Ankenævnet for Forsikring

Den 6. december 2017 blev i sag nr. 89823:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med anmeldte utætheder på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har anført, at der er ydet dækning for utætheder ved skotrender og givet tilsagn om dækning i form af fugning af taget på den oprindelige del af huset.

Hvad angår den senere opførte tilbygning, har selskabet afvist at yde dækning for anmeldte skader på undertaget og taget med henvisning til, at forholdene ikke udgør dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus fra 1974 med en tilbygning fra 1980. Klageren overtog ejendommen den 27/9 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/6 2015. Af tilstandsrapporten fremgår der blandt andet:

"**Bygningsbeskrivelse:**

…

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

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: 10 år eller længere
…

Bygn.:	Karakter	Registrering og note
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.3 Skotrender/inddækninger	K1	Der er misfarvninger på skotrendernes trædele. Note: Der kunne ikke konstateres usædvanlig højt fugtindhold i konstruktionen og forholdet skønnes at skyldes skader fra før udbedring af skotrender.
	K1	Dækbrædder ved tag er lidt nedbrudte, bl.a. på hushjørne mod nordøst.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Spærender bag sternbeklædning er lidt nedbrudte mod syd. Note: Forholdet skønnes at skyldes de skjulte tagrender der kræver regelmæssig tilsyn og vedligeholdelse.
1.10 Undertage/understrygning	K1	Undertag på tilbygning er afsluttet uden fodblik og er lidt nedbrudt langs med tagrender.
1.11 Ventilation	K1	Ventilationen i tagrum forekommer utilstrækkelig, da isolering flere steder er lagt tæt mod tag ved tagfod. Note: Ventilationsforhold i tagrum opfylder ikke gældende regler (1/500 af husets grundareal skal være udført som fri ventilation jævnt fordelt over hele fladen).
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Fuge mellem murværk og inddækning på skorsten er lidt mangelfuld.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…

		Ja	Nej	Ved Ikke
…				
2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☒	☐	☐

3. 89823

Skotrender udskiftet 1994.

2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Ved hoveddør – Udbedret.**"	☒	☐	☐

Af et tillæg til tilstandsrapporten af 22/6 2015 udarbejdet af den byggesagkyndige fremgår det blandt andet:

"**1. Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele, for beboelsesdelen.**

Bygning.	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
A	Tagkonstruktion	Ca. 40 år	Teoretisk levetid på betontagsten er 80 år i henhold til tabelopslag
A	Yder- og indervægge	-	En teoretisk levetid på hule mure kan angives til 80-100 år under de rette betingelser og ved løbende renovering og vedligehold.
A	Vinduer og døre	-	Trærammer kan med rette vedligehold og jævnlig overfladebehandling holde væsentligt længere end de ruder der er monteret.
A	Fundament/sokkel	-	En teoretisk levetid på fundamenter kan angives til 80-100 år under de rette betingelser og ved løbende renovering og vedligehold

…

3. Konklusion på ejendommens stand.

X	**Meget fin stand.** Ejendommen fremstår i meget fin og velholdt stand, der må påregnes et par mindre småreparationer, (samt udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte skader)."

I klagen modtaget i nævnet den 7/9 2016 har klagerens advokat blandt andet anført, at selskabet skal afholde alle omkostninger forbundet med udbedring af manglerne ved klagerens tag samt eventuelle følgeskader som følge af manglerne ved taget. Det er blandt andet oplyst:

> "I forbindelse med købet blev der udarbejdet en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten af 22. juni 2015 er vedlagt som **bilag 3**. Tilstandsrapporten blev udarbejdet af [rådgivningsfirma]. I tilstandsrapporten er følgende forhold vedr. taget noteret som en K1
> …
> [Rådgivningsfirma] udarbejdede ligeledes et tillæg til tilstandsrapporten. Tillægget af 22. juni 2015 er vedlagt som **bilag 4**. I tillægget er ejendommen noteret som i meget fin stand, og tagets levetid er ca. 40 år.
>
> Klager konstaterede straks efter indflytningen, at ejendommens tag var utæt.
>
> Konsekvensen af utætheden er løbende vand fra taget på ydervægge og vinduer i området omkring hovedhuset og tilbygningen. Klager har identificeret, at dette kommer fra undertaget, hvorfor det er klagers opfattelse, at selve taget er utæt samt at klagers undertag også utæt
>
> Ligeledes er spær og træværk vådt forskellige steder. Dette er både ved skotrenderne samt generelt på taget.
>
> Mængden af indtrængende vand er så voldsomt, at der dannes vandsamlinger på spånplader og på isoleringen. Billeder heraf er vedlagt som **bilag 5**.
>
> Endelig er tagstenene og det mellemliggende træ vådt flere steder på indersiden.
> Som følge af vandindtrængen havde klager udlagt presenning i en periode på ca. tre måneder i vinters for at begrænse vandindtrængningen på loftet. Ligeledes har klager opsat en masse spande rundt omkring på loftet, der var klager har identificeret, at der trænger større mængder vand ind.
>
> Ved klagers første besigtigelse af loftet stod der en Magrethe skål på loftet. Klager studsede over placeringen af Magrethe skålen, men tænkte ikke videre over det. Efterfølgende er det klagers opfattelse, at skålen bevist stod på loftet, således at vandet kunne dryppe ned i skålen.
>
> Klager kontaktede straks indklagede. Indledningsvist telefonisk og efterfølgende pr. mail. Dette indledte en længere korrespondance mellem indklagede og klager. Mailkorrespondancen mellem indklagede og klager er vedlagt som sagens **bilag 6**. Korrespondancen ledte til, at indklagede den 14. december 2015 besigtigede taget.
> …
> Ligeledes oplyste indklagede, at de ville foretage en supplerende besigtigelse og indhente et tilbud på udbedring af skotrenderne. Ovennævnte korrespondance fremgår af **bilag 6**.
> Indklagede, klager og [klagers rådgiver] besigtigede igen taget den 29. januar. Umiddelbart efter besigtigelsen fremsendte klager en mail til indklagede, hvoraf det fremgik, hvad parterne havde aftalt til mødet. Skrivelsen er ligeledes vedlagt i **bilag 6**.

Af mailen fremgik det bl.a. at parterne havde aftalt følgende:

'1. ***Skotrenderne:***
[Taksator] kontakter [håndværker] fra [byggefirma] på mandag mhp. tætning vha. Rufa-kitning eller udskiftning af skotrenderne snarest muligt og gerne i den kommende uge. [Taksator] beder om et separat tilbud på Rufa-kitning ifm. henvendelsen. Såfremt I i første omgang beslutter jer for at forsøge med Rufa-kitning af skotrenderne (fremfor udskiftning med det samme) aftalte vi, at I ville bede håndværkeren om at tage den nederste del af skotrenden af for at kunne konstatere om utæthederne i skotrenderne har forårsaget råd i det underliggende træværk og for dermed at kunne konkludere, om en udskiftning af skotrenderne såvel som det underliggende træværk er nødvendig inden påbegyndelse af tætning via Rufa-kitning. [Taksator] aftaler et tidspunkt for reparation eller udskiftning snarest muligt med [håndværker]. Såfremt Rufa-kitningen eller udskiftningen af skotrenderne ikke kan finde sted med det samme pga. behov for en temperatur over 10 grader celsius aftalte vi, at I ville sørge for, at skotrenderne bliver tætnet med det samme med en midlertidig løsning vha. en dertil beregnet tape, således at vi kan fjerne den presenning, vi har haft liggende i et par måneder for at forhindre yderligere vandindtrængning, og som nu er ved at gå i stykker. Vi aftalte også at de steder, hvor det drypper ned på loftet fra taget skulle repareres/tætnes ifm. reparation eller udskiftning af skotrenderne.'

'2. ***Taget:***
Vi aftalte, at I ville bede [håndværker] om at etablere tre typer af tests mhp. at vurdere, om selve taget meningsfyldt kan repareres eller om det er nødvendigt at etablere et nyt tag. De tre tests vi aftalte var:

a. Lodret fugning på undersiden af tagstenene op til not
b. Lodret fugning på undersiden af tagstenene hele vejen op
c Udvendig fugning af tagstenene hele vejen rundt (overstrygning)
Vi aftalte, at de tre tests skulle etableres samtidig og snarest muligt, samt at resultatet af testene skulle vurderes efter ca. 14 dage lidt afhængig af vind og vejrforhold i perioden mhp. endelig beslutning om reparation eller udskiftning af taget.'

Indklagede har herefter forsøgt at udbedre manglerne og standse vandindtrængen ved hjælp af fuge/kit og understrygning. Dette har desværre kun delvist afhjulpet forholdet vedr. skotrenden, idet der fortsat trænger vand ind. Ligeledes har lapningen med Rufa-Kitning ikke afhjulpet vandindtrængningen i taget.

Indklagede har efterfølgende ikke ønsket at foretage yderligere afhjælpningsforsøg, hvorfor dette tidspunkt er lagt til grund som afgørelsestidspunktet.

Klager fik efter erhvervelsen af ejendommen kendskab til, at [tidligere ejere] havde foretaget højtryksspuling og overfladebehandling af taget.

Det er [rådgivers] påstand, at tagstenene er blevet skadet i forbindelse med højtryksspuling og overfladebehandling. Se [rådgivers] udtalelse som sagens **bilag 7**.

Af [rådgivers] skrivelse fremgår det ligeledes, at den byggesagkyndige, der har udført tilstandsrapporten ved besigtigelsen af loftrummet, kunne konstatere fugtspor på træværk under skotrender, hvorfor en nøjere udvendig gennemgang af skotrenderne burde være udført.

Ligeledes oplyser [rådgiver] i bilag 6, at der ved hans besigtigelse den 20. januar 2016 var tydelige fugtspor på lægter/spær/tagsten og andre steder ved skotrenden. Det forekommer derfor [rådgiver] vanskeligt at tro på, at dette forhold ikke også gjorde sig gældende ved tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Yderligere påpeger [rådgiver], at såfremt det blev oplyst, at tagfladerne var blevet renset, coatede og malede, så burde der være 'en advarsel' om risiko for utætheder.

Endelig påpeger [rådgiver], at det forekommer sandsynligt, at sælger i sin ejertid også må have haft fugtproblemer i taget; både ved skotrender og udenfor. Der var i forbindelse med [rådgivers] besigtigelse (20. januar 2016) bl.a. fundet tydelige tegn på, at taget var forsøgt lappet ved hjælp af lodret understrygning forskellige steder på undersiden af taget.

Som følge af ovenstående kan det konkluderes at såvel indklagede, som [tidligere ejere] og [rådgivningsfirma] har handlet ansvarspådragende.

Vedrørende indklagede gøres det gældende, at klagerne har købt en ejerskifteforsikring af indklagede, jf. bilag 2, hvori indklagede dækker skader, som var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager/klagerne overtager ejendommen. Ligeledes dækker indklagede også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, samt for udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold. Klagers tag er utæt i et væsentligt omfang, og utætheden var tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen.
Utætheden i taget nedsætter bygningens værdi i nævneværdig grad i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand og er dermed at anse som skader i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor indklagede er erstatningsansvarlig for manglerne ved taget.

Vedrørende [tidligere ejere] gøres det gældende, at [tidligere ejere] i deres 20 årige ejertid af den i sagen omhandlede ejendom må antages at være blevet, henholdsvis burde være blevet bekendt med, at der var ikke ubetydelige problemer med vandindtrængning i ejendommens tagkonstruktion, jf. hermed blandt andet sagens bilag 5. [Tidligere ejere] dog desuagtet undladt at oplyse herom i forbindelse med ejendomshandlen, herunder svarede [tidligere ejere] benægtende til, at ejendommens tag i dennes ejertid havde været utæt, jf. sagens bilag 3 (tilstandsrapporten) side 14, pkt. 2.1.

Den af [tidligere ejere] i så henseende udviste adfærd er at karakterisere som groft uagtsomt, hvorfor [tidligere ejere] ikke er ansvarsfri, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 2, stk. 5. [tidligere ejere] er derfor erstatningsansvarlig for manglerne i/ved taget."

Ved brev af 4/11 2016 til nævnet har selskabet blandt andet oplyst:

"Vi er uforstående overfor klagen på dette tidspunkt. Utæt skotrende på tilbygning er dækket med en reparation, og utæt tag på oprindelig bygning er ligeledes dækket, men afventer udbedringsløsning efter forsøg med understrygning.

Undertag på tilbygning er ikke anmeldt som en skade i sig selv og alene besigtiget langs skotrenden i forbindelse med skaden her.

Vi har alene kigget på undertaget i forbindelse med behandlingen af skade på skotrenden sammen med vores kunders rådgiver, hvor der var enighed om, at undertaget ikke gav anledning til problemer i forhold til den anmeldte skade på skotrenden.

Der blev ikke anmeldt eller besigtiget skader som følge af undertaget i tagkonstruktionen generelt på tilbygningen, som således ikke er vurderet på dette tidspunkt, idet der alene er gjort opmærksom på, at dette er ved at udstå sin levetid, hvilket ikke i sig selv vil være dækket af forsikringen. Men det vil vi naturligvis gerne se på, hvis vores kunder mener, at der alligevel er skader her udover skotrenden.

Sagen er ikke klagebehandlet på nuværende tidspunkt efter dækningen af tagflader på den oprindelige bygning, hvor vi har afventet en tilbagemelding fra vores kunder omkring understrygningen af taget på den oprindelige bygning, idet der er udført en prøve-understrygning på en del af taget til afgørelse af, hvorvidt dette er løsningen som tætning.

Der henvises i klagen til, at vores kunder har klaget over afgørelsen den 22. februar 2016, som er angivet som ubesvaret. Dette er ikke korrekt. Vores kunder anfører i mail fra den 22. februar 2016, at der trænger vand ind ved fugen, som viser sig ikke at være udført korrekt, og taksatoren engagerer herefter [tagfirma], som udfører en ny fugning, hvilket bekræftes ved mail fra den 17. marts 2016. Prøvefugningen er udført i april 2016 og vi har afventet resultatet heraf. Mails vedlægges."

Selskabet har i mail af 21/2 2017 til klagerens advokat blandt andet anført:

"Vi skal hermed vende tilbage til sagen ude på … efter alle de anmeldte forhold vedrørende taget og skotrender er besigtiget/genbesigtiget.

Vi vil gennemgå forholdene enkeltvis nedenfor.

Taget på den oprindelige bygning:
[Tagfirma] har foretaget en prøvefugning af teglene i et spærfag. De har i den forbindelse fuget både udvendigt og indvendigt. Det blev ved besigtigelsen bekræftet, at taget på den oprindelige bygning holder tæt efter prøvefugningen.

Vi dækker derfor en fugning af taget på den oprindelige bygning. [Tagfirma] kan kontaktes for indhentning af tilbud for hele tagfladen på den oprindelige bygning, som skal sendes til godkendelse hos taksator. Vores taksator har tidligere lovet, at vi ikke afskriver på reparationen, hvilket vi står ved, selvom vi reelt er berettiget hertil. Den gældende selvrisiko fratrækkes i erstatningen.
…
Taget på tilbygningen:
Taget på tilbygningen består af betontegl ligesom på den oprindelige del af beboelsen. Der er dog undertag på denne del af ejendommen. Ved besigtigelsen blev det oplyst, at der var tale om et Monarfol undertag, som skulle være udskiftet visse steder. Det var ikke muligt at lave nærmere undersøgelser af taget på tilbygningen, uden muligvis at ødelægge betontagstenene.

Vores kunde bekræftede ved besigtigelsen, at der ikke var sket skade på grund af undertagets tilstand, og at de ikke havde haft vand nede i beboelsen i deres ejertid.

Det blev oplyst, at der i sommers dryppede vand ned udvendigt i udhænget under skotrenden. Vores kunde fik sin håndværker til at undersøge, hvor taget var utæt. Så vidt vi kan forstå udskiftede håndværkeren fugerne omkring inddækningen ved skorstenen. Dette forhold er nævnt i tilstandsrapporten under pkt 1.16 med karakteren K1, hvor der står; 'fuge mellem murværk og inddækning på skorsten er lidt mangelfuld.'

Der er ikke trængt vand ned, efter håndværkeren har foretaget reparationen. Det vand der trængte ind løb ned på undertaget og trængte ned i udhænget, hvor undertaget sluttede, som det bør gøre.

Da der ikke er sandsynliggjort nogen bygningsskade, der er omfattet af vilkårenes pkt. 15 C, kan vi desværre ikke erstatte forholdet.
…
Skotrenderne:
Vi har tidligere dækket en reparation af skotrenderne i form af en tætning med Rufakit. Vi har i den forbindelse betalt 9.600 kr. ex. moms til [byggefirma]. Reparationen er blevet udført af vores kundes egen valgte håndværker, og den bærer præg af sjusket og mangelfuldt arbejde, hvilket vores kunde bør reklamere overfor, hvilket vi også tidligere har nævnt. Vi dækker ikke det samme forhold to gange, hvorfor vi ikke kan hjælpe yderligere.

Vores kunde bliver opkrævet den gældende selvrisiko for så vidt angår dette forhold, når skaden vedrørende taget på den oprindelige bygning afsluttes."

Klagerens advokat har i mail af 20/4 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

"Taget på den oprindelige bygning:

Topdanmark Forsikring skriver i sin mail:

Taget på den oprindelige bygning:
[Tagfirma] har foretaget en prøvefugning af teglene i et spærfag. De har i den forbindelse fuget både udvendigt og indvendigt. Det blev ved besigtigelsen bekræftet, at taget på den oprindelige bygning holder tæt efter prøvefugningen.

Klager er ikke enig. Der konstateres opfugtning af træværk og tegl ved regnvejr, samt egentlig vandindtrængen. Klager finder ikke at en fugning indvendigt og udvendigt er korrekt afhjælpning efter policevilkårene. Udvendig fugning vil give et aldeles forkert visuelt indtryk, idet tagfladen vil komme til at fremstå som en helt ensartet plastisk flade, hvor de enkelte tegl og fuger ikke kan iagttages. Det vil heller ikke efter klagers opfattelse være tilstrækkeligt at fuge indefra. Det er klagers opfattelse at utæthederne kan skyldes at teglene i sælgers ejertid er afrenset med højtryksspuling, hvorved teglene er gjort porøse, ligesom der kan være sket affasning af teglenes affasning ved kanter og false. Fugning vil ikke hindre fortsat nedbrydning af teglene. En fugeløsning vil tillige efter det oplyste kræve etablering af udluftningshætter i tagfladen, hvilket yderligere vil skæmme det visuelle udtryk.

Topdanmark Forsikring medgiver at der er tale om en dækningsberettiget skade, men der består uenighed om, hvorledes skade og skadesrisiko afhjælpes. Det er klagers opfattelse, at skadesårsag og afhjælpningsmetode kun kan afklares efter afholdelse af et syn og skøn. Sagen bør af denne årsag afvises fra nævnet.

Taget på tilbygningen:

Topdanmark Forsikring anfører, at der ikke er sandsynliggjort nogen bygningsskade. Klager fastholder de observationer, som er gjort i efteråret 2016, jfr. mail af 15. september 2016 fra [byggefirma]:

Notat

Efter tilkald da det var observeret utæthed over tilbygning, foretog vi flg observeringer.

Tagsten blev flere steder afmonteret og det kunne ses at undertag type monarfol armeret var defekt ved revner huller, et enkelt sted var der indlagt et stykke undertag type icopal monarperm premium som må være relativt nyt da det ikke har været produceret i så mange år som monarfol har.

Der ses tydelige spor efter vand og enkelte lægter har rådskader.

Det er efter min faglige mening ikke et undertag der har den fornødne funktion der ligger under tilbygningens tag.

Også her er der tale om uenighed om sagens faktum, hvilken uenighed alene lader sig afklare gennem et syn og skøn. Også for så vidt angår dette punkt, bør sagen således afvises fra nævnet."

Af selskabets brev af 4/5 2017 til nævnet fremgår det blandt andet:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunde anmelder den 23. november 2015, at der er en utæthed i taget, og det muligvis kommer fra skotrenden.

Vores kunde sender en udtalelse fra deres håndværker herom.

Vores taksator besigtiger forholdet den 14. december 2015. Udvendigt var der lagt presenning over skotrenderne. Indvendigt bar trækonstruktionen (eksklusiv skotrende) i taget bærer ikke præg af, at være udsat for længerevarende vand/fugtpåvirkning. Vores taksator oplyste, at det ikke tyder på generelle utætheder i taget. Han vurderede, at fugten på tagstenene de øvrige steder umiddelbart kunne skyldes kondens.

Vores taksator dækkede på den baggrund udbedring af skotrenderne, og oplyste, at vores kunder skulle se tiden an med henblik på tagets generelle tilstand.

Vores taksator holder møde med vores kunde og dennes rådgiver den 29. januar 2016. Her aftales det, at skotrenderne tætnes, og det forsøges med lodret fugning i et område (samt udvendig fugning) på det øvrige tag på den oprindelige bygning.

Vores kunde vil gerne have sin håndværker til at udføre det.

Der arrangeres et møde igen den 15. februar 2016, hvor området til prøvetagning findes samt udbedringen af skotrenderne aftales. Vores kundes håndværker fremviser vores taksator Monarfol undertaget på tilbygningen set fra skotrenden.

Det konstateres, at undertaget på tilbygningen er meget porøs og langs skotrenden med mindre huller. Vores kundes håndværker og taksator var enige om, at hullerne antagelig ikke er et problem, da Rufa-kitningen vil sørge for tæt inddækning mellem skotrende og tagsten.

Vores taksator gør samtidig opmærksom på, at undertagets levetid på tilbygningen er udløbet.

Den 6. marts 2016 henvender vores til os igen, da der til trods for fugningerne trænger fugt/vand igennem. Vores kunde fremsender i den forbindelse billeder.
Vores taksator finder fugningen kritisabelt udført, hvorfor han drøfter sagen med et ekspertfirma i fugning. De finder ligeledes fugearbejdet kritisabelt udført. De vurderer, at de kan fuge taget, så det bliver tæt.

Vores taksator bestiller dem til at lave en ny prøvefugning indvendigt og udvendigt af taget på den oprindelige del af taget.

Det nye firma konstaterer ved deres fugning den 3. april 2016, at den af vores kundes håndværker udførte fugning var lavet helt forkert og lige til at pille af.

Det samme gjorde sig gældende for så vidt angår skotrenden, hvor vi på baggrund af arbejdet har betalt 12.000 kr. til vores kundes håndværker.

Vores kunde vender tilbage til os den 6. juli 2016 og oplyser, at der trænger vand ned ved skotrenderne.

Vores taksator beder ham i mail af 7. juli 2016 om at kontakte sin håndværker og reklamere over det udførte arbejde.

Vi hører herefter ikke fra vores kunde, førend vi modtager 1. henvendelse til jer fra kundes advokat den 18. oktober 2016.

Da vi ikke har modtaget svar på prøvefugningen af taget på den oprindelige del af taget, samt ikke har modtaget nogen klager over afgørelsen vedrørende tilbygningens tag/undertag, beder vi om lejlighed til at behandle disse forhold færdigt.

Vi får 3 måneder af jer til at behandle de to forhold færdigt.

Vi forsøger de næste 3 måneder at få kontakt til vores kunde og denne advokat, så vi kan få besigtiget fugningen på den oprindelige del af taget og taget/undertaget på tilbygningen.

I stedet modtager vi et skriv af 11. januar 2017 fra kundens advokat, hvor han nu kræver undertag på den oprindelige del af taget mv.

Vi beder endnu engang om adgang til at besigtige, og besigtigelsen finder sted den 1. februar 2017, hvor to taksatorer deltog sammen med kunden og dennes advokat.

Vi fremsender vores afgørelse til kunden den 21. februar 2017, hvor vi dækker en understrygning/fugning af taget på den oprindelige del af bygningen. Vi dækker ikke taget/undertaget på tilbygningen, da der ikke er konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og undertagets levetid er udløbet.

…

Her får I vores vurdering

Taget på den oprindelige del af bygningen:

Vores kundes advokat klager over, at vi dækker en understrygning/fugning lodret på denne del af taget.

Det fremgår ikke, hvad vores kunder kræver, men kundens advokat har tidligere skrevet, at de ville have et undertag.

Taget er oprindeligt udført uden undertag med en vandret indvendig fugning.

Der blev udført en prøvefugning. Først af vores kundes håndværker, som var særdeles mangelfuld. Herefter af [tagfirma], som er eksperter i under/ overstrygning af tage og har udviklet en special fugemasse til formålet.

Det blev bekræftet ved besigtigelsen, at der ikke var trængt fugt/vand ind i det område, hvor prøvefugningen var udført. Der blev spurgt ind til dette flere gange under besigtigelsen, da det var hele formålet med besigtigelsen.

Der kunne ikke konstateres spor efter fugt/vandskader i det område, hvor prøvefugningen var foretaget.

Det er taksator og [tagfirmas] vurdering, at taget vil holde tæt efter den indvendige fugning.

Vores kundes advokats oplysning i mailen af 20. april 2017 vækker således en del undren. Vores taksatorer oplyser, at han selv hørte bekræftelsen fra vores kunder på, at der ikke var trængt fugt/vand ind i prøvefugningsområdet.

Der er således intet grundlag for at konkludere, at den indvendige lodrette fugning af taget ikke vil være en holdbar løsning.

Det var i øvrigt i samråd med vores kundes rådgiver, at denne løsning blev foreslået.

Vi havde både dækket en udvendig og indvendig fugning, men efter vores kundes ønske, har vi efterfølgende hørt [tagfirma], om en indvendig fugning er tilstrækkelig. Det har de bekræftet, og de yder 5 års garanti på arbejdet.

Der skal blot afrenses for mos og etableres noget ekstra ventilation. Disse forhold dækker vi også. Ventilationen kan udføres på flere måder, og det behøver nødvendigvis ikke at være i form af ventilationsstudse. Skulle ventilationsstudse være den eneste løsning, går det ikke ud over, hvad vores kunder må tåle.

For en god ordens skyld skal det nævnes, at en udvendig fugning på ingen måde giver 'en ensartet plastisk flade'. Det er en byggeteknisk misforståelse. En udvendig fugning i samlingerne er ikke ret synlig – slet ikke fra jorden. I øvrigt havde alle parter ved besigtigelsen svært ved at se, hvor den udvendige prøvefugning havde været udført.

Vi vedlægger til orientering et billede af et lignende tag, der er udvendigt fuget.

V gør opmærksom på, at vores kunde er velkommen til at vende tilbage til os, hvis løsningen mod forventning ikke viser sig at holde.

Taget/undertag på tilbygningen:
Yderkanten af Monarfol undertaget blev fremvist til os den 15. februar 2016. Besigtigelsesstedet var ved den utætte skotrende. Her fremgik det som ovennævnt, at det var porøst, og der var mindre huller.

Taksator og vores kundes håndværker var enige om, at de mindre huller i undertaget ikke udgjorde et problem, da vi havde dækket en tætning af skotrenderne, som ville sørge for en tæt inddækning mellem skotrenden og inddækningen.

Tætningen af skotrenden blev senere udført af vores kundes håndværker, men blev ikke udført korrekt.

Vi har ikke modtaget yderligere omkring undertaget på tilbygningen før henvendelsen til jer.

Vores kunde har reklameret til os over arbejdet med skotrenden, og vi har i den forbindelse oplyst, at han selv må reklamere til hans håndværker over det dårlige udførte arbejde, da vi ikke dækker det samme arbejde to gange.

Vi er ikke vidende om denne reklamation er foretaget, og det mangelfulde arbejde er udbedret.

Vores kunder har oplyst til taksator, at der ikke er trængt vand ned i selve beboelsen fra tilbygningen.

De oplyste dog, at de i sommeren 2016 oplevede, at der trængte vand ned i udhænget underskotrenden. Kundens håndværker havde herefter udbedret fugerne ved inddækningen omkring skorstenen, hvorefter der ikke var trængt vand ned.

Vi formoder også, at der er dette tilfælde, som der henvises til notatet fra kundens håndværker, som vores kundes advokat har fremlagt.

Det vand, der trængte ned, havde løbet ned ad undertaget og ned i udhænget, hvor undertaget sluttede.

Vi gør opmærksom på, at forholdet vedrørende fugerne ved skorstenen er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 1.16, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan hjælpe med denne del jf. vilkårenes pkt. 16 A.

Tagbelægning i form af betontagsten udgør en relativt tæt tagflade i sig selv i forhold til f.eks. vingetegl, hvorfor det netop ofte er ved skotrender, inddækninger mv., at vandet kan trænge ind.

Vi mener således ikke, at der foreligger et dækningsberettigende forhold ud over den tætning af skotrenden, som vi tidligere har dækket og betalt for.

Det bemærkes, at Monarfol undertaget på tilbygningen er ca. 38 år gammelt, hvorfor det har udløbet sin levetid. Det er sandsynligvis derfor, at det er lappet visse steder med andre typer undertag. Se AK 86.517.

Et Monarfol undertag som dette holder normalt i ca. 20 år.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der består i materialers udløb af levetid jf. vilkårenes pkt. 16 H.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi vurderer på den ovennævnte baggrund, at vores dækningstilsagn omhandlende lodret indvendig fugning af taget på den oprindelige del af bygningen er korrekt.

Vi mener ikke, at der er skader ved tilbygningens tag/undertag, der går ud over tilstandsrapportens bemærkninger og den udbedring af skotrenden, som vi har dækket og betalt for, men som vores kundes håndværker ikke har lavet korrekt.

Herudover ses undertaget på tilbygningen at have udløbet sin sædvanlige levetid."

Klagerens advokat har i mail af 17/7 2017 til nævnet blandt andet anført:

"Det er korrekt, at forsikringstagerne første gang retter henvendelse til forsikringsselskabet d. 23. november 2015, hvor de netop havde konstateret at taget generelt samt specifikt skotrenderne var utætte og at der var meget vådt på loftet. Henvendelsen sker pr. telefon. Efterfølgende skrev forsikringstagerne den 3. december 2015 en opfølgende mail til … hos Topdanmark, hvori bl.a. anførtes:

> 'Sagen er at vi er flyttet ind i vores nye bolig for nylig, og har konstateret med det samme, at taget er meget utæt. Vi har set løbende vand på ydervægge og vådt murværk på begge sider af huset ved vinklerne af huset. Vandet kommer fra indersiden af taget. På loftet ses sjaskvåde spær og træværk, ved skotrender og generelt. Vandpytter på spånplader og isolering. Tagsten er våde på indersiden, samt det mellemliggende træ. Vi har udlagt presenning og spande, men det er ikke tilstrækkelig afdækning. Vores håndværker foreslog akut udvendig aflastning af skotrender, samt udlægning af brædder på loftet for at stille flere spande mm. (det er værst ude hvor der ingen belægning er)...'

Der er således ikke korrekt, at forsikringstagerne i første omgang kun klagede over utæthed ved skotrenderne – og ikke taget generelt.
…
Topdanmark anfører flere steder at 'vores kunde vil gerne have sin håndværker til at udføre det'. Dette er kun delvist korrekt, da forsikringstagerne af Topdanmarks taksator, …, mundtligt blev opfordret til selv at finde en håndværker, der kunne udbedre de nævnte forhold.

Topdanmark anfører, at forsikringstagerne kræver et undertag på hovedbygningen. Dette ikke korrekt. Forsikringstagerne anser at årsagen til fugtskaderne er at tagstenene på hele bygningen er beskadiget eller er utilladelig nedbrudt, måske på grund af at tidligere afrensning af tagfladen ikke er udført korrekt, jfr. således de i sagen foreliggende udtalelser fra [rådgiver]. De mener ikke at Topdanmark har medvirket til at afklare skadesårsagen, og de mener ikke at være forpligtet til at acceptere Topdanmarks forslag om fugning indvendigt og/eller udvendigt.

Iflg. forsikringsbetingelserne skal afhjælpning foretages i overensstemmelse med den oprindelige konstruktion, dvs. i det konkrete tilfælde ikke ved fugning og etablering af uskønne taghætter for ventilation. Forsikringstagerne har krav på en løsning, hvor der ydes erstatning til en ny tæt tagflade med tilsvarende betonteglsten, naturligvis nedskrevet for le-

vetid. Over tilbygningen skal tillige udføres et undertag, for så vidt det måtte vise sig at være nedbrudt i et omfang, som er anderledes end den i tilstandsrapporten med karakteren K1 omtalte partielle nedbrydning. Forsikringstagerne anser, at betonteglenes beskaffenhed er lige ringe for hele tagets vedkommende, og at der derfor er nærliggende risiko for at der er tilsvarende fugtskader skjult i tilbygningens loft-til-kip konstruktion. Man kan ikke direkte se, at vandet højst sandsynligt også trækker ind her, da det er samme tag, som på hovedbygningen – men blot antage, at dette er tilfældet. Dette gælder særligt set i lyset af [rådgivers] føromtalte rapportering, hvori han anfører, at det er hans hypotese, at taget har taget skade af den afrensning, coatning og maling af taget, der blev udført på sælgers foranledning for nu ca. 15 år siden. Det forhold, at der i tilbygningens konstruktion er udført et monarfolundertag, som eventuelt er nedbrudt, betyder ikke, at forsikringstagerne ikke har lov at forvente at teglenes beskaffenhed er alders- og kvalitetssvarende. Det er ikke meningen at undertaget skal kompensere et sådant forhold. Undertagets funktion er at holde slagregn ude, ikke at kompensere for et fejlbehæftet tag.

Det er korrekt, at der ikke umiddelbart er trængt fugt ind i det område, som [tagfirma] udførte både en lodret over- og understrygning af. Pointen er imidlertid, at forsikringstagerne mener, at det er en uholdbar lappeløsning, bl.a. (i) fordi holdbarheden af en sådan er tvivlsom, (ii) fordi en understrygning af taget på tilbygningen ikke vil kunne foretages pga. loft-til-kip, (iii) fordi en udvendig fugning vil skæmme taget udvendigt, og (iv) ikke mindst fordi det vil kræve etablering af et væsentligt antal ekstra udluftningskanaler i selve taget, hvilket de mener i særdeleshed vil skæmme taget. [Tagfirma] anfører på deres hjemmeside følgende: 'Når et tag over – eller understryges, forhindres slagren og fygesne i at trænge ind, men samtidig lukkes der også for naturlig ventilation af loftsrummet. Derfor er det nødvendigt at montere tagrumsudluftninger for hver ca. 20 m2 tagflade. Det er for at undgå problemer med kondens og fugt.' Det er ikke ved Topdanmarks indlæg dokumenteret, at det omtalte krav om ventilation er overflødigt eller at det kan udføres på anden måde.

Afslutningsvis anføres, at Topdanmarks indlæg godtgør, at sagen ikke er egnet til nævnsbehandling. Der er uenighed om skadesårsagen, og sagen bør derfor, som anført ved sagens indbringelse afvises fra nævnet, således at der kan indledes et syn og skøn om skadesårsagen og adækvat afhjælpning."

Selskabet har i brev af 2/8 2017 til nævnet blandt andet bemærket:

"Vi fastholder overordnet vores vurdering jf. vores brev til jer af 4. maj 2017. Vi har følgende supplerende bemærkninger hertil.

<u>Taget på den oprindelige del af bygningen:</u>
Vi har på denne del af taget dækket, at der foretages en lodret fugning indvendigt ud over den vandrette fugning, der forelå ved vores kunders køb af ejendommen.

Vi har tilbudt denne løsning, da [tagfirma] har foretaget en lodret prøvefugning i et område, der har vist, at taget efterfølgende holder tæt i det område.

Vores kundes advokat mener ikke, at en sådan udbedring er i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens vilkår.

Vores kundes advokat kalder det en uholdbar lappeløsning.

Vi bemærker hertil, at understrygning/fugning er en gængs byggeteknisk metode, ligesom vores kundes ejendom også ved overtagelsen var fuget – dog kun vandret. Man kan ikke forvente, at ens tagkonstruktion og understrygning/fugning er vedligeholdelsesfri, hvorfor man naturligvis fremover på vanlig vis skal vedligeholde sit tag.

Vi bemærker ligeledes, at [tagfirma] giver 5 års garanti på løsningen.

Vi har for at tilgodese vores kunde undersøgt, om det også var nødvendigt at fuge udvendigt, hvilket det som tidligere oplyst viste sig ikke at være nødvendigt.

Som nævnt skal der muligvis etableres yderligere ventilation alt afhængig af, hvor velventileret tagkonstruktionen for nuværende er. Man må formode, at den nuværende ventilation er optimal, da vores kunde har udbedret den manglende ventilation, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Vi dækker, hvis der skal etableres yderligere ventilation i forbindelse med den lodrette fugning. Der er mange måde at etablere ventilation i en tagkonstruktion (i gavlene, ved tagfod, i kip mv.), og advokatens oplysninger om, at der skal etableres 'uskønne taghætter' må stå for egen regning. Hvis ventilationsstudse, som man må formode advokaten mener, er den eneste løsning for etablering af yderligere ventilation, går det efter vores mening ikke udover, hvad man som forsikringstager må tåle.

Vores kundes advokat oplyser, at han ikke har krævet en løsning med undertag. Vi henviser til hans mail af 11. januar 2017, hvor han oplyser det modsatte.

Vi gør opmærksom på, at skulle løsningen med den lodrette fugning mod forventning vise sig ikke at være holdbar, så er vores kunde velkommen til at vende tilbage til os for fornyet vurdering.

Vi forudsætter og formoder, at vores kunde på nuværende tidspunkt har rettet henvendelse til deres håndværker omkring mangelsudbedring af skotrenderne, således der også i dette område opnås en tæt konstruktion.

<u>Taget/undertag på tilbygningen</u>
Vi fastholder vores afvisning af undertaget på tilbygningen.

Der er alene konstateret, at undertaget langs den utætte skotrende var porøst og med mindre huller.

Der er ikke konstateret nogen vandindtrængning i beboelsen, hvilket vores kunde har medgivet, ligesom vores kundes håndværker heller ikke fandt, at det konstaterede udgjorde et problem.

Et betontagstenstag udgør i sig selv en ret tæt tagflade.

Der er således ikke konstateret nogen dækningsberettigende skade jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Vi gør opmærksom på, at Monarfol undertag normalt har en levetid på ca. 20 år. I dette tilfælde er det 38 år.

Herudover gør vi opmærksom på, at der er bemærkninger i tilstandsrapporten til undertagets tilstand.

Hvis vores kunde konstaterer skader på baggrund af taget/undertaget på tilbygningen, som de mener har været tilstede ved overtagelsen, er de velkomne til at kontakte os for nærmere vurdering."

Klagerens håndværker har i en udtalelse af 3/12 2015 blandt andet anført:

"Ved gennemgang af tag Onsdag den 2.dec kunne følgende konstateres

Begge sider af skotrender er meget våde og meget sorte, det vurderes at der har været længerevarende utæthed i skotrender.
Der opsamles dryppende vand på loftet
Udvendigt er skotrender malet i forbindelse med maling af taget, malingen er mange steder løs og afskallet.
Under malingen er der blankt vand
Under skortende kan der ses vandstriber ned af ydervægge
Skotrenderne syntes renoveret i forbindelse med tilbygning hvor understrygningen ikke er udført med tilstrækkelig omhu.
Skotrender vurderes som meget utætte.
På den indvendige side af taget er der kraftige plamager på tagsten, enkelte sten er 100% opfugtet.
Der er vandret understrygning og få steder lodret understrygning
Der er visuelt vådt flere steder på isoleringen.
Taget er blevet højtryksrenset for 10 år siden og denne spuling kan være medvirkende årsag til tagstenenes mangel på vandafvisning.
Ventilationen på taget er udført som det var kutyme på huset opførelsestid med ventiler i gavle 2 stk 10x15 i hver ende samt større åbninger i tagfodens i gavlender. Det vurderes at ventilationen er tæt på krav til ventilation i dag, og at ventilation ikke er hovedårsag til utæthederne.
Det er min vurdering at taget, såfremt skotrender renoveres og manglende lodret understrygning udføres, ikke kan garanteres tæt, grundet tagstenenes generelle tæthed, efter afrensningen."

Selskabets taksator har i en mail af 18/12 2015 til klageren blandt andet oplyst:

"**Anmeldte forhold**
I har konstateret, at der løber vand ned på udvendig side at vinduer umiddelbart under skotrende. I har ligeledes konstateret at det drypper fra tegl/lægter i tagrum. Det er dryppet en del vand fra skotrende og i har derfor fået afdækket disse.
I har fremsendt foto af underside tag der viser opfugtning af taget. Foto er taget efter det kraftige snevejr den 21. november. De er taget den 24 og 28 november.

Besigtigelsen
Ved min besigtigelse var temperaturen under frysepunktet. Taget var delvist dækket med rimfrost. På underside tegl var der områder med is-perler.
Skotrende udvendig kunne ikke besigtiges da disse var afdækket.
Taget er det oprindelige fra 1974 og består af betontegl der er understrøget 'vandret' med bitumen. I har oplyst at taget er renset og malet for ca. 10 år siden af tidligere ejere.

Vurdering af forhold
I har konstateret forholdet i vinterperioden og det kan derfor ikke udelukkes at årsagen skyldes kondens. Problemer med kondens ses på denne type tag og forstærkes ved mangelfuld ventilation af tagrummet.

Årsagen til opfugtning af tagsten og lægter kan skyldes normalt indvendig overfladekondens, og/eller vandindtrængning via overlæg/fugemasse.

Det er dog helt naturligt, at visse tagdækninger, som f.eks. betontagsten, ser våde ud på undersiden. Når der her tales om fugt, menes derfor, at tagfladens underside er så våd, at det kan medføre gener, f.eks. vanddryp. I tagrum kan der periodevis optræde kondensfugt på større eller mindre områder af tagstenenes underside. Kondensfugten ses almindeligvis om vinteren.

Overfladekondens, som ikke forsvinder hurtigt, ses mest i den kolde periode af året. Om sommeren vil der ved hurtigt skift i vejret og i klare nætter kunne forekomme kortvarig overfladekondens.
Kondensfugt på undersiden af tagmaterialerne er normalt uskadelig, fordi materialerne kan tåle at være fugtige i en længere periode.
Men fugtmængden kan til tider være så stor, at taglægter og spærdele bliver våde og sortfarvede, og i særlig uheldige tilfælde angribes træet af råd.
…
Erstattes forholdet
Trækonstruktionen (eksl skotrende) i taget bærer ikke præg af, at være udsat for længerevarende vand/fugt påvirkning og dermed tyder det ikke på utætheder i taget. Umiddelbart tyder problemet på, at skyldes kondens som beskrevet over. Dette kan vi be- eller afkræfte når det bliver varmere i vejret og risikoen for kondens dermed er mindre.
I bør jævnligt besigtige jeres tagrum for, at konstatere om der er et mønster i hvornår taget er opfugtet. Husk på om vinteren tager det længere tid før teglene tørrer op.
Hvis i oplever at der trænger større mængder vand ind, skal i kontakte os,

Skyldes det kondens erstatter vi ikke forholdet da det ikke adskiller fra tilsvarende huse med samme alder og alm. god vedligeholdelsesstand. Problemet kan mindskes ved, at sørge for tilstrækkelig ventilation af tagrummet. Dette erstatter vi ligeledes ikke da i var blevet gjort opmærksom på dette i Tilstandsrapporten. I Tilstandsrapportens pkt. 1.11: Ventilationen i tagrummet forekommer utilstrækkelig, da isoleringen flere steder er lagt tæt mod tag ved tagfod. Note: Ventilationen i tagrummet opfylder ikke gældende regler (1/500 af husets grundareal skal være udført som fri ventilation jævnt fordelt over hele huset).
I skal snarest muligt sørge for, at jeres tag bliver udluftet tilstrækkelig. I bedes kontakte mig når det er sket så vi kan drøfte hvornår jeg skal besigtige forholdet på ny. Besigtigelsen har til formål at be- eller afkræfte om den anmeldte skade skyldes kondens eller ej.

Udluftningen i tagrummet skal forbedres meget for at give en mærkbar nedsættelse af kondensdannelsen.

Det er ikke altid nok med en udluftning svarende til minimumskravene i SBI-anvisning 178, hvor udluftningsarealet angives til 1/500 af det bebyggede areal.

Udluftningsforholdene kan forbedres på følgende måder.
•Ved tagfoden øges bredden af udluftningsspalterne i udhængsbrædderne, eller der etableres udluftningsspalter, hvis sådanne ikke allerede findes.

•Loftisolering, som hindrer luftpassagen fra tagudhænget, tilpasses så udeluften kan passere uhindret.
•Der indbygges flere tudsten, taghætter og lignende i tagfladen.
•Der etableres flere eller større ventilationsåbninger i gavlene.

Skotrenden har jeg ikke kunne besigtige udvendigt pga. afdækningen. I og jeres håndværker mener at skotrenden er utæt. Vi skal have fastlagt hvorfor den er utæt og have en reparation evt. vil koste. Jeg vil bede en håndværker om at besigtige skotrenden. Alternativ beder i jeres håndværker om det.
Når vi har modtaget beskrivelse af årsag og tilbud kan vi vurderer forholdet."

Selskabets taksator har i en mail af 15/2 2016 til klageren blandt andet anført:

"**Konstateringer / vurdering**
Monarfolundertag på tilbygning fra 1980: Ved demontering af nogle tagsten langs skotrenden mod vej kunne det konstateres, at undertaget er meget porøs, og langs skotrenden med mindre huller. [Håndværker] og jeg var enige om, at hullerne antagelig ikke er et problem, da Rufa-kitningen vil sørge for tæt inddækning mellem skotrende og tagsten. Jeg skal dog ikke undlade at oplyse, at undertagets levetid er udløbet, og at en sådant forhold ikke er omfattet af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 16. H. Ankenævnskendelse 86.517 om udløb af levetiden på Monarfolundertag vedlægges til orienteres.

Skotrende, antagelig fra 1994: Udført af aluminium, og er uden utætheder. Skal ikke udskiftes.

Rufa-kitning: Kitningen er defekt, da der ses luftmellemrum over kitningen mod tagsten. Nyt kit ilægges på hver sin side i skotrenderne. Hvis der konstateres andre forhold i skotrenden modsat vejen, kontaktes jeg.

Understrygning: 2 områder blev udvalgt, til udførsel af prøver – så tæt på tagfod som muligt. I det ene felt ilægges fugemassen over den lodrette not, og i det andet felt ilægges fugemassen over de lodrette samlinger."

Klageren har i en mail af 22/2 2016 til selskabets taksator blandt andet anført:

"Som du ved så lavede [håndværker] Rufa-kitning af vores skotrender og etablerede test af understrygning i sidste. Efter weekendens regnvejr kan jeg konstatere at skotrenderne ser ud til at holde tæt, men desværre også at hverken fugning til not eller fuld vertikal understrygning har forhindret vandindtrængning, som det fremgår af vedhæftede billeder.

Som jeg nævnte for …, så mener både [rådgiver] og [håndværker] at overstrygning af betontegl ikke er en holdbar løsning, uanset om den på den korte bane eventuelt kunne afhjælpe problemet med vandindtrængning. Dette vil de begge kunne uddybe, hvis behov.

Vedhæftet finder du også faktura fra [håndværker] til betaling og iht. aftale som du og han har indgået uden om mig. Jeg går derfor ud fra at du/I betaler fakturaen uden min indblanding?

Venligst adviser mig, hvis der er noget jeg skal gøre."

19. 89823

I mail af 17/3 2016 til klageren oplyste selskabets taksator blandt andet:

> "Vi har kigget på dine fremsendte foto og vi har drøftet prøve fugningen med andre håndværkere. De mener ikke den er lavet korrekt.
> Jeg har snakkede med [tagfirma] (de har stor ekspertise indenfor området) om sagen og de er overbeviste om, at de kan få taget tæt ved at fuge taget. Jeg har derfor bedt dem besigtige samt lave en prøve fugning snarest muligt.
> De vil kontakte du for at aftale tidspunkt."

Klagerens rådgiver har i en udtalelse af 14/6 2016 blandt andet noteret:

> "På vegne husejere [klageren] og frue har jeg 20.01. 2016 besigtiget taget, samt deltaget i møde med repræsentanter for ejerskifteforsikringsselskabet Topdanmark.
> …
> Andre forhold, som er nævnt under sagens gang:
> ¤: Taget er på et tidspunkt blevet afrenset og malet. Der foreligger ikke nærmere herom.
> ¤: Køber oplyser, at der stod en Margretheskål på loftet ved ejerskifte.
>
> En bygningssagkyndig; – den der udført tilstandsrapport – og den der rådgav køber før ejerskifte, – kunne ved besigtigelse af loftsrum konstatere fugtspor på træværk under skotrender. Resultat af fugtmålinger ville være afhængig af de aktuelle vejrforhold.
> En nøjere udvendig gennemgang af skotrender og samling med tagsten burde være udført.
>
> Ved egen besigtigelse d. 20.01. 2016 var der tydelige fugtspor på lægter/spær/tagsten andre steder end ved skotrender.
> Det skønnes vanskeligt at tro på, at dette forhold ikke også gjorde sig gældende ved tidspunkt for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
>
> *Såfremt* det den gang blev oplyst, at tagflader var blevet renset, coatede og malede, burde der være givet 'en advarsel' om risiko utætheder.
>
> Sælger burde have oplyst om tagrensning, hvis det er sket i hans ejertid, eller han fik det oplyst af sin hussælger.
>
> Det forekommer sandsynligt, at sælger i sin ejertid også må have haft fugtproblemer i taget; både ved skotrender og udenfor. Der blev ved min besigtigelse (20.01. 2016) bl.a. fundet tydelige tegn på, at taget var forsøgt tappet ved hjælp af lodret understrygning forskellige steder på undertaget.
>
> Konklusionen er, ud fra de ved gennemgangen d. 20.01. 2016 konstaterede forhold, burde have givet anledning til, at fagfolk kunne have taget forbehold for tagets tilstand; f.eks. med UN i rapporten.
>
> Det er vanskeligt at tro, at disse forhold ikke også gjorde sig gældende på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
>
> Nuværende problem:
> Forsikringsselskaber Topdanmark har anbefalet og 'stået for', at der er udført nogle udbedringer og 'lappeløsninger'

Mangler/skader:
Vor påstand har været, at tagsten er blevet skadet i forbindelse med højtryksspuling og overfladebehandling for x-antal år siden. Med årene er der muligvis sket nedslidning af belægningen således, at den tilsigtede virkning ikke længere er til stede.

Den udførte 'lappeløsning' har jeg ikke besigtiget og kan derfor ikke kommentere."

Håndværkeren, der har udført prøvefugning af taget, har i en mail af 1/2 2017 til selskabet blandt andet oplyst:

"Det er nok at understryge taget men en god ide at algebehandle/afrense udvendige false for mos. Vi yder 5års garanti på udførelsen."

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**14. Hvad er dækningen betinget af?**
A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.
B Skaden skal være konstateret og anmeldt til Topdanmark i forsikringstiden.

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:
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

B Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 15 A, 15 B og 15 D, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 15 C
…

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.

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

J Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som du på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

…

17. Erstatningsregler

A Erstatningen bliver som udgangspunkt beregnet som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt, med samme byggemåde på samme sted, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabeloversigten i punkt 19.

For de bygningsdele, der er nævnt i punkt 19, bliver erstatningen dog beregnet i overensstemmelse med afskrivningstabellerne. Afskrivningen bliver foretaget på den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv.

B Topdanmark har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold bliver udbedret, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

Er du skyld i, at udbedringen bliver forsinket, erstatter vi ikke de merudgifter, der er forbundet med forsinkelsen.

C Det samlede erstatningsbeløb som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Dog vil det samlede erstatningsbeløb som udbetales, mindst kunne udgøre den offentligt fastsatte ejendomsværdi ved forsikringens ikrafttræden fratrukket den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1974, og der er lavet en tilbygning til huset i 1980. Det fremgår af sagen, at taget på såvel det oprindelige hus som på tilbygningen består af betonteglsten. På det oprindelige hus har der aldrig været undertag, mens der på tilbygningen er et Monarfol undertag.

I tilstandsrapporten af 22/6 2015 er tagets restlevetid angivet til 10 år eller længere baseret på tabelopslag. Vedrørende taget er det anført med K1, at der er misfarvninger på skotrendernes trædele, uden der dog kunne konstateres usædvanligt højt fugtindhold.

Det er videre med K1 anført, at dækbrædder ved tag er lidt nedbrudte. Vedrørende undertaget på tilbygningen er det med K1 blandt andet noteret, at det er afsluttet uden fodblik og er lidt nedbrudt langs med tagrender. Med K1 er det også angivet, at ventilation i tagrum forekommer utilstrækkelig, da isolering flere steder er lagt tæt mod tag ved tagfod, og at ventilationsforhold ikke opfylder de gældende regler. Det er endvidere angivet med K1, at fuge mellem murværk og inddækning på skorstenen er lidt mangelfuld. Af sælgerens oplysninger fremgår det blandt andet, at skotrender er udskiftet i 1994.

I et tillæg af 22/6 2015 til tilstandsrapporten har den byggesagkyndige blandt andet om tagkonstruktionens restlevetid bemærket, at betontagsten ud fra en teoretisk betragtning i henhold til tabelopslag har en levetid på 80 år, og at restlevetiden for tagkonstruktionen skønnes at være ca. 40 år.

Klageren har kort efter overtagelsen af ejendommen den 27/9 2015 anmeldt til selskabet, at husets tag er utæt. Klageren har i klageskemaet til nævnet anført, at selskabet skal afholde alle omkostninger forbundet med udbedring af manglerne ved taget og eventuelle følgeskader som følge af manglerne ved taget. Klageren har anført, at konsekvensen af utætheden er løbende vand fra taget på ydervægge og vinduer i området omkring hovedhuset og tilbygningen. Han har identificeret, at dette kommer fra undertaget, og det er hans opfattelse, at selve taget og undertaget er utæt. Herudover er spær og træværk vådt forskellige steder både ved skotrender og generelt på taget.

Klagerens advokat har i brev af 17/7 2017 til nævnet endvidere anført følgende: "… sagen [er] ikke … egnet til nævns-behandling. Der er uenighed om skadesårsagen, og sagen bør derfor, som anført ved sagens indbringelse afvises fra nævnet, således at der kan indledes et syn og skøn om skadesårsagen og adækvat afhjælpning".

Selskabet har anført, at der er anerkendt og ydet dækning for reparation af en utæt skotrende i tilbygningen. Herudover har selskabet anerkendt dækning for utætheder i taget på ejendommens oprindelige bygning, og har tilbudt at yde dækning for omkostninger til fugning af taget uden afskrivning. Selskabet har afvist at yde dækning for un-

dertagets tæthed med henvisning til, at undertagets levetid er udløbet, og til at det er anført i tilstandsrapporten, at det er skadet.

Nævnet finder efter oplysningerne i sagen, at sagen ikke skal afvises fra behandling ved nævnet.

Taget på det oprindelige hus

Det fremgår af sagen, at klageren har anmeldt, at det drypper fra tegl/lægter i tagrum. Klagerens byggesagkyndige har i en udtalelse af 14/6 2016 anført, at det er hans vurdering, at tagsten er blevet skadet i forbindelse med den tidligere ejers højtryksspuling og overfladebehandling af taget på et ukendt tidspunkt. Det er anført, at der med årene muligvis er sket en nedslidning af belægningen således, at den tilsigtede virkning ikke længere er til stede.

Det fremgår af sagen, at det ved et møde på ejendommen den 29/1 2016 blev aftalt, at klagerens håndværker skulle udføre fugning som reparation af taget. Ved mail af 22/2 2016 til selskabet oplyste klageren, at fugningen til not eller fuld vertikal understrygning ikke har forhindret vandindtrængning. Ved mail af 17/3 2016 til klageren oplyste selskabet, at fugningen ikke var foretaget korrekt, hvorfor der skulle laves en ny prøvefugning.

Selskabet har i mail af 21/2 2017 til klagerens advokat anført, at prøvefugningen har vist, at taget holder tæt. Selskabet har derfor anført, at omkostningerne til fugning af hele tagfladen er dækket. Det fremgår af sagen, at der ydes 5 års garanti på fugningen.

Klageren har anført, at han har krav på, at selskabet yder erstatning svarende til en ny tæt tagflade med betonteglsten samt eventuel aldersafskrivning.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at reparationsløsningen, som selskabet har tilbudt med fugning af betonteglstenene er utilstrækkelig eller ikke er håndværksmæssig korrekt. Nævnet kan som følge heraf ikke pålægge selskabet at yde erstatning til en udskiftning af hele tagbelægningen.

Nævnet bemærker herved, at selskabet har tilkendegivet, at klageren kan vende tilbage, såfremt løsningen mod forventning er utilstrækkelig. Endvidere har selskabet anført, at det er indstillet på, at yde dækning til etablering af yderligere ventilation i tagbelægningen, hvis det måtte vise sig nødvendigt i forbindelse med fugningen af taget.

Taget på tilbygningen

Klageren har i klagen til nævnet anført, at både taget og undertaget på tilbygningen er utæt. Klageren har i mail af 17/7 2017 til nævnet anført, at der skal udføres et undertag "for så vidt det må vise sig at være nedbrudt i et omfang, som er anderledes end den i tilstandsrapporten med karakteren K1 omtalte partielle nedbrydning.". Hertil er det anført, at der er "nærliggende risiko for, at der er tilsvarende fugtskader skjult i tilbygningens loft-til-kip konstruktion. Man kan ikke direkte se, at vandet højst sandsynligt også trækker ind her, da det er samme tag, som på hovedbygningen – men blot antage, at dette er tilfældet". Klagerne har i denne forbindelse henvist til den byggesagkyndiges hypotese af 14/6 2016 om, at årsagen til utæthederne skyldes sælgernes afrensning af taget med højtryksspuling.

Selskabet har i brev af 4/11 2016 til nævnet anført, at undertaget på tilbygningen ikke oprindeligt var anmeldt som en skade, og at taget på tilbygningen alene blev besigtiget i forbindelse med den anmeldte skade på skotrenden.

Selskabet har foretaget en ny besigtigelse af klagerens ejendom den 1/2 2017 og har over for nævnet anført, at klageren har oplyst til taksatoren, at der ikke er trængt vand ned i selve beboelsen fra tilbygningen. Der var i sommeren 2016 trængt vand ned i udhænget under skotrenden, men klagerens håndværker havde udbedret fuger ved inddækning omkring skorsten, hvorefter der ikke var trængt yderligere vand ind. Selskabet har henvist til, at forholdet vedrørende fugerne i skorstenen er nævnt i tilstandsrapporten, og at forholdet derfor er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt. 16 A.

Selskabet har videre anført, at det ikke er dokumenteret, at der foreligger et dækningsberettigende forhold ud over tætningen af skotrenden, som det tidligere har ydet dækning for.

Videre har selskabet anført, at levetiden på Monarfol undertaget er udløbet, da det er 38 år gammelt, og den normalt levetid normalt er 20 år. Selskabet har henvist til forsikringsbetingelsernes punkt 16 H.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afslag på dækning for skader på taget på tilbygningen. Nævnet henviser navnlig til, at klageren ikke har bevist, at taget er utæt. Endvidere henviser nævnet til, at det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K1, at undertaget var lidt nedbrudt langs med tagrender, og at levetiden for undertaget må anses for at være udløbet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret indtrængende vand i tilbygningen, og at det først er i forbindelse med sagens behandling for nævnet, at klageren har anført, at der er et problem med undertaget.

Skotrende

Klageren har anmeldt til selskabet, at spær og træværk er vådt ved skotrenderne.

Klagerens håndværker har i udtalelse af 3/12 2015 blandt andet anført, at begge sider af skotrenderne er meget våde og sorte, og at der vurderes at have været længerevarende utætheder. Udvendigt er skotrenderne malet i forbindelse med malingen af taget, og malingen er mange steder løs og afskallet. Under malingen ses blankt vand, og under skotrenderne ses vandstriber ned af ydervæggene. Det er anført, at skotrenderne synes at være blevet renoverede i forbindelse med tilbygningen, hvor understrygningen ikke er udført med tilstrækkelig omhu. Skotrenderne vurderes som meget utætte.

Af selskabets mail af 15/2 2016 til klageren fra selskabets taksator fremgår det, at skotrenderne er udført i aluminium og ifølge taksatoren er uden utætheder. Det er anført, at

rufakitningen er defekt, da der ses luftmellemrum over kitningen mod tagsten, og at nyt kit bør ilægges på hver side af skotrender.

I mail af 22/2 2016 til selskabet har klageren anført, at efter rufakitning af skotrenderne er udført, ser disse ud til at holde tæt.

Selskabet har i mail af 21/2 2017 til klagerens advokat anført, at der er ydet dækning for reparationen i form af tætning med rufakitning. Arbejdet er udført af klagerens håndværker, og den bærer præg af sjusket og mangelfuldt arbejde. Selskabet har afvist at yde dækning for forholdet 2 gange og har henvist klageren til at reklamere til håndværkeren.

Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at selskabet har været bygherre i forbindelse med udbedringen af forholdet ved skotrenderne, og selskabet hæfter derfor ikke for eventuelle mangler ved det udførte arbejde.

Nævnet finder heller ikke grundlag for at fastslå, at eventuelle utætheder ved skotrenderne ikke kunne være afhjulpet, såfremt udbedringen var foretaget korrekt. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt