrudt og vil tørre ud når fugerne bliver udbedret. Inspektionshuller bevares. Det skal forventes at der kan forekomme mindre kondens

fugt i løbet af året på bagsiden af zinkpladen ... Kvist mod haveside: Efter tests A-O iht. skema B var de eneste utætheder fra kvist sålbænkens hjørner (både højre og venstre) fra test pos D og vinduesfuge samling i hjørner pos C. Utæthed på sålbænk skyldes manglende opkant i de indvendige hjørner som ikke er lukket inden blindfals for de lodrette lysninger, er monteret. Vinduesfuge er utæt ved samlinger i hjørne mellem fugebånd og den vandrette elastiske fuge. X-finer plade under kvisten er delvis nedbrudt. Indvendig træ regel ud mod haven er angrebet af hvid tømmer svamp på et lille stykke (ca. 10-30 cm. Vindgips (den vandrette halvdel) er opfugtet inde under vinduespladen med tegn på skimmel. Udbedrings princip: 1) Etablering af stillads i to etagers højde ved kvist i haven. 2) demontage af zink på kvistens lodrette sider ved murværk samt ved vindue og kvist bund. 3) Demontage af den vandrette x-finer under kvisten og vindgips på kvist bunden. 4) Svamp rensning med Protox hysan og Protox skimmel på bund træ regel. 5) Ny x finer og vindgips bund monteres. 6) Ny sålbænk monteres med tætte opkanter og ombuk. 7) Nye zink inddækninger på sider ved mur og vindue lodret på begge sider af kvist inkl. tætning til sålbænk. 8) Nye fuger omkring vindue monteres. 9) Isolering og dampspærre samt vindues plade genmonteres".

Det fremgår af taksatorens tilsynsnotat af 24/10 2025, at "Jeg var ude hos dig i går hvor du afmonterede nogle gipsplader på dit spidsloft. Derefter skar du dampspærren op og rykkede noget isolering ned. Du filmede ind i hulrummet mellem tagkrydsfineren og isolering. Vi var enige om at det ikke var muligt at konstatere nogen tegn på vand/fugt indtrængning i konstruktionen".

Det fremgår af klagerens e-mail af 27/10 2025 til taksatoren, at "Jeg bekræfter at der i forbindelse med besigtigelsen ikke var tegn på vand/fugt i konstruktionen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 15.C, 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 byg-

ningens 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". Det fremgår af punkt 16.G, at forsikringen ikke dækker forhold, der kun 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 på bygningen, jf. punkt 15 C. Det fremgår af punkt 16.H, at forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid".

Nævnet bemærker, at klageren skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

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

Vestvendt kvist

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger dækningsberettigende forhold ved kvisten udover det forhold, som selskabet har dækket. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning ud over det beløb, som selskabet har tilbudt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved vandtest alene blev fundet utæthed ved sålbænkens hjørner, og at selskabet har tilbudt at dække ny sålbænk med tætte opkanter og ombuk og følgeskader i form af afrensning af svamp/skimmel og udskiftning af nedbrudt krydsfiner.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har påvist andre konkrete skader ved kvistene på hendes ejendom, og at parterne er enige om, at der ikke blev konstateret tegn på fugt eller vandindtrængning, da kvistens øvre del blev åbnet op indefra. Der er således ikke tegn på, at der på klagerens kviste sker vandindtrængning ved falsene eller andre steder. Nævnet bemærker, at kvistene er fra 2008, og at der efter 17 år endnu ikke er tegn på vandindtrængning.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets rådgiver har vurderet, at krydsfineren afgiver fugten fra kondens bag zinkbeklædningen, og at klageren ikke har fremvist nedbrudt krydsfiner eller konstruktionstræ andre steder end ved utæthederne omkring sålbænke/vindueskarme.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at erstatningen er opgjort på baggrund af selskabets taksators estimat, og at selskabet efterfølgende har indhentet et billigere kontroltilbud fra selskabets netværkshåndværker.

Østvendt kvist

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved vandtest alene blev fundet utætheder ved vinduesfuge og elastisk fuge mellem mur og zinkinddækning, at selskabets rådgiver har vurderet, at de pågældende fuger skal skiftes op mod hvert 3. år, og at forsikringen ikke dækker forhold, der består i almindelig vedligeholdelse og udløb af materialers levetid.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets rådgiver har vurderet, at det opfugtede krydsfiner ikke har nedbrydning og vil tørre op igen, når fugerne bliver udbedret.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

55.

103640

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck