Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. september 2018 blev i sag nr. 91930:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring. De klager over selskabets afvisning af at dække anmeldte utætheder i et tag og følgeskader.

Klagerne overtog den 1. juli 2016 den forsikrede ejendom, der er opført i 1958 på baggrund af en tilstandsrapport udfærdiget den 26/1 2016. Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

"**Bygningsbeskrivelse:**

Boligtype:	*Enfamilieshus*	**Ejendommen:**	*Dødsbo*
Hustype:	*1950'er-villa/1½ plan*		
Tagets restlevetid:	*Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde højest 5 år.*		
Note:	*Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på inddækningerne*		

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: 10 år eller længere
Inddækning: højest 5 år

Forventet restlevetid for bygningens tag
Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og an-

vendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.
Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.
…

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagbelægningen (teglsten) fremstår stedvis med mos- og algebegroninger. Enkelte tagsten ligger ikke helt lige (mindre skævhed/løshed). Der kan forekomme defekte/løse tagsten.
	K3	Grat-/rygningsmørtlen er generelt begyndende nedslidt/udtjent – fremstår med porøse overflader og flere steder er der revner samt defekt mørtel (manglende tæthed). Note: Det vurderes, at der er risiko for vandindtrængning.
1.4 Hætter/Aftræk	K3	Enkelte aftrækrør/slanger i loftsrummet er uisoleret (manglende kondensisolering). Note: Forholdet kan medføre fugtophobning/skimmelvækst.
…		
1.10 Undertage/understrygning	K3	Undertag (pap) langs tagkanterne ved overgang til tagrenden er stedvis begyndende nedslidt/udtjent (småskader og manglende pap samt rustne fastgørelser). Note: Forholdet kan medføre manglende tæthed/forkert afvanding."

I klageskema af 6/2 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

KLAGEN OMHANDLER UTÆTHEDER I VORES TAG SAMT FØLGESKADER DERAF FORÅRSAGET AF TAGKONSTRUKTIONEN, HVOR DER INGEN LÆGTER ER UNDER TAGSTENE.
TAGSTENENE ER SOMMET DIREKTE FAST TIL UNDERTAGET, HVORVED SOMMENE MED TIDEN HAR ARBEJDET OG FORÅRSAGET UTÆTHEDERNE.

FORHOLDENE BURDE VÆRE ANFØRT I TILSTANDSRAPPORTEN ELLER DÆKKET AF EJERSKIFTEFORSIKRINGEN.
VI MENER DESUDEN, AT TAGET GRUNDET DE MANGLENDE LÆGTER, HAR EN KONSTRUK-
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes) TIONSFEJL.

MEDHOLD I KLAGEN; ERSTATNING, SÅLEDES AT DANSK BOLIGFORSIKRING ANERKENDER SKADEN.

Selskabet har i brev af 27/3 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Beskrivelse af vores observationer fra besigtigelsen
> Konsulenten kunne ved besigtigelsen konstatere, at der er tale om husets oprindelige tag fra 1958, hvor tagstenene er lagt på tagpap uden lægter, som i byggetegningerne betegnes som 't-t metoden'.
>
> Det er konsulentens opfattelse, at den pågældende fastgørelsesmetode ikke er udbredt, men dog må anses for en lovlig og anerkendt konstruktionsmåde.
>
> Konsulenten har ved besigtigelsen ikke konstateret nogen skader, herunder tegn på aktuelle utætheder i taget, og klager har heller ikke forevist nogen utætheder/vanddryp fra taget.
>
> [Klagerens bygningssagkyndige] anfører dog uden nogen nærmere underbygning, at: *'der flere steder tegn på utætheder, og enkelte steder er der nedbrydning i tagbrædderne, grundet utætheder'*. I forbindelse med vores konsulents besigtigelse, er der alene set et enkelt tagbræt, hvor der var tegn på en ældre udtørret opfugtning. Ifølge konsulenten er der dog ikke noget usædvanligt i, at der kan ses tegn på tidligere utætheder i et 60 år gammelt tag. Endvidere må undertagets forventede levetid anses for udløbet, hvorfor klager bør være særligt opmærksom på, med jævne mellemrum, at eftergå og i fornødent omfang udbedre defekte teglsten, rygninger og grater mv.
>
> De fugtskader som kunne ses enkelte steder på loftet i badeværelset og bryggers, ses netop at være i de områder, hvor aftræksrørene på loftet fortsat er uisolerede. Det er derfor konsulentens vurdering, at det er kondens der er årsagen til opfugtningen.
>
> For så vidt angår den pågældende revne i pudsloftet i entréen, er der ikke set tegn på vanddryp eller opfugtning, og der kunne heller ikke måles forhøjede fugtværdier. Det er konsulentens vurdering, at revnen skyldes mindre bevægelser, og ikke har konstruktiv betydning for ejendommen.
>
> Vores vurdering af det anmeldte forhold
> Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning. Vi har derfor alene vurderet anmeldelsen i forhold til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.
>
> Taget fremstår ikke i ringere stand, end hvad man kan forvente af et tegltag af samme alder, der var blevet oplagt på lægter med undertag eller understrygning.
>
> Det er således min opfattelse, at den omstændighed, at taget ikke er udført med lægter ikke i sig selv udgør en skade. Der ses heller ikke at være blevet konstateret eller sandsynliggjort nogen skader, herunder skader der kan henføres til den valgte oplægningsmetode, ligesom den pågældende konstruktion heller ikke ses at medføre nogen nærliggende risiko for skade.
>
> Endvidere skal jeg blot for god ordens skyld oplyse, at de uisolerede aftræksrør er anmærket i tilstandsrapportens pkt. 1.6. med karakteren K3 (kritisk skade). Forhold der er anmærket i tilstandsrapporten er ikke omfattet af forsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.
>
> Revnen i pudsloftet i entréen ses ikke at have nogen årsagssammenhæng med ejendommens tag, herunder den måde taget er blevet oplagt på. Endvidere mener vi ikke, at revnen i sig selv ned-

sætter ejendommens brugbarhedsværdi nævneværdigt jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1., ligesom revnen kan udbedres for under 5.000 kr. jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4.

De anmeldte forhold udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor klagen bør afvises."

Klagerne har i brev af 24/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk boligforsikring oplyser, at vi d. 20. dec. 2016 anmeldte *'flere forskellige forhold, at der ikke er lægter under tagstene, hvorved det er klagers opfattelse, at dette har medført utætheder i taget.'*

Ovenstående er ikke korrekt.
Vi blev først bekendt med de manglende lægter af en tømrer, der besigtigede taget d. 19/9 2017 jf. vores anmeldelse sendt til Dansk Boligforsikring sendt samme dato.
Desuden er vi ikke bekendte med, at vi skulle have anmeldt flere forskellige forhold d. 20/12 2016. Bilag 1, som henvises til, er ikke medsendt!

'I brev af 11. januar 2018 påklages afgørelsen til vores klageafdeling, der ved svar af d. 27. februar 2018 fastholder afgørelsen om afvisning af forholdet.

Herefter indbringer klager sagen for Ankenævnet for Forsikring'

Ovenstående er ikke korrekt.
Da vi ikke modtog en afgørelse fra Dansk Boligforsikring af den indsendte klage over afgørelsen af 12/10 2017 inden for tidsfristen, indsendte vi allerede d. 7/2 2018 en klage til Ankenævnet for Forsikring.

*'**1. Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen.**'*
'konsulenten har ved besigtigelsen ikke konstateret nogen skader, her under tegn på aktuelle utætheder i taget, og klager har heller ikke forevist nogen utætheder, herunder vanddryp fra taget.'

Ovenstående er ikke korrekt.
Ved besigtigelse udført af Dansk Boligforsikrings konsulent d. 27/9 2017, viste jeg, [klageren], samtlige steder, hvor vi havde observeret fugt, misfarvninger, skader forårsaget af skaden: de opfugtede mursten udvendigt samt indvendigt ved pejsen, den fugtige revne i loftet i entreen, loftet i hhv. bryggers over fyret samt loftet i badeværelset.
Desuden sendte jeg d. 10/10 2017 billeddokumentation vedr. vanddryp ved regnvejr fra revnen i loftet i entreen.

'Vores vurdering af det anmeldte forhold'
Vi er ikke enige i Dansk Boligforsikrings vurdering.
Ved regnvejr regner det ind/ned samtlige steder, hvor vi har påtalt problemer. Vi har nu selv interimistisk forsøgt at lappe taget, hvor vi bla. først fjernede et areal på ca. 10 m2 tagsten netop over entreen svarende til det areal, hvor revnen i loftet er.
Vi kunne derved konstatere, at det forhold, at tagstenene var sømmet direkte fast til undertaget, havde forårsaget synlige utætheder i undertaget.

Efter denne midlertidige lapning, har det ikke regnet ind hverken i brusekabine eller fra revnen i loftet i entreen. På baggrund af dette er vi uenige i, at revnen skyldes en sætningsskade.

Dansk Boligforsikrings konsulent gjorde under sin besigtigelse ikke sig den ulejlighed at undersøge taget over entreen for at finde en mulige årsag.

Revnen i loftet var allerede tilstede ved overtagelsen af huset d. 1. juli 2016. Knap det første år efter overtagelsen af huset var nedbørsmængden minimal, men derefter dvs. fra sommeren 2017 betydelig forøget, hvilket er grund til, at vi først får problemer herefter.
Misfarvningen af murstenene ved pejsen var også tilstede ved overtagelsen af huset. De tidligere ejere, som købte huset i 2007 benyttede aldrig pejsen. De fik den fyldt op og blændet af indvendigt. Vores murer konstaterede, at misfarvningen skyldes fugt.

Vi vil desuden tilføje, at vi hverken bruger pejsen eller brusekabinen i det omtalte badeværelse.

Vi fastholder, at skaderne er følgeskader efter 'hovedskaden', som er et utæt undertag grundet de manglende lægter, hvorved tagstenene er sømmet direkte ned i undertaget og derved har forårsaget et utæt tag."

Selskabet har i brev af 9/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat selskabets opfattelse, at såfremt årsagen til fugten skyldes det oprindelige ca. 60 år gamle tag, så burde der også kunne ses vand og fugtplamager oppe i tagrummet, hvilket ikke er tilfældet jf. tidligere fremsendte fotos fra besigtigelsen (bilag B).

Selskabet må dermed fastholde, at konsulenten ved besigtigelsen ikke konstaterede eller fik forevist skader eller tegn på aktuelle utætheder i taget.

Klagers bemærkninger til sagen:
Klager henviser til en mail af 10. oktober 2017, hvor der skulle være fremsendt fotos af vanddryp fra revnen i loftet i entreen. Det bemærkes blot for god ordens skyld, at der ikke var vedhæftet fotos til den pågældende e-mail, ligesom vi heller ikke kan se vanddryp eller lignende fra revnen på de fotos, der er blevet fremsendt af klager i forbindelse med anmeldelsen – begge dele er for god ordens skyld vedhæftet som bilag D og E.

Herudover giver klagers brev ikke anledning til yderligere bemærkninger, ud over hvad der allerede er fremsendt iht. bemærkningerne af 27. marts 2018 med bilag A-C."

Til dette har klagerne fremsendt brev af 28/5 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Vi beklager, at jeg i min mail sendt til Dansk Boligforsikring d. 10. oktober 2017, havde glemt at vedhæfte billederne.
Dette burde Dansk Boligforsikring have gjort mig opmærksom på umiddelbart efter modtagelsen af min mail.
Desværre er billederne blevet slettet efterfølgende ved en fejl.

Det er forsat vores opfattelse, at fugten samt indtrængen af vand stammer fra taget.

Vi vedhæfter billeder fra loftsrummet, der dokumenterer, at der er tydelige vand- samt fugtplamager."

Hertil har selskabet i brev af 25/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger og fotos er forelagt for besigtigelseskonsulenten. Besigtigelseskonsulenten bemærker, at de tre fremsendte fotos er taget ved skotrenden, og viser en udtørret fugtplamage i undertaget, som følge af en tidligere utæthed ved skotrenden.

Som det også fremgår af selskabets indlæg, så har vi allerede konstateret og anerkendt, at der har været utætheder i taget. I den forbindelse har vi ligeledes oplyst, at der ikke er noget usædvanligt i, at der kan ses tegn på tidligere utætheder i et 60 år gammelt tag.

Det er således fortsat selskabets opfattelse, at der ikke er nogen tegn på, at taget generelt skulle være utæt som følge af den fastgørelsesmetode der er anvendt ved taget.

Blot for god ordens skyld skal jeg oplyse, at der i klagers mail af 10. oktober 2017 (bilag D) alene henvises til fotos i den fremsendte anmeldelse til selskabet (bilag E). Jeg mener således ikke, at vi kunne vide, at det var klagers hensigt at vedhæfte yderligere fotos i forbindelse med fremsendelse af ovenstående mail af 10. oktober 2017."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 28/9 2017 fremgår blandt andet:

"**Anmeldt forhold:**
Forhold 1: Fugtindtrængning ved skorsten omkring pejs i stue, indvendigt, som udvendigt.
Forhold 2: Fugtindtrængning gennem udluftningskanal i badeværelse.
Forhold 3: Fugtindtrængning ved kondensaftræk fra gasfyr i bryggers.
Forhold 4: Revne i pudsloft i entre.
Forhold 5: Manglende lægter under tegl på taget.

Beskrivelse:
Ved besigtigelsen ses 1950'er villa med facader i gule hårdtbrændte teglsten, ejendommens tag er udført med 21 graders taghældning og er belagt med røde vingetegl.

Ft. anviser følgende forhold 1-5.

Forhold 1: På murværk inde som ude ved skorsten til pejs i stue oplyser ft. at de flere gange har konstateret tegn på fugt. Foto 3-6, der er i den forbindelse lavet kontrol af inddækning omkring skorsten, denne inddækning fremstår slidt og med reparationer med tagpap og lignende. Foto 7+8+14+17-24.
Forhold 2: Ft. anviser badeværelse, hvor de flere gange har konstateret dryp af vand fra udluftningskanal i loft. Foto 25, der har umiddelbart rundt om denne udluftningskanal i gipsloft kunnet konstateres forhøjet fugt. Foto 27-29. I loftsrum over badeværelse kan det konstateres at aftræk der er forbundet til udluftningskanal i badeværelse. fremstår udført som uisoleret flexslange. Der har ved gennemføring gennem tag ikke kunnet konstateres tegn på vandindtrængning. Foto 40-41.

Forhold 3: Ft. anviser i bryggers kondens aftræk fra gasfyr, hvor de flere gange har konstateret dryp omkring gennemføring til loft. Foto 37. I loftsrum over bryggers kan det konstateres at aftræk der er forbundet til kondensaftræk. fremstår udført som uisoleret flexslange. Foto 46+47.
Forhold 4: Ft. anviser revne i pudsloft i entre. Foto 30-33, der kan omkring denne revne ikke konstateres forhøjede fugtniveauer.
Forhold 5: Ft. oplyser at deres tømrer har påpeget at tegl er oplagt uden underliggende lægter. Ved besigtigelsen ses tegl udført med tagsten sømmet direkte på fast undertag bestående af tagpap og rupløjede tagbrædder uden lægter.

Årsag/Konklusion
Forhold 1: Det vurderes at størstedelen af skorstensinddækningen er den oprindelige fra ejendommens opførelse, den fremstår med flere reparationer med tagpap og fugemasse, og ses med sædvanligt slid alderen taget i betragtning. Der har ikke kunne konstateres nogen utætheder.
Forhold 2: Det vurderes at dryp fra udluftningskanal er forårsaget af kondensvand der dannes grundet temperaturforskelle, dette da aftræk i loftsrum fremstår som uisoleret flexslange. Manglende isolering af aftræk er ikke sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.
Forhold 3: Det vurderes at fugt omkring aftræk fra gasfyr er forårsaget af kondensvand der dannes grundet temperaturforskelle, dette da aftræk i loftsrum fremstår som uisoleret flexslange. Manglende isolering af aftræk er ikke sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.
Forhold 4: Det vurderes at revne i pudsloft er en følge af bevægelse i bygningen overtid.
Loftet vurderes at være det oprindelige fra ejendommens opførelse, og vurderes at være lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.
Forhold 5: Taget vurderes at være det oprindelige fra ejendommens opførelse i 1958. Tegl er oplagt i henhold til tegningsmateriale fremlagt i forbindelse med byggetilladelse i 1958, som ses at være udført med tagsten sømmet på fast undertag bestående af tagpap og rupløjede tagbrædder uden lægter. Udførelsesmetoden er lovlig og anerkendt på udførelsestidspunktet, og der har i øvrigt ikke kunnet konstateres tegn på skader eller andet i ejendommens tagrum.

Tilstandsrapport: …
Forhold 1: Ingen anmærkninger vedrørende skorsten/inddækning.
Forhold 2: 1.4 Hætter/Aftræk K3 Enkelte aftræksrør/slanger i loftsrummet er uisoleret (manglende kondensisolering). Note: Forholdet kan medføre fugtophobning/skimmelvækst.
Forhold 3: 1.4 Hætter/Aftræk K3 Enkelte aftræksrør/slanger i loftsrummet er uisoleret (manglende kondensisolering). Note: Forholdet kan medføre fugtophobning/skimmelvækst.
Forhold 4: Ingen anmærkninger.
Forhold 5: Ingen anmærkninger.

Udbedring:
Forhold 1: Vurderes ikke relevant.
Forhold 2: Isolering af aftræk anslås til 3-4.000,00 Kr. + Moms
Forhold 3: Isolering af aftræk anslås til 3-4.000,00 Kr. + Moms
Forhold 4: Reparation af revne i loft + malerbehandling. anslås til 3-4.000,00 Kr. + Moms
Forhold 5: Vurderes ikke relevant."

I brev af 11/1 2018 til selskabet har klagerne blandt andet anført:

"Vi er uenige i afgørelsen, og ønsker hermed at klage over den.

Vi mener, at årsagen til samtlige forhold er følgeskader, som skyldes den skade, som var tilstede ved overtagelsen af huset; nemlig tagkonstruktionen med de manglende lægter under tagstene, hvor tagstene er sømmet direkte ned i tagpappet, hvorved sømmene med tiden har forårsaget utæthederne.
Vi vurderer, at skaden er en konstruktionsfejl, da en sådan konstruktion ikke opfylder de håndværksmæssige krav.

Vi har efter jeres konsulents besøg, selv haft besøg af [klagerens bygningssagkyndige]. Jeg vedlægger dennes undersøgelsesrapport.
Vi besigtigede sammen med [klagerens bygningssagkyndige] vores tag, både ud- og indvendigt, fjernede en del tagsten for at se skadens omfang samt besigtigede alle følgeskaderne.

Vi mener, som [klagerens bygningssagkyndige], at forholdet med tagkonstruktion burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi finder det forkert, at jeres konsulent ikke tog stilling til, at han under sit besøg målte fugt på hele badeværelses loft. Badeværelset ligger ved siden af vores gang, hvor det drypper ned med vand fra revnen i loftet, når det regner, hvilket jeg også har oplyst jer om samt indsendt billeddokumentation for d. 10.10 2017.
Desuden 'drypper det ikke ned fra udluftskanalen', men regner ned med vand i de perioder, hvor det regner, ligesom det gør i gangen fra revnen i loftet.
Konsulenten tog heller ikke stilling til de opfugtede mursten på den udvendige del/facaden.
Ydermere kan jeg tilføje, at i perioden op til jeres konsulents besøg, var tør. Men fugtig både før og efter.

Pejsen har vi kun tændt op i een enkelt gang i vinteren 2017.
Vi har nu intermistisk så godt, som vi nu kunne, og forsøgt at udføre nødtørftig reparation af de værste skader på taget, samt opsat spande både på loftet samt i gang, badeværelse og ved fyret for at beskytte ejendommen og begrænse omfanget af skaderne."

Af rapport af 12/12 2017 udfærdiget af klagernes bygningssagkyndige fremgår blandt andet:

"I henhold til aftale har jeg foretaget besigtigelse af ovennævnte ejendom. Formålet med besigtigelsen var, at jeg som bygningssagkyndig skulle udtale mig om utætheder i tagkonstruktionen.

Det bemærkes, at tagkonstruktionen er forsynet med vingetagsten, udlagt og fastgjort direkte på det faste undertag, som er udført med tagbrædder med tagpap. Tagstenene er således oplagt uden underliggende taglægter, og er sømmet fast tit tagbrædderne gennem det faste undertag. Dette er i overensstemmelse med snittegning af 3. juni 1957.

Ved gennemgangen i tagrummet bemærkes at der er flere steder tegn på utætheder, og enkelte steder er der nedbrydning i tagbrædderne, grundet utætheder.

Den udførte oplægning af tagsten opfylder ikke de håndværksmæssige krav jf. bl.a. Tegl 36, og er efter dansk byggeskik ikke en sædvanlig metode at oplægge tagsten.

Det er min overbevisning, at forholdet burde have været beskrevet i tilstandsrapporten, med en anmærkning, at anvendte oplægningsmetode medfører risiko for utætheder i tagbelægningen."

9. 91930

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**3. Hvilke forhold er dækket**
> 3.1
> 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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> **4. Undtagelser fra dækning**
> …
> 4.1
> - Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
>
> …
> 4.7
> - Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid"

Nævnet har fået forelagt fotos fra ejendommen.

<u>Nævnet udtaler:</u>

Klagerne har anmeldt, at der ved murstensvæggen over pejsen er fugtskjolder, at der ved udluftningskanalen i badeværelset og ved kondensaftrækket fra gasfyret i bryggerset er sket fugtindtrængen, og at det drypper fra en revne i pudsloftet i entréen under kraftigt regnvejr. Klagerne har anført, at årsagen til samtlige skader er, at tagstenene af tegl er lagt direkte på undertaget af tagpap, uden at der er anvendt lægter. Med tiden har sømmene, som tagstenene er sømmet direkte ned i tagpappen med, forårsaget utætheder. Klagernes bygningssagkyndige har i rapport af 12/12 2017 anført, at han ved gennemgang af tagkonstruktionen bemærkede,

at der flere steder var tegn på utætheder, og at der enkelte steder er nedbrydning i tagbrædderne på grund af utætheden. Bygningskonsulenten har anført, at den udførte oplægning af tagsten ikke opfylder de håndværksmæssige krav, jf. bl.a. Tegl 36, og efter dansk byggeskik er en usædvanlig metode at oplægge tagsten på.

Selskabet har over for nævnet anført, at det foretog besigtigelse på ejendommen den 27/9 2017, og at det er konsulentens opfattelse, at tagstenene er oplagt efter en i 1958 lovlig og anerkendt konstruktionsmåde. Konsulenten fandt ved besigtigelsen ikke tegn på aktuelle utætheder i taget. Konsulenten har kommenteret fotos som klageren har indsendt af fugtskjolder på undersiden af brædderne under tagpappen og anført, at skjolderne formentligt er fra en ældre utæthed i en skotrende. Sammenfattende har selskabet anført, at hvis klagerne havde ret i, at taget generelt var utæt, burde der også kunne ses vand og fugtplamager oppe i tagrummet, hvilket ikke er tilfældet.

Selskabet har om de anmeldte fugtskader anført, at der ved konsulentens besigtigelse ikke kunne konstateres utætheder ved skorstensinddækningen over pejsen, der fremstod slidt, og at konsulenten ikke kunne konstatere nogen tegn på opfugtning. Hvad angår fugtgenerne ved udluftningskanalen i badeværelset og ved kondensaftrækket fra gasfyret i bryggerset, vurderede konsulenten, at generne skyldtes kondensproblemer fra uisolerede aftræksrør. Da de uisolerede aftræksrør er anført i tilstandsrapporten med karakteren K3, berettiger forholdet ikke til dækning. For så vidt angik revnen i pudsloftet i entréen, kunne der ved konsulentens besigtigelse ikke måles forhøjede fugtværdier. Revnen skyldes ifølge selskabet mindre bevægelser og har ingen konstruktiv betydning. Udbedringsomkostningerne er under 5.000 kr., hvorfor forholdet ikke berettiger til dækning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har godtgjort, at de anmeldte forhold ved tagkonstruktionen udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder herunder, at klagerne ikke har godtgjort, at taget på opførelsestidspunktet var ulovligt eller fejlagtigt konstrueret. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

11. 91930

Nævnet har lagt vægt på, at loftet ifølge selskabets konsulent ved besigtigelsen fremstod uden tegn på generel opfugtning, at konsulenten vurderede, at enkelte fugtaftegninger i loftsrummet skyldes en tidligere utæthed ved en skotrende, og at han ved besigtigelsen den 27/9 2017 ikke kunne måle opfugtning ved revnen i loftet i entreen eller ved pejsen. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at konsulenten vurderede, at fugtgenerne ved udluftningskanalen i badeværelset og ved kondensaftrækket fra gasfyret var en følge af kondens fra uisolerede aftræksrør på loftet. Da de uisolerede aftræksrør er anført i tilstandsrapporten med karakteren K3, berettiger forholdet ikke til dækning. Nævnet har også lagt vægt på, at revnen i loftet i entreen ifølge selskabets konsulent kan udbedres for under 5.000 kr.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels