Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. juni 2018 blev i sag nr. 91607:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte skader vedrørende undertag og gulv samt over selskabets afskrivning i erstatningen for udskiftning af skorstensinddækning og skotrender.

Selskabet har afvist, at de anmeldte forhold vedrørende undertag og gulv udgør dækningsberettigende skader. Selskabet har vedrørende aldersafskrivning for inddækning og skotrender anført, at klageren ikke har godtgjort, at disse ikke skulle være fra husets opførelse i 1967.

Klagen angik oprindeligt også anmeldte skader vedrørende udhus/facader på udhus og sætningsskader i køkken – punkt 3 og 5 – men klageren har ved mail af 6/3 2018 anført, at disse

klagepunkter trækkes tilbage. Disse klagepunkter vil derfor ikke blive omtalt yderligere i det følgende.

Den forsikrede ejendom er opført i 1967. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 11/5 2015.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Registrering af bygningens tilstand

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er ikke monteret insektnet/fuglegitter ved tagfod. Note: Det er almindelig ved nylægning af tage.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Totalt renoveret herunder nyt tag, nyt bad og nyt køkken.**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☒	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☒	☐

Klageren har i klageskemaet af 20/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> Efter overtagelse af huset d. 1/8-2015, dukker der kort efter skjulte skader op på huset som bl.a. ikke var fremført på tilstandsrapporten. Sagen har derfor været igennem husklagenævnet og der er her afgivet dom her på punkterne der ikke er anmeldt til ejerskifteforsikringen i denne klage.
>
> Huset er beskrevet som totalrenoveret i tilstandsrapporten, herunder helt nyt tag.
> ...
> Klagen mod forsikringen, går ud på at forsikringen ikke vil godkende skaderne på huset er opstået pga. et mangelfuldt udført undertag, samt at forsikringen afskriver godkendte dækkede skader med husets oprindelse, selvom der på tilstandsrapport og fra sælgers side er oplyst, at taget er ny opført i 2003.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Der vil opnås en anerkendelse fra forsikringsselskabets side, at undertaget er forkert opført/udført samt skadet og forgår, og giver anledning til efterfølgende fugtskader der er på husets udhæng samt fugt i husets vægge. Der er herudover farer for at undertaget inden for meget få år, helt forgår, og herefter vil forårsage mere omfattende skader på huset.
>
> Det er derfor en akut nødvendighed at dette skal udføres korrekt.

At der anerkendes at taget og inddækninger som beskrevet i tilstandsrapporten og fra sælger, er nyopført i 2003 og de dækkede skader på skotrender, blyinddækninger og skorstensinddækning derfor ikke kan afskrives efter huset oprindelse i 1967.
…
Gulv i stuen, anerkendes som en del af renoveringen i 2003, og ikke er fra huset oprindelse i 1967 og derfor kan skaden ikke være pga. slidtage."

Klageren har i mail af 4/1 2018 til nævnet bl.a. tilføjet:

"*Klagen omhandler skader der ikke er anmeldt til husklagenævnet, da det er skader der indgår under dækningsbetingelserne i ejerskifteforsikringen.

Punkterne der klages over er pkt. 1,0, 1,2, 1,4, 1,8, 1,9, 1,11, 1,12, 1,13, 5,1 fra dokumentet "Skadesopgørelse" af egen rådgiver, samt pkt. 1 af skadesrapport fra … Byg som omhandler samme skader.

*Pkt. 1,0 til 1,13 omhandler taget samt undertag hvor der er store fejl og mangler, og er direkte imod god byggeskik, da der allerede er sket omfattende forringelse af undertagets funktion pga. forkert udførelse ved tagets opførelse før vi købte huset. Det er bl.a. årsagen til opfugtning af facaderne, da de dårligt opførte skotrender som også er fra renoveringen, fører vand ind på undertaget i stedet for i tagrenden, og herefter ned i væggene da undertaget forgår pga. vand og vejr påvirkningen.

*Disse punkter er tidligere indsendt til Tryg forsikring, men er blevet afvist med begrundelsen at det ikke vurderes at der er nogen skade eller nærliggende farer for skade. Men det må vurderes at et undertag der forgår og som ikke dækker den fulde tagdækning og samtidigt er samlet med plastiksække i skotrenderne, må det vurderes at hvis der sker vandindtrængning fra tagbelægningen løber vandet ét sted hen, og det er direkte ind på loftet og herefter ind i huset.

*Der er beskrevet i Tilstandsrapporten at taget er nyt, og derfor omhandler dette også skotrender og afslutninger. Sælger har telefonisk bekræftet at alt på taget blev monteret som nyt under renoveringen og alle materialer er købt nye til opførelse."

I brev af 19/2 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores argumentation
For ankenævnet skal der tages stilling til følgende forhold:

1. Undertaget er udført forkert, og der skulle være følgeskader på grund af dette
2. taget, inddækninger og skotrende skal beregnes som etableret i 2003
3. skader i udhus og facade ved udhus skulle skyldes forkert udført undertag
4. Gulvet i stuen skal accepteres som værende fra 2003
5. sætningsskader i køkkenet skal anerkendes som dækningsberettigende eller undersøges nærmere.

Jeg vil i det efterfølgende gennemgå de enkelte forhold, men vil indledningsvis henlede nævntes opmærksomhed på, at efter de almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere kravets berettigelse.

Vedrørende forhold 1. Undertagets udførelse.
Klageren har ikke nærmere angivet hvilke forhold vedrørende undertaget han mener er forkerte, men vi tillader os at gå ud fra, at det er forholdet om, at undertaget skulle være udført uden fodblink, hvorfor der ved megen vandpåvirkning kan opstå lommer hvori eventuel vand kan samles.

Det er vores kundes opfattelse, at dette er årsagen til, at der er konstateret opfugtning på gavlene.

De opfugtede gavle er gennemgået i Syn og skønsrapporten fra Husankesagen under pkt. 2.1, og det fremgår heraf, at der med en TRAMEX fugtmåler ikke kunne konstateres en opfugtning. Gavlen viste dog på besigtigelsestidspunktet en større opfugtning end i marts 2016.

Det er syn og skønsmandens opfattelse, at fugtskjolderne under skotrenderne kan skyldes utætheder i skotrenden.

Vedrørende skotrenderne, der ikke er blevet skiftet i forbindelse med renoveringen af taget, har vi anerkendt at disse er utætte, samt beregnet en erstatning med afskrivningen efter ejendommens oprindelige alder.

Det er vores opfattelse er denne afskrivning er korrekt, og vi henviser i den forbindelse til argumentationen under pkt. 2.

Vedrørende den generelle opbygning af undertaget finder vi ikke, at denne har medført en skade på selve ejendommen, jfr. syn og skønsrapportens pkt. 2.1. Der er dog konstateret fugtskjold i udhuset, jfr. gennemgang af pkt. 3.

Nævnets opmærksomhed henledes på at tagbelægningen er udført med tagsten med fals, hvorfor der er tale om en meget tæt konstruktion, og når inddækningerne, og skotrenden er udbedret vil vandpåvirkningen af undertaget være minimale.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at undertagskonstruktionen har medført en skade på selve ejendommen, og henset til, at konstruktionen har eksisteret i mere end 10 år uden skader, finder vi det ikke dokumenteret, at konstruktionen indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Vedrørende forhold 2 Beregning af dato for inddækningerne.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at ejendommen er nyrenoveret med nyt tag.

Imidlertid fremgår det ikke, at der er foretaget udskiftning af inddækninger eller skotrender. Der er efter vores opfattelse ikke krav om, at sådanne skal udskiftes i forbindelse med en udskiftning af selve tagbelægningen.

Af rapporten fra … Byg, dateret den 2. oktober 2015 fremgår det vedrørende skorstensinddækningen, at denne ikke er udskiftet i forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen.

Inddækningen er således den oprindelige fra 1967, og var således omkring 48 år gammel på anmeldelsestidspunktet.

Vi finder det ikke dokumenteret, at den manglende udskiftning af inddækningerne i sig selv udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Imidlertid fremgår det af de foreliggende rapporter, at inddækningen er utæt, hvorfor vi har anerkendt en udskiftning af inddækningen som en dækningsberettigende skade.

I henhold til betingelsernes pkt. 7.2 opgøres erstatningen over ejerskifteforsikringen til nyværdi, medmindre der er tale om en bygningsdel nævnt i afskrivningstabellen.

Af Justitsministeriets betænkning nr. 1250 [1520] side 153 fremgår det, at afskrivningstabellerne tager udgangspunkt i, hvornår bygningen er opført, medmindre andet kan dokumenteres. Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at skorstensinddækningen eller skotrenderne er blevet udskiftet i forbindelse med omlægningen af tagbelægningen, hvorfor afskrivningen skal tage udgangspunkt i opførelsestidspunktet.

I henhold til betingelsernes pkt. 8.2 vil afskrivningen skulle foretages efter afskrivningstabel F, hvorfor der alene skal tilbydes en erstatning svarende til 37 % af omkostningerne ved udbedringen af forholdet.

Tilsvarende fremgår det vedrørende skotrenderne, at der er anvendt bly i disse, og da dette har været ulovligt i en årrække, finder vi det ikke dokumenteret, at der i forbindelse med renovering af taget er foretaget udskiftning af skotrenderne.

Vurderingen af skotrendernes tilstand skal således vurderes ud fra skotrender fra ejendommens opførelse i 1967.

Skotrenderne har samme afskrivningstabel, som inddækningen ved skorstenen.

Ud fra de foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at vores erstatningsopgørelse vedrørende disse to punkter er forkerte, hvorfor vi ikke kan tilbyde yderligere erstatning for dette punkt.

…

Ad forhold 4 Gulvets konstruktion

Uden nærmere præcisering af, hvad der efter kundens opfattelse er galt med gulvene, går vi ud fra, at der er tale om forholdene behandlet som pkt. 5.2 og 5.3 i Ankenævnet for Huseftersyn.

Pkt. 5.2 vedrører et eftergivende parketgulv udført som svømmende gulv.

Af afgørelsen fra Husankenævnet fremgår det, at gulvet er fra 1964, samt at dette ikke afviger fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende gulve af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der foreligger ikke oplysninger i hverken salgsopstillingen, i tilstandsrapporten eller sagen i øvrigt, der skulle indikere eller godtgøre, at vurderingen af alderen på gulvet er forkert.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet vedrørende fletgulvet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, snarere tværtimod på baggrund af syn og skønsrapporten.

Pkt. 5.3 vedrører gulvkonstruktionen i entreen.
Det fremgår af syn og skønsrapporten, at forholdet ikke er anmeldt til ejerskifteforsikringen, men at det vedrører, at klinkegulvet er mærkbart skævt.

Ankenævnet for huseftersyn har tilkendt kunden en erstatning på 15.000 kr., svarende til omkostningerne ved udbedringen af forholdet.

Det er vores opfattelse, at der med denne tilkendelse er gjort endeligt op med dette forhold."

Klageren har i mail af 6/3 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg deler forholdene op efter de hovedpunkter tryg har taget udgangspunkt i:

1: Undertaget er udført forkert, og der skulle være følgeskader pga. dette.
- Tryg sætter tvivl ved hvad det er vi mener er udført forkert, selvom jeg i sidste mail udførligt beskriver fejl og mangler fra rapporten af … ingeniør. Forsikringen tager udgangspunkt i at det er fordi der ikke er monteret fodblik på undertaget, hvilket er korrekt, men jeg må henvise til alle punkter der omhandler undertaget fra denne rapport. Der er tydelige billeder af en ekstrem mangelfuld udførelse med bl.a. gamle gulvbrædder, plastiksække og til er det ikke udført færdigt hen over udhæng på huset.

Vi har i mellemtiden haft besøg af endnu en taksator fra tryg, da vi har pillet loftet ned i vores carport for at danne os overblik over hvad der kan være af skjulte fejl og mangler. Her er der fundet ud af at undertaget ikke er afsluttet ud i huset udhæng, hvilket vil sige at huset kun delvist er dækket af undertaget. Herudover er der boret huller til elføring i undertaget flere steder, hvilket må betegnes som en skade, da undertaget nu har mistet sin fulde effekt ved at man har brudt det. Der er åbnet op for 3 rækker tegl, hvor der er fundet ud af, at undertaget er ført under spær, indtil de sidste 2 spær, hvor undertaget så bliver lagt over. Det vil sige at hvis der er vandpåvirkning fra taget, vil vandet aldrig nå tagrenderne men ligge i lunken og til sidst lave bagfald ned i hus eller vægge.

- Tryg beskriver herudover kun de opfugtede gavle under skotrenderne og henviser herudover kun til syn og skøn mandens rapport i forbindelse med dette. Det er korrekt at det er skotrendernes udførelse der gør at vandet har bagfald ud på undertaget, men Tryg beskriver ikke hvordan det så kan komme ned i væggene hvis undertaget ikke er utæt? Det er umuligt for vandet at nå ind i væggene uden at der er skade på undertaget, hvilket man tydeligt kan se er tilfældet hvis man besigtiger undertaget udførelse, hvilket tryg endnu ikke har ville og ikke vil dække omkostninger til at undersøge. Tryg skriver endda selv at undertaget er vandpåvirket, men at de ikke mener det har givet anledning til skade. Hvordan kan væggen være påvirket af fugt hvis der ikke er skade på undertaget??? Væggen ligger over 30 cm. Inde under et udhæng.

- Det undre mig herudover også, at Tryg kun tager udgangspunkt i de opfugtede gavle under skotrenderne. Der er herudover ifl. [ingeniør] rapport, en tydelig opfugtning af gavl mod nord, som ligger under skorstenen. Her er det dokumenteret at der er en lunke med vand i undertaget, som ligger lige over denne opfugtning af væggen. Vandet kommer fra skorstenen hvor der er huller i skorstensinddækningen så undertaget bliver vandpåvirket. Her kan man tydeligt se, at pga. af undertaget er kørt over de sidste 2 spær, at vandet trækker undertaget længere og længere ned, og

herefter til sidst løber vandet så videre ned i væggen, hvor der i de sidste 2½ år nu har været tydeligt opfugtede vægge og gavle på huset, uden tryg har taget stilling til dette.

- Ang. Skotrendernes alder, skal jeg sige at sælger med egne ord har beskrevet at han selv har indkøbt skotrender i 2003. I er velkommen til at kontakte sælger for at få bekræftelse heraf. Så der er ingen tvivl om at skotrenderne ikke er genbrugt, da det er umuligt at genbruge en skotrende der har ligget i forbindelse med et eternittag, over på et tegltag. Jeg kan fremskaffe ingeniør rapport omkring dette hvis det kræves.

- Jeg må henvise til at der tages stilling til alle punkter i rapport fra [ingeniør] omkring fejludførelse af undertaget. Tryg tager kun stilling til fodblik.

2: Beregning af datoen for inddækningerne.
- Sælger har bekræftet at skotrender er indkøbt i 2003 i forbindelse med det nye tag.

Jeg trækker klage tilbage på pkt. 3 skader på udhus, da dette ikke er aktuelt længere pga. renovering af dette rum.

4: Gulvets konstruktion
- Tryg tager her igen kun udgangspunkt i syn og skøn rapporten fra husklagenævnet. Jeg vil meget gerne bede om indsigt i hvad deres egen taksator har skrevet omkring dette da han besigtigede gulvet?

- Gulvet er på et areal af ca. 4 m2, så svømmende at man kan mærke at gulvet giver efter når man går over det her. Resten af gulvet i stue allerum fejler intet. Anmeldelsen af gulvet går kun ud på det svømmende afsnit af gulvet, hvor der enten er sket en sætningsskade under gulvet eller der mangler understøttelse. Alderen har derfor ingen relevans, dette handler om en skade på gulvet fra vi overtog huset. En lunke kan ikke opstå pga. alder, samt ej heller et svømmende gulv. Standen på gulvet er herudover i rigtig fint stand, så man kan undres over at det skulle være 40 år gammelt.

- Jeg har ikke indgivet klage over gulvet i vores entre. Dette punkt er som beskrevet dækket af husklagenævnet.

Jeg trækker klage tilbage over pkt. 5 sætningsskade i køkkenet, der er lavet nærmere undersøgelse af dette, og der er pt. Ikke fundet yderligere skade her.

Jeg må afslutningsvis sige, at vi er ekstremt kede af denne sag. Vi er flyttet ind i et hus der har 3 K1 og 3 K2 anført på tilstandsrapporten. Da vi selv undersøger nærmere efter at flytte ind, står vi nu i en situation hvor Tryg fralægger sig alt ansvar omkring tilstanden på taget selvom det er tydeligt for enhver der ser på disse punkter ikke er i tvivl at det ikke er som beskrevet i tilstandsrapporten da vi købte huset i 2015.

Jeg vil herudover åbne op for at indgå et forlig for at få lagt låg på denne sag. Vi ligger pt. i renovering af vores udhus, som ikke var renoveret med resten af huset 2003. Entreprenøren har her kigget undertaget igennem, og kommet med et tilbud af totalt 80.000 kr. ex. Moms. for følgende udbedring:

'Tag
Denne del af tilbuddet er især underlagt forudsætningerne for levering af arbejdet til aftalt slutdato. Afventer forsikring. Alt nedenstående arbejde udføres af tømre. Følgende er konstateret og bør udbedres.

- *Skotrender er opbygget i et skotrende profil, egnet til eternit tag, og som ikke må bruges til tegl tag. Undertag er dermed heller ikke udført korrekt og støder ind til skotrende i stedet for at løbe ned i skotrender uden overgang.*
- *Underlag til skotrende er derfor heller ikke udført korrekt da der skal anvendes 16" profiler til skotrende i dag, for at være godkendt.*
- *Tagfoden er ikke korrekt udført da undertaget ikke går frit ned til tagrende, men er lagt over lægter, hvor det burde være kørt under.*
- *Da taget ikke har været åbent. Og undertaget ikke har været af, kan man ikke konstatere om det har givet råd i lægter, spær mm. der hvor undertaget har hængt igennem, i tagfoden. Det kan derfor være nødvendigt at der skal udbedres mere derunder.*
- *Derudover ligner det ikke der er etableret nok ventilation i tagfoden, og kan derfor være nødvendigt med ventilations studser i undertaget, (hvilket først bliver synligt når man får åbnet op)*
- *Da skotrenden heller ikke har været åbnet op, og er ikke udført forkert, med søm igennem i zinken, må man forvente der skal udbedres yderligere, da der højst sandsynligt er kommet vand igennem, når man får åbnet op under skotrende profilerne. Dog bliver dette først synligt når man får åbnet eksisterende skotrender.*
- *Ydermere mangler der tagfods blik, og fuglegitter, og undertaget har derfor taget skade, da der har ligget vand for længe i en lunke mellem tegl række 1, og 2 set fra tag fod.*

Tag fod

- *Åbning af tre rækker tegl, ved tag fod. Nedtagning og udskiftning af undertag, og reetablering af ny korrekt tag fod med fodblik.*

Skotrender

- *Levering og montering af 2 stk. skotrender.*
- *Monofol rende i undertag, og korrekt udførsel af overgang mellem tegl og indtil skorsten.*

Der er dog ikke her taget stilling til hullerne i undertaget fra elføringen, som skal lappes, eller undertagsbanerne skiftes.'

Hvis Tryg vil indvilge i dette, er jeg indforstået med at vi lukker sagen. Dog skal det nævnes, at hvis der findes følgeskader af fugtpåvirkningen af spær el. lignende, vil dette selvfølgelig blive anmeldt til Ejerskifte eller husforsikringen som en særskilt sag."

Selskabet har i brev af 23/4 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver kundens indlæg anledning til følgende yderligere kommentarer.

Indledningsvis skal vi dog henlede nævnets opmærksomhed på, at der endnu ikke er foretaget udbedring af de forhold, som er anerkendt, og det kan ikke afvises, at dette kan have medført yderligere skader.

9. 91607

Vedrørende pkt. 1. Undertag udført forkert.
Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at det forhold, at undertaget ikke er ført ud til vindskederne har medført en opfugtning af ejendommen.

Der kunne ikke ved vores besigtigelser, eller ved syn og skønsforretningen konstateres skader grundet undertagets tilstand, og det er fortsat vores opfattelse, at hvis undertaget udgjorde en dækningsberettigende skade eller indebar en nærliggende risiko for skader på ejendommen, ville disse allerede have udmøntet sig i forhold, der ville kunne konstateres.

Det er korrekt, at der er konstateret lettere opfugtning på selve murværket under gavlbeklædningen, men det er vores opfattelse, at dette kan henføres regn som løber ned af gavlbeklædningen og ind på muren.

Fugten i forbindelse med skotrenden er i overensstemmelse med syn og skønsrapporten, eller det forhold, at tagrenderne ikke er renset op, hvilket kan konstateres ved foto optaget den 14. oktober 2015; kopi genfremsendes.

Skotrenden
Det fastholdes, at klageren ikke har dokumenteret, at skotrenden skulle være yngre end den oprindelige bygning, hvorfor afskrivningen ligeledes fastholdes.

Til grund for dette har vi blandt andet lagt vægt på, at skotrenden er udført af bly, hvilket har været ulovligt igennem længere tid.

Endvidere anfører vores kunde nu, at det ikke er hensigtsmæssigt at genanvende skotrenden fra skiferbelægning, til tagsten, som ejendommen nu er opført med.

Netop denne del har været medvirkende til, at der er givet dækningstilsagn til udskiftning af skotrenden, og samtidig underbygger dette, at skotrenden er den oprindelige skotrende. For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på, at der ikke i syn og skønsrapporten er sat spørgsmålstegn ved skotrendens alder.

Gulvet
I taksatorrapport dateret 13. juni 2017, men reelt udarbejdet 13. juli 2017, har vores taksator nærmere kommenteret på gulvet.

Som det fremgår af rapporten er der tale om et fletgulv lagt på strøer, hvilket er i overensstemmelse med de godkendte tegninger, og der kunne ved besigtigelsen konstateres en mindre nedbøjning ved fysisk påvirkning i gangzonen.

Dette afviger ikke fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende gulve fra 1964 og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi har haft rettet henvendelse til gulvproducenterne Junckers, Tarkett og Kehrs, der alle oplyser, at denne type egeparket ikke er produceret siden 1976.

Det fastholdes således at forholdet ved gulvet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade."

10. 91607

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Klageren har indhentet rapport af 2/10 2015 fra et entreprenørfirma, hvori der beskrives en lang række fejl/skader ved ejendommen. I rapporten hedder det bl.a.:

> "Skadesrapport vedrørende konstaterede fejl/skader på bolig …
> Alle beskrevne forhold er ikke nævnt i tilstandsrapport hvorfor det vurderes at være dækningsberettiget på ejerskifteforsikring. Da der ikke er foretaget konstruktive indgreb kan der forekomme yderligere forhold som kræver udbedring når konstruktionerne åbnes.
>
> **Forhold 1 Tag**
> …
> Derudover er der anvendt Bly flere steder i skortende hvilket har været helt forbudt siden 2007 og taget ser nyere ud end det.
> …
> Skorstensinddækning er ikke udskiftet i forbindelse med tagudskiftning og der er konstateret flere store huller som er nødtøftigt lukket med fuge for at begrænse skaden. Der er ydermere synlige skjolder på underside af indvendigt loft og ved facade under skorsten er der tydelige tegn på fugt i murværk.
>
> Udbedringsforslag: Da der er trukket vand helt ind til loft må det forventes at undertag heller ikke er udført tæt omkring skorsten hvorfor dette skal etableres og derefter skal der etableres ny tæt inddækning af skorsten i eks. wakaflex blyerstatning.
> …
> I bunden af skotrende er der tydelige tegn på opfugtning af murværk og ved besigtigelse kunne det også konstateres at der er flere fejl på den udførte skotrende.
>
> Skotrende er ikke udført som nedfældet hvorfor evt. vand på undertaget ikke ledes sikkert væk. Ved at føle op under tagsten virkede det som om at overlap på undertag var modsat faldretning og dermed indvanges vand i stedet for at blive ledt bort. Derudover er der anvendt bly som afslutning ved tagrende og der er ikke sikret under tagsten imod fugle, mus og fygesne.
>
> Udbedringsforslag. Optagning af eksisterende skotrende og genetablering af ny nedfældet skotrende.
>
> Langs tagkant/tagrende er undertag ikke afsluttet med tagfod og fodblik hvilket medfører at der dannes vandlommer i undertaget på oversiden af lægterne og at undertaget udsættes for sollys og dermed forgår. Derudover er der ikke monteret sikring imod mus, fugle og andet.
>
> Udbedringsforslag: Etablering af tagfod med fodblik for korrekt bortledning af vandet.
> …
> **Konklusion**
> Det kan konkluderes at tilstandsrapport er udført meget mangelfuldt og flere steder bærer renoveringsarbejdet præg af at være udført som selvbyg af ikke faglærte håndværkere. Der må forventes yderligere forhold som vil vise sig så snart at konstruktionerne blotlægges."

Entreprenørfirmaet har samtidig fremsendt et overslag vedrørende udbedring af de i rapporten anførte skader. Af overslaget fremgår bl.a., idet de anførte priser er eksklusiv moms:

Optagning af tagsten, lægter og afstandslister omkring skorsten for udbedring/tætning af undertag inkl. etablering af monarfol afvandingsrende over skorsten. Genmontering af afstandslister, lægter og tagsten samt etablering af ny skorstensinddækning med Wakaflex blyerstatning.	kr.	16.100,00
...		
Optagning af tagsten, lægter, afstandslister og undertag omkring skotrende. Eksisterende skotrende fjernes og erstattes af ny nedfældet alu skotrende hvor vand fra undertag ledes til skotrende og videre til tagrender. Genetablering af afstandslister, lægter og tagsten.	kr.	21.500,00
Nedtagning af nederste 2 rækker tagsten, lægter og afstandslister. Etablering af tagfod med fodblik så vand ledes sikkert til tagrende	kr.	31.700,00

Af selskabets besigtigelsesrapport af 14/10 2015 fremgår bl.a.:

"Ejendommen
Der er tale om en ejendom fra 1967, der inden for de sidst 10 år har gennemgået en større renovering. Bl.a. er huset filtset med en tyndpuds, samtlige vinduer og døre er skiftet og ligeledes er køkken og bad renoveret. Tagkonstruktionen ses at være udført som sadeltag med gitterspær. Tagbelægningen er skiftet fra let tag til tungt tag, herunder til teglsten med fals. Der er etableret korrekte afstandslister og diffusionsåbent undertag af ukendt fabrikat.

Vedr. utæt skorstensinddækning
Besigtigelse
Ved besigtigelsen blev skorstensinddækningen fremvist og undersøgt. Det kunne her konstateres, at man ifm. tagrenoveringen har bevaret den oprindelige skorstensinddækning af bly, fra husets opførelse i 1967.

Der kunne konstateres huller i denne inddækning samt samlinger, der ikke er udført korrekt. På facaden under skorstenen sås murværket at være opfugtet op under tagudhænget, hvilket vurderes at hænge sammen med den utætte skorstensinddækning. Undertaget kunne i dette område ikke besigtiges, men vurderes umiddelbart ikke at være tætnet korrekt omkring skorstenen, pga. nedenstående opfugtning.

På det underliggende pudsloft i garagen kunne der måles forhøjet fugt op til 10 cm. afstand fra selve skorstenen, mens den resterende del af loftet var tørt. Loftet sås generelt at være skjoldet og med mindre revner. Dette vurderes ikke at have relation til nuværende utæthed, da der ikke kunne måles forhøjet fugt her i, men vurderes snarere at være en gammel skade fra den tidligere tagbelægning.

Vurdering
At der kan konstateres revner i en blyinddækning, der er godt 48 år gammel er almindeligt som følge af aldersbetinget nedslidning. Dette adskiller sig derfor ikke nævneværdigt fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende blyinddækninger af samme alder.

Af den baggrund vurderer jeg ikke at skaden er omfattet af forsikringen, dels er der tale om alm. slid og ælde og derudover er levetiden for inddækningen udløbet. Men henset til, at vores forsikringstager lige har overtaget ejendommen for 2½ måned siden og ikke har haft mulighed for at vedligeholde inddækningen, så vurderer jeg, at vi kan komme i dækning for udskiftning af inddækningen og evt. undertag omkring skorstenen.

Loftet vurderer jeg ikke at være beskadiget som følge af den utætte skorstensinddækning og det opfugtet murværk vil tørre ud på almindelig vis over tid.

Der er modtaget overslag fra ft.s håndværker på følgende ydelser og som ser acceptabelt ud:

Optagning af tagsten, lægter og afstandslister omkring skorsten for udbedring/tætning af undertag inkl. etablering af monarfol afvandingsrende over skorsten. Genmontering af afstandslister, lægter og tagsten samt etablering af ny skorstensinddækning med Wakaflex blyerstatning.	kr.	16.100,00

Erstatningen skal beregnes i overensstemmelse med afskrivningstabellerne jf. forsikringsbetingelserne afsnit 7.3, da skorstensinddækningen er omfattet heraf. Det vil sige, at der i dette tilfælde gøres afskrivning gældende iht. tabel F. Alderen på inddækningen er omkring 47 år, hvilket betyder, at Tryg afholder 37 % af den samlede udgift til udbedring af skaden. Herfra skal der fratrækkes selvrisiko på 5.000 kr.

…

Vedr. skotrender er fejlkonstrueret

Besigtigelse

Ved besigtigelsen blev begge skotrender fremvist og undersøgt. Skotrenden er ikke udført som nedfældet, hvilket giver nogen udfordring ift. til tætning omkring undertag.

Undertaget var ikke ført korrekt under skotrenden, men var i stedet blot bukket op omkring skotrenden, således at der var lysindfald i loftrummet omkring skotrenden. De opbukket zinkkanter på skotrenden var flere steder mast ned. Der sås intermistisk at være tætnet med rufakit et par steder omkring skotrenden. Der sås endvidere opfugtet murværk ved tagudhænget under skotrenden.

Forsikringsdækning

På baggrund af besigtigelsen vurderes skotrenderne ikke at være udført håndværksmæssigt korrekt ift. til undertaget. Der er tilmed konstateret skade som følge heraf.

Umiddelbart kan jeg godt være tilbøjelig til at tro, at der er tale om den oprindelige skotrende fra husets opførelse, som blot er forsøgt tilpasset til undertaget. Alternativt kan det være, at skotrendeinddækningen blot er udskiftet på de oprindelige kehlplanker.

Det er min vurdering at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Der er modtaget overslag fra ft.s håndværker på udskiftning og reetablering af 1 stk. skotrende. Begge skotrender ses dog at være udført på denne måde og det må derfor antages, at denne også skal reetableres korrekt. Umiddelbart vurderes overslaget i overkanten og jeg tænker, at ft.s håndværker må være til at forhandle med, såfremt begge skotrender skal reetableres. Alternativt bør der indhentes kontroltilbud.

Optagning af tagsten, lægter, afstandslister og undertag omkring skotrende. Eksisterende skotrende fjernes og erstattes af ny nedfældet alu skotrende hvor vand fra undertag ledes til skotrende og videre til tagrender. Genetablering af afstandslister, lægter og tagsten.	kr.	21.500,00

Vedr. undertag ved tagfod ikke er udført korrekt
Besigtigelse
Ved besigtigelsen blev undertaget ved tagfoden fremvist og undersøgt. Undertaget var blot ført op over de nederste lægter, således at der opstår en sækdannelse, hvor evt. indtrængende nedbør bliver aflejret. Der er tale om diffusionsåbent undertag, og hvis der ligger vand tilstrækkelig længe på dette, vil det over tid trænge igennem undertaget.

Der sås generelt ikke skader på tagudhænget, der indikerer at der er trængt vand herigennem, hvilket hænger sammen med den forholdsvis tætte tagbelægning, der er anvendt.

Derudover sås der ikke at være monteret fodblik eller fuglegitter. Sidstnævnte er dog bemærket i tilstandsrapporten.

Forsikringsdækning
På baggrund af besigtigelsen vurderes undertaget ved tagfoden ikke at være ud udført håndværksmæssigt korrekt. Tagfodbrættet burde have været skråtstillet, således at evt. nedbør vil kunne blive ledt direkte til tagrenden.

Der kunne ved besigtigelsen generelt ikke konstateres skader som følge af tagfodens udformning. Taget i betragtning af, at undertaget har været monteret i godt 10 år nu uden nævneværdig skader, vurderes der umiddelbart ikke at være nærliggende risiko.

Bliver inddækning omkring skorsten og skotrender udført korrekt, vil der være en minimal fugtpåvirkning på undertaget fremadrettet.

Jeg har ikke taget stilling til dækning på den konkrete skade.

Der er modtaget overslag fra ft.s håndværker på følgende ydelser og som ser acceptabelt ud:

Nedtagning af nederste 2 rækker tagsten, lægter og afstandslister. Etablering af tagfod med fodblik så vand ledes sikkert til tagrende	kr.	31.700,00 "

Af selskabets brev af 2/11 2015 til klageren fremgår for så vidt angår erstatningsopgørelsen for skorstensinddækning og skotrender følgende, idet forhold vedr. undertag samtidig blev afvist:

"Erstatningsopgørelse:
Skorstensinddækning ifølge tilbud 20.125 kr. inkl. moms
Restværdi 37 % lig erstatning 7.446,25 kr. selvrisiko 5.000 kr. = 2.446,25 kr.

Fejlkonstrueret skotrender ifølge tilbud 26.875 kr. inkl. moms
Restværdi 37 % lig erstatning 9.943,75 kr. selvrisiko 5.000 kr. = 5.943,75 kr."

14. 91607

Klagerens entreprenør har i mail af 4/11 2015 til klageren bl.a. bemærket:

> "Jeg vil egentlig også mene at når blyinddækningen slet ikke er nævnt i tilstandsrapporten så kan du som læmand ikke vide at man har lagt helt nyt tag, men genanvendt en gammel inddækning hvilket strider imod sund fornuft og almindelig god byggeskik.
>
> Derudover synes jeg lige at vi skal se nærmere på tagfoden da dette nemt kan give skader og om ikke andet plejer undertaget at blive skadet hvorfor de også burde dække det."

Klagerens entreprenør har i mail af 12/11 2015 til klageren videre bl.a. bemærket:

> "I forlængelse af vores samtale sender jeg her lige en udspecificering samt mit input vedrørende skorstensinddækningen.
>
> I mit tilbud har jeg regnet med at både selve den eksisterende skorstensinddækning skulle udbedres samt at undertaget nedenunder skal tætnes og føres op ad skorstenen fordi hvis undertaget havde været tæt havde det taget vandet der kom igennem inddækningen og i havde dermed slet ikke haft en skade.
>
> Jeg har afsat 12.500kr til udbedring af undertaget da dette er en meget tidskrævende proces hvor både tagsten, lægter og afstandslister skal afmonteres for at udbedre undertaget. Derudover er der afsat 3600kr til nye inddækninger.
>
> Da undertag, lægter og tagsten er fra 2007 bør disse arbejder ikke afskrives og kan kun være fuldt dækningsberettigede."

Klageren har indhentet en skadeopgørelse af marts 2016 fra et ingeniørfirma, hvoraf det bl.a. fremgår:

> **"Punkt 1.0 – Tag**
> Tagbelægning: Rygningen er ikke udført korrekt.
> …
> **Punkt 1.2**
> Tagnedløb: Skotrenden er ikke konstrueret korrekt.
> …
> **Punkt 1.4**
> Skorstensinddækning: Inddækningen er ikke udført korrekt – mangler underlag.
> …
> **Punkt 1.8**
> Undertaget: Undertaget er ikke monteret korrekt ved tagfoden.
> …
> **Punkt 1.9**
> Undertaget: Undertaget ved vindskeden er ikke afsluttet korrekt.
> …
> **Punkt 1.10**
> Skotrenden: Skotrenden er ikke afsluttet korrekt ved tagfoden.
> …

Punkt 1.11
Undertaget: Undertaget er ikke ført korrekt ud til tagfoden.
…
Punkt 1.12
Undertaget: Undertaget er i tagrummet ved skotrende er lappet med plastik – hvilket ikke er korrekt udført.
..
Punkt 1.13
Tagkonstruktionen: Spær ved skotrenden er konstrueret med gamle gulvbrædder.
…
Punkt. 5.0 – Gulve
…
Punkt 5.2
Gulvet i stuen: Det svømmende gulv i stuen har store lunker, som giver nedbøjning på gulvet når det betrædes."

I skønserklæring af 15/9 2016 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede byg-ningssagkyndige hedder det bl.a.:

"Ad. 1.5. Mangler ved skotrender:
Skotrendernes afslutning ved tagfoden er ikke fagligt korrekt udført. Ved begge skotrenders afslutning er der lunker og bagfald og utætte afslutninger. Der er følgeskader i form af vandskjolder på tagudhænget og muren. (Foto 6 og 8).

Ad. 1.5. Konklusion:
Skotrendeafslutningerne skal fornyes og udføres fagligt korrekt.

Ad. 1.5 Fejl og forsømmelser:
Det er en fejl, at BB ikke har bemærket fejlene ved skotrendeafslutningerne.
…
Ad. 1.5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:
KK's rådgiver har overslagsmæssigt angivet udbedring af skotrenderne til kr. 18.000,-.

Skaden er anmeldt til ejerskifteforsikringen, som har erklæret at forholdet dækkes med afskrivning i henhold til afskrivningstabellerne og med fradrag af selvrisiko kr. 5.000,-.

Forsikringen opgør skaden som følger:

Udbedring af skotrende iflg. tilbud;	Kr. 26.875,-.
Restværdi iflg. afskrivningstabel 37%	9.944,-
Fradrag for selvrisiko	- 5.000,-
Opgjort erstatning:	5.944,-.

…
Ad. 2.1 Opfugtede gavle
Ved gavl mod øst og ved mur under skotrende mod vej, er der tilsyneladende opfugtning af murværket. En fugtmåling med TRAMEX fugtmåler registrerer ikke nogen opfugtning. Gavlen i bilag 1 viser en større opfugtning af gavlen i marts 2016 end nu. (Foto 7, 9 & 10).

Ad 2.1. Konklusion:
Fugtskjoldet på facaden under skotrenden kan muligvis stamme fra utætheden i skotrenden. Fugtskjoldet i gavlen kan muligvis stamme fra slagregn. En eventuel fejl i murværkets overfladebehandling kan være årsagen eller medvirkende årsag.
…
Ad. 3.2. Fugtskjold under loft i fyrrum:
I loftet i udhuset ses en fugtaftegning (Foto 17). På ydersiden af ydermuren til udhuset ses 2 fugtaftegninger. (Foto 19). Ved at løfte tagsten ved tagrenden ses, at undertaget har en lunke før undertaget går ud i tagrenden. (Foto 20).

Ad. 3.2. Konklusion:
Det skønnes, at årsagen til det indtrængende vand er fejlen ved undertagets afslutning ved tagudhænget.

Ad. 3.2. Fejl og forsømmelser:
Det er en fejl, at BB ikke har registreret det synlige vandskjold i loftet og fugtaftegningerne på ydervæggen.

Ad. 3.2 Punktet burde være anført som følgende i rapporten:
1.0 Tagkonstruktion.
1.10 Undertag/understrygning K3. I udhuset er der et fugtskjold på loftet. På den udvendige side af udhusmuren er der 2 fugtskjolder. Ved at løfte en tagsten ses, at der er en lunke i undertaget før undertaget går til tagrenden.
Note: Vand fra undertaget kan trænge ind i loftkonstruktionen og medføre fugtskade.
…
Ad. 3.2 Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:
Nedtagning af de nederste rækker tagsten, udbedring af faldet på undertaget kr. 12.000,-.

Skaden er ikke anmeldt til ejerskifteforsikringen.
…
Ad. 5.2. Stor lunke i stuegulv:
Gulvet i stuen er et fletparket gulv, udført som svømmende gulv. I et område på ca. 6 m2 er gulvet stærkt eftergivende.

Ad. 5.2. Konklusion:
Det eftergivende gulv er tegn på sætning i det underliggende betongulv, måske som følge af den oplyste totalrenovering.

Ad. 5.2. Fejl og forsømmelser:
Det er en fejl, at BB ikke har bemærket det eftergivende gulv.

Ad 5.2. 1 Punktet burde være anført som følgende i rapporten:
7.0. Gulvkonstruktion og gulve.
7.1. Gulvkonstruktion K1.
Det svømmende parketgulv i stuen er stærkt eftergivende i et område på 6-8 m2.
Note: Det skønnes, at årsagen til at gulvet er eftergivende er, at der er sket en sætning i det underliggende betongulv,

Ad. 5.2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:
Injektion af fyldstof til stabilisering af gulvet. kr. 20.000,-.

Denne skade er ikke anmeldt til ejerskifteforsikringen jf. bilag 4.

Såfremt skaden anerkendes vil der blive fratrukket kr. 5.000,- i selvrisiko."

Selskabets taksator har i taksatorrapport dateret 13/6 2017 bl.a. anført:

"Vedr. stor lunke i stuegulv
Stuegulvet, som vurderes at være det oprindelige fra husets opførelse i 1964, er udført som et lamelopbygget fletparketgulv, formentlig 22 mm. Strøafstanden på opførselstidspunktet var typisk 70 – 80 cm.

Ved besigtigelsen blev gulvet påvirket med gangbelastning. Det kunne her konstateres, at gulvet ved fysisk påvirkning fremstod med mindre nedbøjning mellem nogen gulvbrædder i gangzonen ud for entreen og køkkenet. Omtrent 2 – 3 mm. Dette har formentlig fået fer og noten i gulvbrædderne til at give efter.

Det er i denne type huse ikke ualmindeligt, at der kan konstateres eftergivende gulve, især i ganglinierne som i det her tilfælde. Dette skyldes sædvanligvis den forholdsvise store strøafstand kombineret med mange års fysisk vedvarende fysisk belastning. Endvidere er det heller ikke usædvanligt, at strøopklodsningen er skredet en smule, hvilket også kan give eftergivende gulve.

På baggrund af besigtigelsen er der ikke konstateret fysiske forhold ved gulvene, som afviger nævneværdigt fra, hvad der kan forventes af tilsvarende 53 år gamle lamelgulve. Der er derfor tale om helt almindelig aldersbetinget nedslidning.

Forholdes vurderes uden nævneværdig betydning for bygningen og dens funktion.
…
Tillægsinfo til skadesopgørelse fra ingeniørfirmaet …
Fejl ved undertaget betragtes af … under økonomiopgørslen som én samlet skade, hvilket jeg ikke er enige. Der er ganske rigtigt flere fejl ved dette undertag som ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt. Fx ses undertaget ikke at være afsluttet korrekt ved vindskederne. Dette har dog ingen betydning haft for udhængsbrædderne ved vindskeden de sidste 10 – 12 år.

Min vurdering er derfor, at der ingen grund er til at hele taget nedtages for omlægning af undertaget. Såfremt de anerkendte/utætte forhold, jf. nedenstående rapport, udbedres kan der kun forventes minimal fugtpåvirkning af undertaget."

Af afgørelse af 2/10 2017 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige på klagerens klage over tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:

1.0 Tag
…
1.5 Skotrender ikke afsluttet korrekt ved tagfoden
…
3.0 Fyrrum
…
3.2 Fugtskjold på loft i fyrrum
…
5.0 Gulve
…
5.2 Svømmende gulv i stue har stor lunke
…
Begrundelse:
Nævnet kan i det væsentlige tiltræde skønsmandens vurdering.

Nævnet bemærker vedrørende pkt. 1.5, at tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om de konstaterede skader ved skotrenderne. Nævnet lægger efter det oplyste til grund, at der var synlige mangler ved skotrendernes afslutninger, der burde være anmærket med K3 i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Da forholdet dækkes af klagers ejerskifteforsikring, fastsættes erstatningen til 5.000 kr. svarende til klagers afholdte selvrisiko.
…
Nævnet finder vedrørende pkt. 3.2, at den bygningssagkyndige burde have anmærket, at der fandtes synlige tegn på vandindtrængning på baggrund af det konstaterede fugtskjold i udhuset, og at forholdet burde være anmærket med K3 i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig.

Erstatningen til udbedring af forholdet fastsættes skønsmæssigt til 12.000,- kr.
…
Nævnet bemærker vedrørende pkt. 5.2, at lamelgulvene, der er fra 1964, fremstod med en mindre nedbøjning. Nævnet finder ud fra en samlet vurdering, at gulvene ikke afviger væsentligt fra hvad klager kunne forvente af tilsvarende gulve af samme type og alder, og at der ikke er tale om en skade ved bygningsdelen, som den bygningssagkyndige burde have anmærket i tilstandsrapporten. Det vurderes endvidere, at der ikke er risiko for yderligere skadesudvikling henset til gulvenes alder og nuværende slidpåvirkning. Nævnet finder på den baggrund, at den bygningssagkyndige ikke er erstatningsansvarlig."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækker forsikringen
3.1 Skader og fysiske forhold
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

8. Afskrivning for udvalgte bygningsdele

…

8.2 Tagdækning og inddækning

…

- aftrækshætter, inddækninger samt skot- og tagrender (stål) [Tabel] F

…

9.6 Tabel F

Alder til og med antal år								
18	24	30	36	42	48	54	60	ældre
100	**93**	**78**	**63**	**48**	**37**	**30**	**23**	**20**
Erstatning i procent								

Bemærk: Aftrækshætter, inddækninger og tagrender (plast) ældre end 60 år bliver ikke erstattet.

Nævnet udtaler:

Klageren har klaget over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte skader ved undertag og ved gulv i stue og over selskabets aldersafskrivning i erstatningsopgørelsen for skader ved skorstensinddækning og skotrender.

Undertag

Klageren har blandt andet henvist til ingeniørrapport af marts 2016, hvoraf det fremgår, at undertaget ikke er monteret korrekt ved tagfoden, ikke er afsluttet korrekt ved vindskeden, ikke er ført korrekt ud til tagfoden samt er lappet med plastik i tagrummet ved skotrende.

Klagerens entreprenør har i rapport af 2/10 2015 anført, at undertaget ikke er afsluttet med tagfod og fodblik, hvilket medfører, at der dannes vandlommer på oversiden af lægterne, og at undertaget udsættes for sollys og dermed forgår. Derudover mangler sikring mod fugle og mus. Af entreprisetilbud fremsendt af klageren ved mail af 6/3 2018 fremgår det, at undertaget ikke er korrekt udført ved skotrender, og at tagfoden ikke er korrekt udført, da undertaget ikke går frit ned til tagrende, men er lagt over lægter, hvor det burde være kørt under. Det anføres, at

undertaget har taget skade, da der har ligget vand for længe i en lunke ved de første to rækker tegl ved tagfod.

I selskabets besigtigelsesrapport af 14/10 2015 hedder det, at undertaget ved tagfoden ikke er udført korrekt, idet tagfodsbrættet burde være skråtstillet, så nedbør kan ledes direkte til tagrende. Der kunne generelt ikke konstateres skader som følge af tagfodens udformning. Der sås generelt ingen skader på tagudhænget. Konsulenten anfører, at der vil være minimal fugtpåvirkning på undertaget, hvis skorstensinddækning og skotrender udføres korrekt, hvilket hænger sammen med den tætte tagbelægning (falstagsten). Han vurderer, at der ikke er nærliggende risiko for skade. Det manglende fuglegitter er anført i tilstandsrapporten.

I skønserklæring af 15/9 2016 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige hedder det, at der ses fugtaftegninger på loft og ydervæg ved udhus, og at den bygningssagkyndige på den baggrund burde have opdaget, at der var en lunke i undertaget, før undertaget går til tagrenden. Det anføres, at udbedringen af forholdet består i nedtagning af de nederste rækker tagsten og udbedring af faldet på undertaget, hvilket anslås at koste 12.000 kr. inklusiv moms. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har ved afgørelse af 2/10 2017 pålagt den bygningssagkyndige at betale 12.000 kr. i erstatning til klageren for dette forhold.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved undertaget, som udgør en skade i forsikringens forstand eller en nærliggende risiko for skade, og som klageren kan kræve dækket af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter nævnets opfattelse ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, at der er forhold ved undertaget, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Afgørende er derimod, om den samlede tagbelægning fungerer tilfredsstillende efter sit formål, herunder om der som følge af undertagets tilstand er sket fugtskade på bygningen eller er nærliggende risiko herfor. Der er tale om en tæt tagbelægning af falstagsten, hvor vandpåvirkningen af undertaget generelt er beskeden, navnlig hvis de konstaterede skader

på skorstensinddækning og skotrender bliver udbedret. Som sagen foreligger oplyst, har undertagets konstruktion ikke givet anledning til nævneværdige fugtskader på bygningen som følge af vandindtrængen, siden konstruktionen blev udført i ca. 2003.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren er blevet tilkendt 12.000 kr. erstatning fra den bygningssagkyndige ved afgørelsen af 2/10 2017 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, hvilket nævnet lægger til grund vedrører erstatning for udbedring af lunken i undertaget ved tagfod, jf. skønserklæringen.

Skorstensinddækning og skotrender

Tvisten angår aldersafskrivningen i selskabets erstatningsopgørelse. Klageren og selskabet er uenige om, hvorvidt skorstensinddækningen og skotrenderne er de oprindelige fra husets opførelse i 1967, eller om disse blev udskiftet sammen med tagbelægningen i 2003, sådan som klageren har anført, at sælger har oplyst.

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at sandsynliggøre, at de skaderamte bygningsdele er blevet udskiftet og således er nyere end fra husets opførelse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har lagt til grund, at skorstensinddækning og skotrender er de oprindelige fra husets opførelse.

Nævnet har for så vidt angår skorstensinddækning blandt andet lagt vægt på, at det såvel i rapport af 2/10 2015 fra entreprenørfirmaet og i selskabets besigtigelsesrapport af 14/10 2015 anføres, at det kan konstateres, at man i forbindelse med tagudskiftningen har bevaret den oprindelige skorstensinddækning.

Nævnet har for så vidt angår skotrender lagt vægt på, at det i rapport af 2/10 2015 fra entreprenørfirmaet anføres, at skotrenderne indeholder bly, hvilket nu er ulovligt. Selskabets taksator har i besigtigelsesrapport af 14/10 2015 anført, at han er tilbøjelig til at tro, at der er tale om den oprindelige skotrende fra husets opførelse, og i skønserklæring af 15/9 2016 udarbej-

det for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige gengives selskabets aldersafskrivning, uden det har givet skønsmanden anledning til at knytte kommentarer hertil. Nævnet finder efter en samlet vurdering, at der mest sandsynligt at tale om de oprindelige skotrender fra 1967.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse, herunder at selskabet har foretaget afskrivning på den samlede udgift til at udbedre skorstensinddækning og skotrender.

Stuegulv

Klageren har anmeldt, at gulvet i stuen på et mindre område er meget eftergivende og har store lunker, når man går på det. Han har anført, at der ikke kan være tale om slitage, idet ejendommen blev renoveret i 2003.

I skønserklæring af 15/9 2016 udarbejdet for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige hedder det, at gulvet i stuen er et fletparket gulv, udført som svømmende gulv. I et område på ca. 6 m2 er gulvet stærkt eftergivende, hvilket er tegn på sætning i det underliggende betongulv, måske som følge af den oplyste totalrenovering. Det var en fejl, at den bygningssagkyndige ikke bemærkede det eftergivende gulv.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fandt ved sin afgørelse af 2/10 2017, at lamelgulvene, der er fra 1964, ikke afviger væsentligt fra, hvad klageren kunne forvente af tilsvarende gulve af samme type og alder, og at der ikke er tale om en skade, som den bygningssagkyndige burde have anmærket i tilstandsrapporten.

Selskabets taksator har i rapport af 13/6 2017 anført, at stuegulvet vurderes at være det oprindelige fra 1964. Gulvet fremstod ved fysisk påvirkning med mindre nedbøjninger, omtrent 2-3 mm. Forholdet er ikke usædvanligt og skyldes sædvanligvis den forholdsvis store strøafstand kombineret med mange års fysisk belastning. Det er heller ikke usædvanligt, at strøopklodsningen er skredet en smule. Selskabet har oplyst til nævnet, at det har rettet henvendelse til tre gulvproducenter, der alle oplyser, at denne type egeparket ikke er produceret siden 1976.

23. 91607

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er derfor ikke tale om en skade i forsikringens forstand, og nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har ud over de fremlagte sagkyndige oplysninger vedrørende gulvet også lagt vægt på blandt andet, at der i bilag 3 til bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i en liste med eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende, er anført: "lokale lunker og mindre skævheder på gulve".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand