849/10

Den 23. august 2010 blev i sag nr. 76.916:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring uden ulovlighedsdækning hos Privatsikring, klager ved sin repræsentant over selskabets behandling af 4 anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Sagen vedrørende den forsikrede ejendoms tagfod, kviste, tagvinduer og tagrummet. Efter sagens indbringelse har klageren endvidere anmeldt skade på huset gavlmur.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1890, og at klageren overtog ejendommen den 1/6 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 7/1 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**8. Tagkonstruktion**

8.1 Tagbelægning/rygning	K2	En enkel teglsten er revnet på tagfladen mod haven. Et rygningstegl på den N-lige kvist mod vejen er faldet ned. Note: Der er oplagt nyt tag ca. 1995.
8.10 Undertage/understrygning	K2	Undertaget er ikke korrekt afsluttet omk. Stålskorstenen i tagrummet."

Den 20/11 2007 anmeldte klageren, at en arkitekt havde gennemgået taget på ejendommen, og at det var arkitektens opfattelse, at oplægningen af det nye tag i 1995/1996 ikke var udført korrekt. I rapporten dateret den 31/10 2007 hedder det:

"På Deres foranledning har jeg gennemgået bygningens tagbelægning mv. for fastsættelse af, i hvilket omfang dette er udført som godt dansk håndværk, og i henhold til gældende bestemmelser og vejledninger på istandsættelsestidspunktet, som er oplyst foretaget i 1995.

Kort beskrivelse af bygningen:
…
Muret bygning fra forrige århundredeskifte er udført med ca. 45 gr. sadeltag, afsluttet ved gavle mod murværk uden udhæng og tagsten lagt i mørtel. Langs facader er der en udkraget flerskifters gesims, afsluttet med plasttagrende.
Tagbelægning er udført med gl. dansk vingetagsten, afsluttet med mørtelløs rygning. I tagfladerne forekommer sadeltagskviste tækket med tagsten af samme type, og udført med træflunker. I tagfladen forekommer desuden Veluxvinduer og enkelte aftræk.
Bygningen er forsynet med sidehus, som ikke er medtaget i nærværende gennemgang.

Tagfod.
Undertag udført med armeret plastundertag som Monarfol, udført med ca. 15 mm afstandslister, og ved tagfoden er det udført uden fodbrædt og fodzink ført ud i tagrenden.
Dette bevirker, at vand fra undertaget ledes ned over og i murværksgesimsen, hvilket kan give skader på murværket.
Undertagsfolien, som er fri og synlig ved tagfoden uden fodzink, har derfor en begrænset holdbarhed på grund af UV stråling på dette sted.
…
Her ses tillige optagning af fugt i taglægterne på grund af for tynde afstandslister, idet snavs har samlet sig ved konstruktionssamlingen.
Gesimsen er synlig opfugtet, selvom det ikke umiddelbart har regnet.
…
Tagrendeholdere, konsoljern, er fastskruet til øverste skifte af gesimsen, og er stedvist placeret, således at vandet ved regnskyl ledes ud over renden.

Tagrygning.
Rygningsstenene, som er monteret på kiplægte, er stedvist "omlejret" på grund af fejlagtig højdeplacering i forhold til tagstenene.
…
Tagkanter og murværk mv.
Ved gavlafslutninger er tagstenene lagt i mørtel, men uden udladning over muren i nordgavlen. Den anvendte mørtel ser umiddelbart ud til at indeholde megen cement, hvilket kan være årsag til begyndende afskalning.
…
Det skal bemærkes, at såvel tagnedløbstilslutning ved rende som sokkel ikke er korrekt, og bør reetableres hurtigst muligt for ikke at bidrage til skader på ejendommen.
Ved soklen sammesteds ses materiale at være skyllet bort og fuger at mangle, hvilket skal holdes under observation indtil genetablering af naboejendommen foretages, således dette ikke udvikler sig til skade på ejendommen.
Det ubeskyttede murværk på gavlen mod syd bør holdes afdækket med en diffusionsåben afdækning eller beklædning, da de anvendte mursten og opmuringsprincippet ikke er udført som ubeskyttet klimaskærm, idet fugt opsuges i murværket, og der kan forekomme frostskader.

Kviste.
Sadeltagskviste er udført med blyinddækninger ved bunden, og zinkbundrender ved flunkerne.
…
Blyets udlæg over tagstenen er meget lille, hvilket fugten på lægtet vidner om, og blyet når ikke fuldt ud i siderne til at fange alt vandet fra flunkeinddækningen.
…
Overlægget mellem zink og bly er ej heller tilstrækkeligt.
…
Overlægget på undertagsbanen på dette sted er ligeledes kun ca. 100 mm.
Udladningen på tagstenene ved vindskederne er stedvist ikke til stede.

Skotrenderne ved kvistene er ikke besigtiget udefra, da der ikke er etableret stillads.

Tagvinduer.
…
Tildannelse af tagstenene ved siden af ovenlys er ikke udført med tilstrækkelig tæthed, således vand fra tagfladen ledes uden om ovenlyset, og i høj grad også ind på undertaget.

Øvrige emner i tagfladen.
Stålskorsten er ført ud gennem tagfladen, og tagsten bag denne er sunket ned på grund af manglende underlag eller lignende.
…
På vestsiden er der en knækket tagsten i 4. række fra venstre midt på tagfladen.

Tagrummet.
Kviste.

Ved kvistinddækninger er der tydelige spor efter vandindtrængen, og afslutning ved skotrende op mod kviste er langt fra udført i henhold til producentens anvisninger, men delvist foldet sammen, så vandet ikke ledes ud i tag eller skotrende.
…
Dette tema forekommer ved samtlige kvisttilslutninger i tagfladen.

Tagrumsventilation.
Der forekommer ikke ventilation i rygningen, og ved tagfod/skråvægge er spalten for fristluftventilation begrænset, og opfylder samlet ikke bestemmelserne.
Banerne er udover den underste, alle lagt vandret og ikke som foreskrevet lodret.
…
Gennemføringer i undertaget.

Der forekommer gennemføring for skorsten og for såvel dennes fastgørelse samt undertagets afslutning og tæthed er dette ikke tilstrækkeligt.
…
og ved udluftning fra kloaksystemet er dette heller ikke tæt, men lappet indefra.
…
På grund af placeringen har Veluxinddækninger ikke kunnet inspiceres fra tagrummet.

Konklusion.

I betragtning af at tagbelægningen er fornyet indenfor de seneste år, må det være forventeligt med alment kendskab til løsning omkring lægning, tilslutninger og indbygning af komponenter ved undertage samt kendskab til behov for ventilation af tagrummet.
Det må dog klart udtrykkes, at alle punkter i gældende anvisninger ikke er blevet fulgt, hverken Tegl 36 eller Monarfol oplægningsvejledning juni 1992 Rekv.nr. 201.
Omlægning af taget, undertag og tilslutninger, er derfor påkrævet hurtigst muligt, såvel på bygningen som på kvistene samt udbedring af skader, der er forårsaget på grund af de fejlagtige konstruktioner."

De fotos, som der henvises til i rapporten, er forelagt nævnet.

En bygningskonsulent fra selskabet besigtigede den 5/12 2007 ejendommen, og selskabet har herefter i skrivelse af 31/1 2008 til klageren anført:

"1. Tagfod
Facade mod haven, mod vest besigtiget.

Undertag af Monarfol er bukket rundt og op ved tagfod, og der er skåret huller i ombukning for at vandet kan løbe af. Kant af undertag er ikke ført ud over murkrone. Der er opfugtning af lægter og afstandslister. Forkant af tagrende varierer lidt ind og ud grundet konsoljerns fastgørelse til murkrone/gesims. Ved kraftig regn kan vand stedvis godt løbe ud over tagrenden.

Det er oplyst, at tag og undertag er udført i 1995. Dette er ikke dokumenteret.

På det foreliggende grundlag, uden eksakt kendskab til år for oplægning af tag og undertag og under hensyn til, at der er tale om en standardforsikring, der ikke dækker ulovligheder, bør skaden udbedres ved at rette undertag ud og lægge fodplade under undertag ved kant af mur.

Du bedes derfor indhente tilbud for at rette undertag ved tagfod og lægge fodblik under undertag ved tagfod.

Konsoljern for tagrender er stedvis placeret tilbageliggende. Opregning af konsoljern bør udføres, således at vand løber ned i tagrende. Erstatningspligten anerkendes - og tilbud bedes indhentet og fremsendt hertil til vores godkendelse.

2. Tagrygning.
Der var ikke adgang for besigtigelse af tagrygning. Besigtigelse blev foretaget fra stige ved tagfod.

Der kunne konstateres nogle forskubbede rygningssten.

Der var ikke tegn på skade.

Forholdet er ikke omfattet af forsikringen.

Det er ikke påvist at forholdet var til stede inden overtagelse af ejendommen, hvilket er en betingelse for at opnå erstatning, ligesom det må opfattes som almindelig vedligeholdelse at rette rygningssten, hvis disse forskubbes.

Se venligst forsikringsbetingelsernes punkt 4 og 6.

3. Tagkanter og murværk
Der er mørteludfald under kanten af nogle tagsten ved afslutning af tag i gavl. Der er ikke skade på mur.

Ligesom i ovennævnte punkt, er det ikke påvist, at der var mørteludfald ved overtagelsen af ejendommen og det er en del af almindelig vedligeholdelse, at udbedre huller efter mørtel-udfald.

På baggrund heraf og under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4 og 6, er der ikke tale om et forhold der er omfattet af forsikringen.

4. Kviste.
Blyinddækning under kviste er for kort. Der er ikke tilstrækkeligt overlæg over tagsten og inddækning er ikke ført tilstrækkelig ud i siderne for at opfange vand fra flunkeinddækninger.

Der er opfugtning af lægter/træværk under inddækning, og der er fortsat risiko for opfugtning.

Erstatningspligten anerkendes, og du bedes derfor indhente tilbud for udbedring af blyinddækningen og fremsende det hertil til vores godkendelse.

5. Tagvinduer
Ved et ovenlys mod haven er tagsten ikke korrekt monterede/oplagt. Afstand fra kant af vindue til tagsten er for stor, hvilket i visse tilfælde kan medføre mulighed for indtrængen af nedbør.

Der er d.d. ikke konstateret nogen skade.

Da der således ikke er konstateret nogen skade i forbindelse med problemet med afslutningen af tagstenene ved ovenlyset, og der ej heller er nærliggende risiko herfor, er der desværre ikke tale om et forhold der er omfattet af forsikringen. se venligst forsikringsbetingelsernes punkt 5.

6. Øvrige emner i tagfladen
Tagsten kanter bag stålskorsten og knækket tagsten. Det er ikke påvist, at tagsten kantede ved overtagelsen af huset.

Der kunne ikke konstateres fejl eller mangler ved oplægning af tagsten. Det er en del af almindelig vedligeholdelse at rette tagsten, der forskubbes og kanter. Den knækkede tagsten er anført i tilstandsrapporten under pkt 8.1 med en karakter K2.

Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 4 og 6, idet det ligesom i ovennævnte forhold er en betingelse, at skaden er til stede ved overtagelsen af ejendommen, og forhold der er anført i tilstandsrapporten ikke er dækket.

7. Tagrum

Ved den sydlige kvist i tagfladen mod gaden (mod øst) var ekstra isolering fjernet og vandskjolder på brædder er synlige. Målt fugt viser 14-16% fugt, hvilket er ok for træ i tagrum.

Desuden er skjolder placeret inde i tagrummet og ikke under inddækning/afslutning af undertag ved overkant af kviste.

Der er ikke nedbrudt træværk.

Afslutning af undertag er foldet, men der er ikke tegn på, at evt. vand på oversiden af undertaget ikke løber ned ad dette. Vandet ledes korrekt bort.

Da vand ledes bort langs afslutning af undertag ved kviste og der ikke er tegn på opfugtning af træværk, er der ikke nogen skade.

Der kan ikke tilbydes erstatning.

8. Tagrumsventilation og gennemføringer
Ventilationsspalter er begrænsede i omfang. Der er ikke skade på træværk i tagrum. Gennemføring af stålskorsten i undertag er ikke utæt, der er ikke tegn på indtrængen af vand eller opfugtning af træværk ved skorsten.

Afslutning af undertag om udluftning for kloak er ikke utæt.

I tilstandsrapportens pkt. 8.10 er det bemærket at undertag ikke er korrekt afsluttet omkring skorsten med karakter K2.

Der er ikke skade på træværk i tagrum.

Afslutning af undertag ved skorsten er anført i tilstandsrapporten. Afslutning af undertag om kloakudluftning er ikke utæt.

På baggrund af ovennævnte og under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 5 og 6, hvoraf det fremgår hvad der forstås ved skade og hvilke forhold der ikke er dækket, er der ikke tale om et forhold der er omfattet af forsikringen."

På baggrund af selskabets skrivelse har klageren indhentet et tillæg til den tidligere fremsendte rapport. Af tillægget dateret den 6/3 2009 fremgår:

"I fortsættelse af tidligere besigtigelse af bygningens tagflade mod vest fra stige, samt registreringer i tagrummet i 2007, er der den 9.02.2009 foretaget besigtigelse af tagfladen og konstruktionerne mod øst fra lift.
…
Da der som følge af de tidligere indvendige registreringer af fejlagtige konstruktionsløsninger besigtiget fra tagrummet 2007, er der fokuseret på disse områder ved nærværende gennemgang.
Det må forventes at vestsiden som tidligere er besigtiget lider af samme svagheder som nærværende side, idet det ikke har været muligt at tilkøre med lift fra denne side.

Tagfoden.
Der er ikke udført tagfodsløsning der leder tagvandet fra undertaget til tagrenden, men dels ledes vand fra undertaget, og dels det der slår bagom tagrenden direkte ned i gesimsen.
…
Som det fremgår er der på grund af den fejlagtige løsning trukket megen fugt, dels fra undertaget og dels fra den meget store afstand mellem nederste tagsten og renden, således

murværket til stadighed er opfugtet og har tiltrukket snavs, og ikke mindst forårsaget frostsprængninger i mørtelfugerne, hvorved disse er porøse og ikke intakt i en grad som det øvrige murværk, med skyldig hensyntagen til bygningens alder. I forbindelse med en tagomlægning bør gesimsen ommures og fuges.
…
Som det ligeledes fremgår er afstandslisterne også over tagfodsniveau deformeret, og leder fugt fra undertaget op i lægterne også på grund af deres ringe tykkelse, hvilket forringer levealderen også på disse.

Skotrender ved kvistene.
Afslutningen af undertaget i kvist og skotrendeområder er registreret foretaget med fuld 'indpakning' af konstruktionerne med folie mod tagrummet, og der er under zinken ikke skotrendebrædder, men kun delvist understøttet af lægter. Zinkløsningen er udført uden at vand fra skotrenderne ledes ud på taget, men tværtimod til konstruktionen, som for alle fire frilagte kvistsider er udført efter samme princip og lægter og afstandslister er opfugtet, deformeret af råd og i større omfang også svamp.
…
Her ses skotrendens bund med et stykke bly ved overgang til tagstene, hvor vandet skal ledes ud over. Til højre er blystykket løftet væk hvorved det ses at vandet i stedet ledes direkte ned bag om tagstenene til lægter og afstandslister.
…
Her ses flere af de andre tilsvarende løsninger hvor vand fra skotrenden tydeligt ledes bag om og ind i konstruktionen.
…
Med deformerede lægter og afstandslister til følge som disse eksempler.

Ved kvistenes fod og blyinddækning, ledes ligeledes vand ned bag inddækningen og sidelæns ud på undertaget, hvilket her ses et par eksempler på.
…
Konstant vandpåvirkning af afstandsliste fra utæt samling ved flunkerende og blykappe og ved den anden kvist løber vandet bagom blykappen.

Skorstenen:
…
Over skorstenen ligger ikke fastgjorte tagsten, og langs lægter under inddækningen er der tydelige opfugtninger.
…
Disse kan til dels stamme fra revnet i blykappen såvel bagved som på siden.

Tagkanter.
…
Langs gavlgesimser er der ikke foretaget forskriftsmæssig opbuk og fastgørelse af undertaget, det ligger og folder tilfældigt, men der er ikke umiddelbart deformationer og råd som følge deraf.

Rygninger.
…
Rygningerne ligger langt over tagfladen, således disse ikke støttes af tagstenene, ved let tryk kan kvistrygningerne bevæges frem cam. Sidelæns, ude de dog er faldet ned, men på grund af den store afstand er kipplanken udsat for vejrlig og forvitring, og enkelte steder er rygsten skadede.

Konklusion.
Ved stikprøvevis og uden egentlig destruktiv undersøgelse, er der ved let demontage frilagt så mange bygningsfejl ved tagbelægningen og dens tilslutninger, hvoraf en større del af disse også har medført bygningsskader, bør taget snarest omlægges ind til spærkonstruktionerne, således skader på disse kan begrænses.
På grund af kvistenes konstruktionsprincip har det ikke været muligt at blotlægge flunkerne og konstatere omfanget af skader fra vand der er løbet ind under disse, hvilket bør gøres i samme forbindelse.

Ved reetablering af taget bør vejledninger for tagdækningsmateriale og undertag herunder Tegl 36 følges, således yderligere skader undgås.
I forbindelse med udbedringsarbejder, såfremt tilsyn med arbejderne måtte ønskes, og ved spørgsmål til nærværende er jeg til disposition."

De fotos, som der henvises til i rapporten, er forelagt nævnet.

Tillægget har givet selskabet anledning til i skrivelse af 20/5 2009 at anføre:

"Konsulenten oplyser, at der i rapport nr. 1 fra arkitekten for inddækning under kviste er anført, at der er sket opfugtning af lægter/træværk under kviste. - Det er ikke anført, at træværk er nedbrudt af råd. Konsulenten har heller ikke selv noteret noget om nedbrydning af træværk i sin rapport. - Det er derfor konsulentens opfattelse, at opfugtningen i efteråret 2007, ikke havde medført skade på træværket, som nu kan anes på fotos fra arkitekten.

Det er vores opfattelse, at nedbrydningen i træværket er sket efter besigtigelsen, på grund af, at der ikke er foretaget foranstaltninger for at standse opfugtningen.

Da det er en betingelse for at opnå erstatning, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen, kan der ikke opnås erstatning."

Efterfølgende har arkitekten, der har udfærdiget rapporten og tillægget hertil, i skrivelse af 30/6 2008 til selskabet anført:

"På baggrund af Deres skrivelse til forsikringstageren den 20.maj 2009 med den meget begrænsede anerkendelse af skader på ejendommen skal der opstilles oversigt over **fejl,** disses årsager til **skader** eller nærliggende **risiko for skader,** og fastlæggelse af **økonomiske konsekvenser** af dette til Deres videre foranstaltning.
Vi forventer at skadeskonsulenten gennemgår omfanget med undertegnede og forsikringstageren med henblik på en konkret saglig vurdering på stedet, og endelig fastlæggelse af erstatningsbeløbet.

Det kan klart fagligt afvises at nedbrydningen af træværket kun er sket efter besigtigelsen, og at skaderne ved kvistene andrager ikke kun 'under disse' med såvel langs som over disse ved skotrenderne, hvorved en samlet udskiftning vil være påkrævet, på grundlag af de skader som allerede er konstateret på stedet.

Som grundlag for nedenstående oversigt er der tidligere indhentet tilbud fra 3 tømrermestre på ny tagbelægning og kviste, som en samlet ydelse, for at opnå den gunstigste pris, hvilket er foretaget på baggrund af en beskrivende mængdefortegnelse som er anvendt ved opgørelse af de enkelte skader i vedlagte bilag.

Tagfod.
Manglende fodblik og stor afstand mellem tagsten og tagrende, og stedvist opbukket undertagskant.

Fuger i gesimsskifter er nedbrudt, nederste del af afstandslister forvitrede og angrebet af råd, stedvist svamp, og nederste del af undertagsmaterialet er forvitret og nedbrudt af ultraviolet lys.
…
Facadestillads opstilles og vedligeholdes i reparationsperioden anvendes også til efterfølgende arbejder. Isolering af luftledninger langs med gadefacaden foretages af SEAS/NVE.

Udbedring foretages ved nedtagning af tagrende, nederste tagsten, bortskæring af defekte og forvitrede undertagsdele og tilhørende lægter, etablering af xfinerunderlag for tagfod, montering af rendejern, reetablering af nederste bane undertag, afstandslister, lægtemontage, ilægning af tagrende og genmontering af tagsten. Iht vedlagte bilag:

Murerarbejde	19.216,80	
Tømrerarbejde	35.665,50	
Byggepladsomkostning	823,23	
Udgift udbedring i alt	55.705,53 + moms	**kr. 69.631,91**

Kviste.
Fejlagtig udført inddækning i bund af kviste med for lille vederlag på tagsten således vand ledes ind under tagbelægningen, fejlagtig udførelse af inddækninger ved flunker af tagkviste, utilstrækkelig afslutning af zink ved skotrender over kviste og manglende underlag for disse.
Undertaget sammesteds er ikke udført i henhold til oplægningsvejledningen for undertagsmaterialet på udførelsestidspunktet, og ikke ført ud i skotrenden.

Fugt/ nedbør er ledt direkte ind i under tagbelægningen, og lægter og afstandslister i områder langs flunker, skotrender og under kviste er nedbrudte/ rådne og stedvist udviser svamp, og der er en nærliggende risiko for at også at flunkekonstruktionen ved kvistene er nedbrudt, har ikke kunnet blotlægges men forventes stedvist at være opfugtet i konstruktionen.
…

Kviste nedtages, og der genetableres med nye færdigproducerede kviste som Quattro, Attic eller lign med inddækninger og tilslutninger herunder tilpasning af lægter og underlister, men ikke afsluttende beklædninger indvendigt.
Der fradrages for vinduer, idet disse ikke er skadet, men kun skal de- og genmonteres.
Lægter og underlister i underliggende område fra skotrender et fag ud og ned til tagfod udskiftes. I henhold til bilag.

Murerarbejde	5.176,00	
Tømrerarbejde	76.198,00	
Byggepladsomkostning	1.220,61	
Udgift udbedring i alt	82.594,61 +moms	**kr. 103.243,26**

Tagvinduer.
Manglende dækkende tagstensbelægning langs Veluxvinduers tilslutninger/ inddækninger, hvorved nedbør kan trænge ind på undertaget.

10. 76.916

Der er nærliggende risiko for skade på underlister og lægter, samt ved lysninger mod beboelsesrum. Der er ikke blotlagt på dette sted så omfanget er ikke kendt endnu.
…
Lægter og afstandslister i faget ud for kvisten forventes at skulle udskiftes og inddækningen de- og genmonteres.

Murerarbejde	1.386,00	
Tømrerarbejde	12.222,00	
Byggepladsomkostning	204,12	
Udgift udbedring i alt	13.812,12 +moms	**kr. 17.265,25**

Tagrum.
Der er ikke udført tagrumsventilation og fejlmonteret undertagsmembran.
Afstandslister mellem lægter og undertag er ca. 12-16 mm mod krav til undertage med vingetagsten på 25 mm.
…
Der er nærliggende risiko for skader når dels undertagsmembran er udført fejlagtig i alle henseender, og ved fremtidig forsikring af ejendommen vil der være risiko for ikke at kunne opnå forsikringsdækning for svamp og insekter.

Opfugtning af lægter er mere udsat med den minimale afstand og risiko for fastsiddende snavs mellem undertag og lægter, hvilket ikke er kortlagt idet der kun enkelte steder er blotlagt under tagbelægningen, men dette viser dog behov for udluftning under tagstenene som ikke har været tilstede.

Som det påpeges er alle konstruktioner indpakkede indefra, hvilket gør at de vitale bærende synlige indvendige konstruktioner ikke er berørt af konstruktionsfejlen, men hvor har været blotlagt udefra viser opsamlingen af nedbør skader på de skjulte dele.
…
Udskiftning af undertag og tagunderlag i forbindelse med udskiftning af resterende tagsten, uden at medtage selve tagstenene, som er en klar forbedring af ejendommen som skal afholdes af forsikringstageren.

Tømrerarbejde	38.970,50	
Byggepladsomkostning	384,55	
Udgift udbedring i alt	39.555,06+ moms	**kr**. **49.193,81**

På baggrund af nærværende anmodes om fælles gennemgang af materialet på stedet og der afventes forslag til tidspunkt, således sagen kan afsluttes. Er det ikke muligt ad den vej at afklare erstatningsspørgsmålet, ønsker vi at gå videre med sagen."

Selskabet angav i mail af 20/8 2009 til fuld og endelig afregning af erstatning for de anerkendte skader 93.500 kr. plus moms, dvs. 116.875 kr. inklusiv moms, hvorfra selvrisikoen på 25.000 kr. skal fratrækkes.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og har ved skrivelse af 17/9 2009 indbragt sagen for nævnet. Klageren er i sagen for nævnet repræsenteret ved arkitekten, som har udarbejdet rapporterne for klageren, og repræsentanten har over for nævnet gjort gældende:

"Klagen komprimeres til at vedrøre de 2 primære bilag, arkitektfirmaet j.v. as, skrivelse af 30.06.2009 med bilag og mail af 27.08.2009 fra Codans bygningskonsulent B.W.

2. Hvad vil vi opnå hos selskabet?

Vi anerkender selskabets tilsagn jf. mail af 27.08.2009 kr. 93.500,- plus moms, i alt kr. 116.875,- som et delvist dækningstilsagn vedr. skadelidtes erstatningskrav.
Vi anerkender fradrag af selvrisiko kr. 25.000,-.

Skadelidtes samlede krav er jf. arkitektfirmaet j.v. as rapport af 30.06.2009:

Tagfod incl. moms	69.631,91 kr.
Kviste incl. moms	103.243,26 kr.
Tagvinduer incl. moms	17.266,25 kr.
Tagrum	49.193,81 kr.
I alt	293.335,23 kr.
Delvis erstatning fragår	÷ 116.875,00 kr.
Erstatning til gode	122.460,23 kr.
Selvrisiko fragår	25.000,00 kr.
Yderligere erstatningskrav	97.460,23 kr.
Tilgang:	
Ved nærmere eftersyn er konstateret skade på gavltrekant, hvor murværk partielt er trykket ud og medført gennemgående revne i gavltrekanten. Det skyldes at ankre ved hanebånd er tæret over og ikke har fuld fat i murværket. Fotos vedlægges.	
Nedbrydning, opmuring, fugning, lift incl. moms	18.750,00 kr.
Samlet yderligere erstatningskrav	**116.210,00 kr.** "

Selskabet har i svarskrivelse af 21/10 2009 til nævnet anført:

"Inden vi kommenterer på det materielle indhold af arkitektens rapport og vurderinger, tillader vi os at kommentere på arkitektens formelle opdrag.

Ejendommen er fra 1890, og en senere 'istandsættelse' i form af udskiftning af tagbelægningen betyder ikke, at taget skal iagttage gældende krav.

Vi henviser til note 4 til byggelovens § 2, hvoraf ses, at '*Ifølge mot til den tidligere byggelov falder »den blotte bygningsvedligeholdelse, dvs. arbejder, der alene tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings tidligere tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug« uden for loven i den forstand, at dens formelle og materielle regler ikke skal overholdes, se derimod § 14.*

Ved ombygninger og andre bygningsforandringer skal de bestemmelser i byggelov og bygningsreglementer, som er væsentlige i forhold til forandringerne, overholdes.

Ved indretning af en eksisterende tagetage til beboelse skal feks. flugtvejsforholdene i den eksisterende bygning ændres i overensstemmelse med nugældende krav, mens feks. gældende rumhøjdekrav ikke kan bringes i anvendelse på de underliggende etager. Ved ombygninger, der er så indgribende, at der i virkeligheden skabes en i alle væsentlige henseender ny bebyggelse, medfører væsentlighedskriteriet, at loven finder anvendelse i fuldt omfang'.

Fortolkningen er i overensstemmelse med praksis, se AK72.030, AK 71.395, AK 70.542 og AK 72.058, og vi minder om det fortolkningsbidrag fra Erhvervs- og Boligstyrelsen, som gengives udførligt i sidstnævnte kendelse.

Vi kender ikke omfanget af renoveringen af taget, men taksator vurderer efter besigtigelsen - og på baggrund af, at lægterne ser væsentligt ældre ud end undertaget og belægningen - at hvis der er sket renovering af taget i 1995, er der alene sket udskiftning af tagbelægningen - samt evt. undertag - hvorimod lægter og spær er ældre.

Vi finder på denne baggrund ikke godtgjort, at taget skal opfylde kravene på tidspunktet for renoveringen i 1995, herunder tegl 36 og monarfols oplægningsvejledning fra 1992.

Dertil kommer selvfølgelig, at vi ikke ved, hvornår den nuværende tagbelægning er lagt, og at forsikringstager trods vores opfordringer til at dokumentere oplægningstidspunktet, alene kan henvise til tilstandsrapportens oplysninger om, hvornår taget skal være lagt.

Vi har imidlertid rettet henvendelse til sælgerne, der ikke har fået lagt taget i deres ejertid, og som ikke kunne bidrage med oplysninger om, hvornår taget er lagt, og vi finder derfor ikke med det foreliggende, at der er belæg for at bedømme taget efter gældende regler.

Policen er derudover tegnet uden ulovlighedsdækning, og forholdene skal derfor bedømmes alene på baggrund af skadedefinitionen.

Vi kan herefter kommentere på det materielle om taget.

Som det ses af klageskemaet, ønsker arkitekten Privatsikring pålagt at dække forholdene ved tagfod, ved kviste, tagvinduer, tagrum samt et nyt forhold der består i skade på gavltrekant.

Da sidstnævnte forhold med gavltrekanten først anmeldes med klagen til Ankenævnet, rekvirerer vi derfor taksator til ny besigtigelse, og beder Ankenævnet afvise at realitetsbehandle forholdet, som vi ikke har haft lejlighed til at behandle før nu. Dertil kommer at arkitekten efter ordlyden af fuldmagten alene har fuldmagt til at varetage forsikringstagers krav for forhold anmeldt den 20. november 2007 og dermed ikke dette efteranmeldte forhold.

De øvrige forhold gennemgås nedenfor

Om tagfoden
Arkitekten har anmeldt, at undertaget er monarfol udført med 15 mm afstandslister, at det ved tagfoden mangler fodbræt og at fodzink ikke er ført ud i tagrenden, hvilket skal bevirke, dels at vand fra undertaget ledes ned og over i murværkgesimsen, dels at undertaget er udsat for uv-stråling, med kortere levetid til følge.

Arkitekten fandt videre, at der er tegn på råd i taglægterne på grund af for tynde afstandslister, idet snavs har sat sig i konstruktionssamlingen.

Udbedring består ifølge arkitekten i nedtagning af tagrende, nederste tagsten, bortskæring af defekte og forvitrede undertagsdele med lægter, etablering af krydsfinerunderlag for tagfod, montering af rendejern, retablering af nederste bane undertag, afstandslister, lægtemontage, lægning af tagrende og genmontering af tagsten.

Taksator har på baggrund af besigtigelsen konstateret, at undertaget af Monarfol er bukket rundt og op ved tagfod, hvilket mindsker hulrummet mellem lægter og undertag med den deraf følgende forøgelse af risiko for ophobning af blade mv.

Der er derudover skåret hullet i ombukning for at vandet kan løbe af, ligesom kanten af undertaget er ikke ført ud over murkrone, og lægter og afstandslister var af denne årsag opfugtede.

Han vurderede videre, at forkant af tagrende varierer lidt ind og ud grundet konsoljerns fastgørelse til murkrone / gesims, således at der ved kraftig regn stedvis kan løbe vand ud over tagrenden.

Vi har på denne baggrund anerkendt, at undertaget skal rettes ud, at der skal lægges fodblik under undertag ved tagfod og at konsoljern skal oprettes, så vandet løber i tagrenden, hvorved der også modvirkes ophobning af blade mv. mellem lægterne.

Taksator finder imidlertid ikke, at det vil være nødvendigt at udbedre som skitseret af arkitekten, da forholdet kan udbedres ved en reparation som skitseret.

Vi minder om, at erstatningen efter fællesbetingelsernes punkt 2 '*..svarer til det beløb (nyværdi), som det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted.. '*Som det ses, er udgangspunktet efter betingelserne en reparation, og vi kan på denne baggrund ikke imødekomme kravet om en fuld udskiftning af de berørte konstruktioner.

Taksator uddyber, at med udbedringen sikres, at vand ikke længere løber ned i murkronen, ligesom tagrenden rettes op, og derved sikres at vand ikke løber bag tagrenden og ned af muren.

Vi har bedt sikrede indhente tilbud på udbedring, og finder ikke godtgjort, at taksators opgørelse ikke er tilstrækkelig til udbedring af skaderne.

Om kviste
Arkitekten vurderer, at der er sket fejlagtigt udført inddækning i bunden af kvistene med for lille vederlag, fejlagtigt udførelse af inddækninger ved flunker, utilstrækkeligt afslutning af zink ved skotrender over kviste, og at undertaget ikke er etableret iht. oplægningsvejledningen, ligesom lægter og afstandslister i områder langs flunker og skotrender og under kviste er nedbrudte/rådne og stedvist udviser svamp.

Udbedring består ifølge arkitekten i, at nedtage kviste og genetablere med nye præfabrikerede kviste med inddækninger og tilslutninger, herunder tilpasning/udskiftning af lægter og underlister et fag ud, og ned til tagfod.

Taksator har på baggrund af besigtigelsen vurderet, at blyinddækningen ved kviste - inkl. sålbænke - er for kort, idet der er for kort overlæg over tagsten og inddækningerne er ikke ført tilstrækkeligt ud i siderne for at opfange vand fra flunkeinddækningerne.

Vi har anerkendt forholdet, på facade mod vej - og efterfølgende på haveside - og efter et møde på ejendommen i august 2009 har vi tillige anerkendt et efteranmeldt hul i inddækning ved top (der mangler et stykke zink) af en kvist - og har bedt sikrede indhente tilbud på udbedring af sålbænke samt inddækningerne, samt følgeskader bl.a. i form af nedbrudt træværk, lægter og afstandslister neden for kvisten.

Taksator finder imidlertid ikke, at det vil være nødvendigt at fjerne kviste og genetablere med nye præfabrikerede kviste, og har ikke ved besigtigelsen i december 2007 kunnet konstatere konkret tegn på hverken råd eller svamp på lægter eller afstandslister udover det anerkendte.

Taksator tilføjer, kvistene ikke er nedbrudte, og at der ikke er nogen konstruktiv begrundelse for udskiftning, da forholdet kan repareres, og uddyber, at ved den skitserede udbedring sikres det, at der ikke sker vandindtrængning ved kvistene, ligesom det sikres, at taget omkring kvisten er intakt.

Om tagvinduer
Arkitekten har vurderet, at tagstensbelægningen ved ovenlysvinduer ikke dækker tilslutningerne/inddækningerne, og at der derfor kan trænge vand ind på undertaget, da der efter hans opfattelse er risiko for skade på underlister og lægter samt lysninger ved beboelsesrum.

Udbedring består ifølge arkitekten at skifte lægter og afstandslister i faget ud for ovenlysvinduerne, og disse skal de- og genmonteres.

Taksator har på baggrund af besigtigelsen vurderet, at ved et ovenlys mod haven er tagsten ikke korrekt monterede, idet der er et mellemrum mellem kant af vindue og tagsten, hvilket kan medføre indtrængen af nedbør.

Taksator kunne imidlertid ikke ved besigtigelsen konstatere følgeskader eller fugt, og der var ikke ved besigtigelsen adgang til at besigtige under tagbelægningen, da forholdet ikke var blotlagt.

Forholdet med det ukorrekt monterede ovenlys er anerkendt som en nærliggende risiko for skade, og vi har bedt sikrede indhente tilbud på udbedring.

Da taksator ikke har kunnet konstatere konkrete følgeskader, finder vi derfor ikke godtgjort, at det vil være nødvendigt at fjerne ovenlysvinduet eller at skifte lægter og afstandslister, som følge af den utilstrækkelige inddækning omkring ovenlyset.

Såfremt konstruktionen blotlægges, er vi efter ny besigtigelse indforstået med at revurdere forholdet.

Om tagrummets ventilation
Forsikringstagers arkitekt har vurderet, at der ikke er udført ventilation af tagrummet, at undertagsmembranen er fejlmonteret og at afstandslisterne er 1216 mm i forhold til et krav om 25 mm afstandslister ved tagbelægninger af vingetagsten.

Vi har ovenfor kommenteret spørgsmålet om kravene til konstruktionen.

Arkitekten vurderer videre, at der er nærliggende risiko for skader, da undertagsmembran er udført 'fejlagtig i alle henseender', uden dog at komme ind på, hverken hvordan membranen er fejludført eller hvori den nærliggende risiko består.

Han vurderer videre, at der er risiko for, at sikrede ikke vil kunne opnå forsikringsdækning for svamp og insekt.

Taksator har på baggrund af besigtigelsen noteret, at ved den sydlige kvist i tagfladen - mod gaden - var ekstra isolering fjernet, og at der var vandskjolder på brædder.

Taksator målte fugt til 14-16 %, hvilket er acceptabelt for træ i tagrum, og konstaterede samtidig, at skjolder er placeret inde i tagrummet og ikke under inddækning / afslutning af undertag ved overkant af kviste, og at der ikke er nedbrudt træværk, eller andre tegn på, at skjolderne udgør skade eller risiko for skade.

Afslutning af undertag er foldet, men der fandtes ingen tegn på, at evt. vand på oversiden af undertaget ikke løber ned ad dette, og undertaget har med andre ord funktionaliteten i behold, og leder vandet korrekt bort, og taksator uddyber således, at det af arkitekten påpegede spørgsmål om, hvorvidt undertagets baner ligger lodret eller vandret, er helt uden konstruktiv betydning.

Taksator fandt heller ikke andre tegn på, at ventilationen i tagrummet var utilstrækkelig, og fandt ingen skader eller nærliggende risiko for skade eller opfugtning af træværk.

For så vidt angår risiko for, at sikrede ikke kan få dækning for svamp og insekt, har arkitekten ikke godtgjort at dette er tilfældet.

Vi har fået oplyst fra vores egen policeafdeling, at allerede fordi huset har den konkrete alder, kan der ikke tegnes svamp og insekt uden forudgående policebesigtigelse, og vi finder derfor ikke, at det dermed er udelukket at tegne dækning for svamp og insekt.

Vi fastholder på denne baggrund afgørelsen, og beder taksator besigtige det efteranmeldte forhold vedrørende gavlen."

Om forholdet vedrørende gavlmuren har selskabet til klageren i skrivelse af 26/11 2009 anført:

"Af rapporten fremgår det, at du har anmeldt at gavlmur mod nord buler udad.

B.W. oplyser, at han ved besigtigelsen kunne konstatere, at der ca. lig med overkant af kvist udvendigt anes, at murværk buler ud. Desuden ses på gavlmur rust ved en mursten i niveau med etageadskillelse første sal og stueetage.
Ved besigtigelsen blev der foretaget diverse målinger i tagrum over den udnyttede først sal. Ud fra disse målinger og lodret måling af hældning af mur, kunne det konstateres, at muren i tagrummet (de øverste ca. 2 m fra kip) hælder udad ca. 3-4 cm. Målt hældning 1,5 cm over 1 m.

Det kan konstateres, at der er revne i murværk og at muranker ved revne synes at slippe vedhæftning i mur. Desuden er muranker i kip af gavlmur rustet og har sluppet vedhæftning til mur. Gavlmur hælder lidt udad.

Det er B.W.'s vurdering, at dette/disse forhold ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet, som var 1. juni 2005. Dette er endvidere begrundet i, at du og din rådgiver har haft stor fokus på tagkonstruktion og murværk og har anmeldt andre forhold til os vedrørende tagkonstruktion mv. og at du i efteråret 2007 havde en arkitekt til at gennemgå ejendommens tagkonstruktion mv. uden at det nu anmeldte forhold er konstateret.

B.W. oplyser, at hældning af gavlmur og det faktum at muranker i kip har sluppet vedhæftning gør, at fastholdelse af mur til tagværk bør sikres i nær fremtid, og at dette kan gøres ved at vinkelbeslag fastgøres til mur og spær. Udgift til sikring af gavlmur i kip anslår B.W. til at være under 2.000 kr. incl. moms.

Endvidere gør B.W. opmærksom på, at den forventede levetid for murværk i normalt miljø er 100 år, og huset er efter det oplyste opført i 1890. I udsat miljø er forventet levetid 30 år. At forventet levetid for murværket er opnået betyder, at fuger kan være porøse og at indmuret anker kan have/har sluppet vedhæftning.

Jeg må ud fra ovenstående meddele, at vi ikke anser det anmeldte for at være dækket af forsikringen med følgende begrundelser:

- det er ikke påvist, at forholdet var tilstede ved din overtagelse af ejendommen
- forsikringen dækker ikke forhold, der består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid
- udgiften til fastgørelse af mur til tagværk er ikke i en størrelsesorden, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion i almindelig vedligeholdelsesstand."

Selskabets skrivelse har givet klagerens repræsentant anledning til i skrivelse af 28/1 2010 at anføre:

"Vi har nu gennemgået Privatsikrings besvarelse af vor klage over selskabets afvisning af at yde fuld erstatning for den skete skade. Vi har indhentet yderligere tilbud og dokumentation i sagen, hvilket er årsagen til at der er gået lidt tid, før vores tilbagemelding nu foreligger. I det følgende vil vi præcisere uenighederne.

Privatsikrings anbringende.
a) Privatsikring bestrider egen inspektørs oplysning i tilstandsrapport om, at taget er udskiftet i 1995, og pålægger skadelidte at dokumentere denne oplysning.

b) Derudover anfører taksatoren at lægterne og spærrene er af væsentlig ældre dato end undertaget og tagbelægningen.

Skadelidtes svar.
a) Det er et urimeligt krav, at skadelidte skal dokumentere Privatsikrings inspektørs oplysninger i tilstandsrapporten. Skadelidte kender ikke til ejendommens forhistorie, men forlader sig ved køb af ejendommen på tilstandsrapportens oplysninger.

Skadelidte har dog ved nabohjælp fået sandsynliggjort årstal for udskiftning af taget til år 1995 jf. vedlagte bilag B …

b) Da tagbelægningen jf. ovenstående er udført i 1995, skal undertaget være oplagt iht. Monarfol oplægningsvejledning 1992 og 'Tegl 33 Tegltage', som var gældende på dette tidspunkt.
For at lægge nyt undertag, demonteres tagbelægning og lægter ned til spærkonstruktionen, hvorfor lægterne må stamme fra udskiftningstidspunktet i 1995. Ved rygningen i tagrummet, se bilag B…, ses øverst 2 gamle 1 ¼" lægter, som ikke er demonteret i forbindelse med omlægningen, hvilket godtgør at de anvendte 1½" lægter, som ligger på oversiden af undertaget stammer fra tagudskiftningen i 1995.

b) Privatsikrings anbringende.
Privatsikring redegør i et længere indlæg for lovgrundlaget vedr. de anmeldte skader med henvisning til note 4 til byggelovens § 2.

Skadelidtes svar.
Der er ikke uenighed om lovgrundlaget. Det forhindrer ikke en teknisk rådgiver i at undersøge, om taget er oplagt som godt dansk håndværk og i henhold til gældende bestemmelser og vejledninger på istandsættelsestidspunktet .

Kommentarer til de anmeldte skader.

1. TAGFOD.
Privatsikrings anbringende.
Privatsikring anerkender den anmeldte skade. Med henvisning til fællesbestemmelsernes pkt.2, meddeler Privatsikring, at udbedring skal ske ved reparation.

Skadelidtes svar.
Vi er ikke uenige i forsikringsbetingelsernes bestemmelser, men har taget udgangspunkt i, at udbedring skal ske efter gængs byggemåde.
Vi har indhentet et alternativt tilbud på reparation som foreskrevet af Privatsikrings taksator.
Tilbud af 21.12.09 vedlægges som bilag B…
Tilbudspris kr. 47.276,- plus moms, i alt kr. 59.095,-.

2. KVISTE
Privatsikrings anbringende.
Privatsikring anerkender den anmeldte skade, men finder det ikke nødvendigt at udskifte de eksisterende kviste, med nye præfabrikerede kviste, men kræver reparation.

Skadelidtes svar.
Vi anerkender krav om reparation, men har blot været af den opfattelse, at udskiftning af eksisterende kviste med præfabrikerede kviste, ville være en billigere løsning.
Vi har indhentet alternativt tilbud på reparation som foreskrevet af Privatsikrings taksator.
Tilbud af 21.12.09 vedlægges som bilag B…
Tilbudspris kr. 98.153,- plus moms, i alt kr. 122.691,-.

3. TAGVINDUER
Privatsikrings anbringende.

Forholdet med det ukorrekt monterede ovenlys er anerkendt som nærliggende risiko for skade. Privatsikrings taksator mener ikke udskiftning er nødvendig, men kræver reparation, med tilsagn om en revurdering, når konstruktionen er blotlagt.

Skadelidtes svar.
Vi anerkender krav om reparation og tilsagn om revurdering, når konstruktionen er blotlagt.
Vi har indhentet alternativt tilbud på reparation som foreskrevet af Privatsikrings taksator.
Tilbud af 21.12.09 vedlægges som bilag B…
Tilbudspris kr. 7.071,- plus moms, i alt kr. 8.839,-.

Vi vil dog foretrække, af hensyn til forenkling af det videre arbejde med taget, at vor oprindelige tilbudspris på udskiftning om tagvinduer incl. moms kr. 17.266,25 anerkendes uden tilsagn om revurdering, når konstruktionen blotlægges.

4. TAGRUMMETS VENTILATION.
Privatsikrings anbringende.
Privatsikrings taksator anser ikke at der er nærliggende risiko for skade. Taksatoren har ikke fra arkitekten fået redegørelse om fejlmontager ved undertaget set fra tagrummet og mener ikke at ventilation af tagrummet er nødvendig.

Skadelidtes svar.
Forholdet til oplægningsvejledningerne og daværende gældende byggebestemmelser har følgende elementer (tidligere angivet kortfattet på side 6 i notat af 31.10.2007):

Der er stedvis ingen eller ikke tilstrækkelig luftspalte mellem isoleringslaget og undertagskonstruktionen langs skråvægge. Bestemmelserne foreskrev min. 50mm.

Der er ikke tilstrækkelig ventilationsåbning ved tagfoden, som leder friskluft op langs tagfladen til fjernelse af eventuel fugtophobning i tagrummet. Ventilationsåbningen består kun af en sprække ved undertagets overgang til tagrende. Der er ikke ved reduceret ventilation fra tagfoden etableret supplerende ventilation af tagrummet ved rygningsafslutningen, som der i oplægningsvejledningen også er redegjort for.

Undertagsbanerne er lagt vandret i stedet for som foreskrevet lodret, og med et meget lille overlæg på ca 5-10cm, hvor der i øvrigt stedvist er folder som åbner direkte til tagstenene, se bilag B...

Ved kvistkonstruktionen er undertaget lagt nedenunder skotrendebrædderne, og ikke ført ned langs med siderne, se fotobilag B... Dette bevirker, at skotrendebrædderne (som ikke har kunnet frilægges) ligger på den fugtige side af undertaget.

Der har været fugtindtrængen umiddelbart over én af kvistene hvor området er frilagt, se fotobilag B... Det indikerer tydelig nærliggende risiko for skade som allerede ses på afstandslister og lægter på fotobilag B… & B...

Omlægning af undertaget er derfor påkrævet hurtigst muligt.

På ovennævnte baggrund fastholder skadelidte sit rimelige krav ang. nærliggende risiko for skade grundet mangler ved undertaget.

Udskiftning af undertag incl. lægter og afstandslister kræver nedtagning og genoplægning af tagstensbeklædningen. Udskiftning af tagstensbeklædningen er en forbedring af ejendommen som ejer selv må afholde.

Skadelidtes krav er uændret omlægning af undertaget på de frie tagflader kr. 49.193,81 incl. moms, jvf tidligere fremsendte rapport med bilag af 30.06.09.

5. GAVLMUR.
Privatsikrings anbringende, jvf brev af 26.11.09 bilag B...
a) Privatsikrings taksator anser ikke at skaden var tilstede på tidspunktet for ejendomsovertagelsen.
b) At levealderen for gavlfastgørelsen og gavlmuren er udløbet.
c) At bygningsværdien ikke er nedsat på grund af det opståede.
d) Ligeledes anføres det at punktet ikke er medtaget ved tidligere henvendelser som mangel.

Skadelidtes svar.
a) Skaden var tilstede ved overtagelsen af ejendommen, som det fremgår af murermester F.J.'s bekræftelse af 27.01.2010 bilag B…, har der været nødtørftig reparation af skaden allerede i 1997.

b) Skadelidte har ikke krævet erstatning for selve gavlfastgørelserne. At levealderen for murværk er 30-100 år, er en ukritisk aflæsning i SKAFOR's levetidstabeller og ikke en konkret vurdering af de faktiske forhold.
Hvis Privatsikrings påstand skulle være generelle fakta, ville en meget stor del af den danske bygningsmasse ikke bestå i dag.

I øvrigt er gavlen repareret i 1997 som det fremgår af murermesterens bekræftelse af 25.1.2010, bilag B... Denne gavl er skelmur mod …, og i forbindelse med reparationer på denne ejendom, blev naboen i nr. 21 opmærksom på løse sten i gavltrekanten, som han samtidig bad mureren om at udbedre for at undgå nedstyrtning af disse, se fotobilag B... I den forbindelse var der ikke kontakt til den tidligere ejer af …, da reparationen vendte mod gård og tagflader i nr. 21, hvorfor naboen i nr. 21 selv bekostede reparationen.

c) Skadelidte fastholder, at bygningsværdien er nedsat med reparationsværdien af gavlmuren, hvilket også normalt ville fremgå af tilstandsrapporten, hvis Privatsikrings inspektør ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, havde været opmærksom på forholdet. Reparationsprisen for gavlmur incl moms udgør kr.10.960,- jvf tilbud fra entreprenøren af 25.01.2010, bilag B…

d) Gavlmuren vender mod naboens gårdhave i skel. Der er således ikke fri adgang til gavlmuren. Skadelidte har ikke byggeteknisk baggrund og har ikke tidligere anmodet arkitekten om besigtigelse af ejendommens samlede murværk, herunder denne gavl.

6. FULDMAGT.
Privatsikrings anbringende.
Privatsikring anerkender ikke fuldmagtens gyldighed hvad angår skade på gavlmur.

Skadelidtes svar.
Det har vi ikke været opmærksomme på. Fuldmagten er udvidet til også at omfatte skade på gavlen jvf vedlagte bilag B...

7. SAMMENDRAG.
Skadelidtes samlede krav er herefter: (alle beløb angivet incl moms.)

Tagfod	**59.095,00 kr.**
Kviste	**122.691,00 kr.**
Tagvinduer	**8.839,00 kr.**
med tilsagn om revurdering når konstruktionen er blotlagt, alternativt lukket til fuld og endelig afgørelse 17.266,25.	
Tagrum	**49.193,81 kr.**
Gavlmur	**10.960,00 kr.**
I alt	**250.778 81 kr.**
Delvis erstatning som tidligere anerkendt fragår	**-116.875,00 kr.**
Erstatning til gode herefter	**133.903,81 kr.**
Selvrisiko fragår	**-25.000,00 kr.**
Yderligere erstatningskrav	**108.903,81 kr.**

8. AFSLUTNING.
Som det fremgår af medfølgende dokumentation, er der flere fejlvurderinger i Privatsikrings og taksatorens anbringender.

Skadelidte forstår ikke, at Privatsikring vil afvise at yde erstatning på grundlag af egne fejlvurderinger og fejlskøn.

Hvis Privatsikring på grundlag af fremsendte dokumentation vurderer, at der er grundlag for ændret erstatningsansættelse, er taksator velkommen til at kontakte undertegnede.

Hvis ikke det er tilfældet, anmoder vi Ankenævnet for Forsikring om en kendelse i sagen."

På denne baggrund har selskabet i skrivelse af 20/3 2010 til nævnet anført:

"Vi kan notere, at naboens vidneerklæring ikke kommenterer på spørgsmålet om, hvor meget eller hvor lidt der er skiftet ud, se vores tidligere indlæg.

Vi kan se, at vi ved en fejl har skrevet, at det alene er tagflade med undertag, der er skiftet, men også lægterne er skiftet, men ikke spær, og vi præciserer derfor, at lægterne havde samme alder som tagfladen, hvorimod spær var ældre, og beklager denne lapsus.

Det ændrer imidlertid ikke ved, at der ikke er tale om en væsentlig ændring, ligesom forsikringen er tegnet uden ulovlighedsdækning.

For så vidt angår anmeldte skader, oplyser J.V. i brev dateret 30.06.2009, at der er indhentet tre tilbud, hvoraf alene det ene er fremlagt for taksator. Tilbudsliste for udskiftning af tag er vedlagt brevet.

I forlængelse deraf, har taksator holdt møde med forsikringstager og J.V. den 19. august 2009, hvor tilbuddet blev gennemgået, og da forsikringstager har oplyst at ville skifte hele taget, har taksator på mødet i samråd med arkitekt og sikrede lavet en samlet erstatningsopgørelse for alle de anerkendte forhold på i alt kr. 116.875 inkl. moms.

Tagfoden

Af den kalkulerede erstatning var der ved mødet enighed om posterne der vedrørte tagfoden, og vi har undtaget opretning af skalke, da dette er en forbedring, som vi har afvist at dække. Nedenstående accepterede omkostninger er i henhold til tilbudsliste for udskiftning af hele tagbelægningen.

Stilladsomkostninger	kr.	5.100,00
Nedtagning af tagsten ved tagfod	kr.	1.732,50
Nedtagning af lægter	kr.	230,40
Fodplade ved tagfod	kr.	2.269,50
Fodzink	kr.	1.326,00
Udkradsning og omfugning	kr.	5.017,60
Afstandslister	kr.	367,90
Lægter	kr.	1.920,00
Rendejern	kr.	4.743,00
Tagsten oplægges	kr.	9.600,00
Midlertidig afdækning	kr.	778,90
I alt excl. moms	kr.	33.085,70

Hvis sikrede har skiftet mening og kun ønsker reparation af tagfoden i stedet for udskiftning, beder vi arkitekten oplyse dette. I så fald må vi revurdere omkostningerne.

Taksator finder dog, at tagfoden bør udbedres sammen med resten af taget og ikke i enkeltstående etaper.

Kviste
Vi har som tidligere nævnt anerkendt for kort inddækning samt det efteranmeldte hul i inddækning ved top af en kvist, og har i vores tidligere indlæg skitseret udbedring.

I den nu fremlagte opgørelse bilag B… er post 21 så vidt ses den samme som post 25, og post 24 er den samme som post 28, og vi ser derfor bort fra post 25 og 28.

Vi er ikke enige i omfanget af udbedringen som er fremlagt af sikredes arkitekt, dels fordi det ikke er påvist, at træværk eller lægter var nedbrudte ved overtagelsen, dels fordi der fortsat ikke er påvist skader på kviste/flunker, der var til stede ved overtagelsen, og vi har derfor afvist nedtagning af tagsten ved flunker, nedtagning og udskiftning af flunkeinddækninger, udskiftning af beskadigede lægter, genoplægning af tagsten inkl. montering af jp bindere, nedtagning af tagsten ved skotrender, reparation af skotrendernes nederste del (post 21-26 i tilbudslisten), genoplægning af tagsten i skadesområdet (post 28), udskiftning af lægter og afstandslister under kviste (post 30) og 'rådighedstimer' (post 34) der ikke er et udtryk for udbedring af skade.

Ved mødet den 19. august blev udbedring af konstaterede skader ved kviste prissat som del af arbejdet ved udskiftning af hele taget. Accepterede omkostninger er i henhold til tilbudsliste for udskiftning af hele tagbelægningen.

Udgiften til stillads (post 20) blev ved mødet den 19. august 2009 opgjort til kr. 1.700,- reparation af hul ved kip af skotrende (post 27) kr. 2.765,- udgiften til nedtagning af tagsten under front på kvist for at kunne komme til at udbedre blyinddækning (del af post 29) kr. 900.-
Endelig blev udgiften til genoplægning af tagsten under kviste inkl. bindere (post 31) ved mødet den 19. august 2009 opgjort til kr. 1872, udgiften til etablering af inddækning under vinduer (post 32) blev opgjort til kr. 4.000,00 og midlertidig afdækning (post 33) blev opgjort til kr. 692,00.

Vi har opgjort de anerkendte udgifter således :

Stillads (post 20), se ovf.	kr.	1.700,00
Reparation af en kvist/ mgl. zink (post 27)	kr.	2.765,00
Nedtagning af tagsten under front på kvist for at muliggøre udbedring af inddækning (post 29), se ovf.	kr.	900,00
Genoplægning af tagsten under kviste inkl. bindere (post 31)	kr.	1.872,00
Etablering af inddækning under vinduer (post 32)	kr.	4.000,00
Midlertidig afdækning	kr.	692,00
I alt ekskl. moms	kr.	11.929,00

Vi fastholder opgørelsen.

Tagvinduer
Vi har som nævnt anerkendt et utilstrækkeligt monteret ovenlys, og fandt ikke godtgjort, at der er skade på de underliggende konstruktioner.

Da arkitekten ikke har fremlagt noget nyt derom, fastholder vi afgørelsen.

Forholdet kan udbedres ved udskiftning af tagsten ved ovenlysvindue hvilket taksator har vurderet koster ca. kr. 4000 + moms.

Beløbet svarer i al væsentlighed til arkitektens opgørelse i regnearket / tilbudslisten vedlagt hans rapport fra den 30.06.09 hvor posterne er opgjort til kr. 1700 for stillads, kr. 675 for nedtagning af tagsten, kr. 1386 for genoplægning af tagsten og kr. 289 for midlertidig afdækning, eller i alt kr. 4050 + moms, hvilket vi i sagens natur kan tiltræde.

Vi kan derfor ikke tiltræde det nu opgjorte beløb på kr. 7.071.

Tagrum
Vi skal helt summarisk henvise til, at taksator ikke har fundet alarmerende fugtprocenter i tagrummet ved sin besigtigelse, og da arkitekten ikke har oplyst noget nyt, henviser vi derfor til vores tidligere indlæg.

Gavlmur
Dette forhold er så vidt ses ikke en del af klagen, og vi kan heller ikke konkret se, at gavlen er nævnt i arkitektens rapport fra den 31. oktober 2007.

Vi stiller derfor os tvivlende overfor, om der har været en skade til stede ved overtagelsen, når arkitekten ikke har konstateret skader på gavl under sin omhyggelige bygningsgennemgang.

Vi fastholder på denne baggrund vores opgørelse."

Den efterfølgende korrespondance er forelagt nævnet.

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af :**
- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen
- …

5 Hvad dækker forsikringen?
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, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

6 Hvad dækker forsikringen ikke?
…
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende tidsfæstelse af skadeårsager, risiko for nærliggende skade og udbedringsomkostninger.

Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå for domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand