Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. august 2019 blev i sag nr. 92324:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Han overtog ejendommen – der er fra 1996 – den 1/12 2009. I klageskema af 14/5 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Ved opførsel af ny tilbygning konstaterer vores entreprenør at vores tag er konstrueret uden klemmelister/afstandslister mellem tag og undertag. Vi er blevet informeret om at klemmelister har været god byggeskik i hvert fald siden 1985, hvor vores entreprenør startede i tømrerfaget. Han har aldrig lavet et tag uden klemmelister og ville aldrig gøre det. Og ud fra nedenstående har det været almindelig god byggeskik endnu længere tilbage – se nedenstående eksempler: …
>
> Vores entreprenør har nu undersøgt hvorvidt der er nogen fugtskader på det eksisterende hus, som følge af fejlen i tagkonstruktionen – det konstaterer vi desværre at der er. Af vedhæftede billeder kan i se resultatet af hans stikprøveundersøgelse. Kort opsummeret er følgende blevet konstateret: 1. Undertaget er råddent i valm i NV ende af huset – se billederne … og … 2. Skårede tegl ved alle grater er ikke limet godt nok – se billederne … og … 3. Undertaget er råddent på nordsiden af huset – ved carport over badeværelsesvindue – se billederne …, …, …, … og ... Vores entreprenør/tømrer mener at det er en direkte konsekvens af den måde taget er konstrueret på og ud fra ovenstående vil vi derfor mene at der er tale om 'aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele'. Herudover mener vi at det bestemt nedsætter bygningens værdi, da det er forhold der vil blive bemærket i kommende tilstandsrapport når huset en dag skal sælges igen. Herudover er der er i vores optik tale om skader der skal udbedres med det samme, for ikke at huset tager yderligere skade. Vi har ligeledes tjekket vores tilstandsrapport fra da vi overtog huset, og der er ingen nævneværdige anmærkninger om tagkonstruktionen i denne. Danske forsikring er uenig i denne vurdering og har afvist klagen med en vurdering om, at forholdet ikke skyldes manglende klemmelister - se vedhæftede taksatorrapport.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Udbedring af tagkonstruktionen, så det opfylder kravene til alm. god byggeskik. Dvs. klemmelister påføres på eksisterende tag, undertaget skiftes hvor det har taget skade og nuværende tagsten lægges på igen."

Selskabet har den 25/7 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores kunde klager over, at vi har afvist dækning til etablering af klemlister/afstandslister i tagkonstruktionen, da vores kunde mener, at undertagets porøse tilstand i tagfod skyldes de manglende afstandslister.

Vi må efter fornyet gennemgang af sagen fastholde, at der ikke er påvist forhold ved tagkonstruktionen, som udgør en dækningsberettiget skade eller ulovlighed i ejerskifteforsikringens forstand.

Her følger fakta om forsikringen
Der er tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring med på vilkår DF20478-1. Forsikringen er trådt i kraft den 1. december 2009. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport … af 9. september 2009. Huset er opført i 1996-1998 på baggrund af byggetilladelse fra oktober 1995.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunde anmelder ved internetanmeldelse d. 5. oktober 2017, at der i forbindelse med opførelse af en tilbygning er konstateret, at der mangler klemlister/afstandslister mellem undertag og lægter på den eksisterende bygning, hvilket ifølge vores kunde medfører risiko for vand-/fugtskader.

Ved e-mail af 6. oktober 2017 fremsender vi afgørelse til vores kunde, hvor vi afviser, at forholdet udgør en skade eller en ulovlig bygningsindretning i vilkårenes forstand.

Ved mail af 4. december 2017 vender vores kunde tilbage og oplyser, at de i forbindelse med ombygningen har konstateret aktuel skade på undertaget ved tagfod.

På denne baggrund rekvirerer vi en taksator til besigtigelse af det anmeldte forhold.

Vores taksator besigtiger det anmeldte forhold d. 20. december 2017, og d. 21. december 2017 fremsender taksator afgørelse til vores kunde, hvor det fastholdes, at de manglende klemlister/afstandslister ikke udgør en skade eller en ulovlig bygningsindretning i ejerskifteforsikringens forstand.

Øvrige forhold ved taget i form af enkelte revnede tagsten, at to tagsten er gledet lidt ned, samt at undertaget kan konstateres porøst ved tagfod afvises ligeledes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, bl.a. da forholdene ikke vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet, og da forholdene ingen sammenhæng har med de manglende klemlister/afstandslister.

Herefter hører vi ikke yderligere, før vores kunde i maj 2018 vælger at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Oplysninger i tilstandsrapporten

Den bygningssagkyndige har registeret følgende bemærkninger omkring tagkonstruktionen i tilstandsrapportens pkt. 8:

Pkt. 8.1 Tagbelægning/rygning: Der er lidt lavbegroning på tag og taget er lidt 'misfarvet' omkring aftræk fra gasfyr.

Pkt. 8.10 Undertage/understrygning: Gennemføringer af diverse kanaler/rør i undertag er ikke udført helt korrekt. Note: Der bør være en krave fastmonteret på undertags-plader ved gennemføringer, men taget er tæt i sig selv, så det har ingen praktisk betydning.

Pkt. 8.10 Undertage/understrygning: Der er et lille hul i en undertags-plade på østside mod syd.

Forholdene er alle registeret med karakteren K1, som beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Hvad er konstateret
Ved besigtigelse af taget oppefra, herunder ved flytning af tagsten, kunne taksator konstatere, at nederste lægte er imprægneret, og at undertaget af masonitplader buer ned mellem spær, således at evt. vandindtrængen på undertaget frit kan løbe i tagrende og ikke bremses af lægterne på tværs af undertaget mellem spær. Der kan ikke konstateres nedbrydning på lægter.

Ud for carport kan der konstateres et mindre område ved tagfod, hvor undertaget er porøst.

Ved indvendig besigtigelse i tagrummet kunne taksator konstatere, at træfugtigheden kan måles til 16 %, hvilket er sædvanligt, og der kan ikke konstateres skimmel i tagrum eller i øvrigt utætheder. Undertaget vurderes at være det oprindelige fra husets opførelse og har angiveligt mange års levetid endnu.

Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand
<u>Manglende montering af klemlister/afstandslister:</u>
Formålet med at montere klemlister/afstandslister i tagkonstruktionen er primært at sørge for, at lægterne løftes op fra undertaget, så vand på undertaget ikke ophobes ved lægterne og medfører nedbrydning af træværket.

Ved taksators besigtigelse og på baggrund af de fremsendte fotos kan det konstateres, at de manglende klemlister/afstandslister netop ikke har medført vandophobning/ nedbrydning af lægter siden opførelsen, men at undertaget buer korrekt ned af, så regnvand kan løbe under lægterne og ned til tagfod/tagrende.

Den manglende montering af klemlister/afstandslister har således ikke medført skade i tagkonstruktionen her ca. 20 år efter opførelsen og mere end 8 år efter vores kundes overtagelse i december 2009.

Det porøse undertag omkring tagfoden, som er konstateret enkelte steder på taget, bl.a. omkring carport, har derimod efter vores opfattelse ingen årsagssammenhæng med den manglende montering af klemlister/afstandslister, og der er således tale om to forskellige forhold.

Manglende klemlister/afstandslister i tagkonstruktionen udgør dermed efter vores opfattelse ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 5 og 6, da forholdet hverken på overtagelsestidspunktet i 2009 eller på nuværende tidspunkt har medført en skade i tagkonstruktionen.

Porøst undertag ved tagfod:
Undertagets tilstand omkring tagfod skyldes efter vores opfattelse, at masonitundertaget er ført helt ned til tagrenden, hvorved masonitpladen udsættes for vandsprøjt mv. fra tagrenden, hvilket bevirker hurtigere nedbrydning, end hvis undertaget var afsluttet lidt højere oppe i tagudhænget, så masonitpladekanten ikke havde været udsat for direkte nedbør.

Vores taksator oplyser, at konstruktionen af undertaget ved tagfod, hvor undertaget føres helt til tagrende er i henhold til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet og metoden blev dengang kaldt for 'Lind & Risør modellen /Bülow & Nielsen modellen'.

Selvom tagkonstruktionen således ikke er usædvanlig i forhold til tilsvarende huse af samme alder, er det vores opfattelse, at undertagets tilstand ved tagfod er forværret væsentligt i de mere end 8 år, som er gået siden overtagelsen i december 2009.

Evt. nuværende utætheder i undertaget ved udhæng/tagfod vil blot bevirke, at vand på undertaget i stedet for at løbe i tagrenden kan trænge ned gennem tagudhæng, uden at dette medfører risiko for skade på bygningen.

Undertagets tilstand ved tagfod udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand i henhold til vilkårenes pkt. 5 og 6. Dels er der tale om en gængs konstruktion og dels er der ikke sandsynliggjort en skade på undertaget på overtagelsestidspunktet i 2009 i henhold til vilkårenes pkt. 6.

Skårede tegl ved grater:
Vores kunde anfører at skårede tegl ved ikke er limet godt nok og har i klageskemaet henvist til to fotos af dette.

Det ene foto viser én tagsten, som er revnet i hjørnet, mens det andet foto viser én skåret tagsten, som er løftet/gledet ud under gratsten/rygningssten. Af overfladen på tagstenen fremgår det tydeligt, at tagstenen tidligere har ligget korrekt afdækket af gratsten/rygningssten.

Forholdene er konstateret ca. 8 år efter overtagelsen og har ikke medført skade på bygningen.

Der er intet usædvanligt i, at enkelte tagsten på et ca. 20 år gammelt tag kan løsne sig/revne i forbindelse med stormvejr eller andre vejrpåvirkninger, og vi må derfor fastholde, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, dels da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, jf. vilkårenes pkt. 6, og dels da det ikke er sandsynliggjort, at der eksisterede skade på tagstenene på overtagelsestidspunktet i 2009, jf. vilkårenes pkt. 5.

Revnede tagsten og skårede tagsten, som er gledet ud under grat-/rygningssten, har desuden ingen årsagssammenhæng med det anmeldte forhold i form af manglende klemlister/afstandslister ovenpå spær.

Udbedring af forholdet henhører efter vores opfattelse under vores kundes almindelige vedligeholdelsespligt på bygningen.

Der er heller tale om en ulovlig bygningsindretning
Det fremgår, af byggesagsoplysningerne, at der er givet byggetilladelse til opførelse af ejendommen i oktober 1995 i henhold til reglerne i bygningsreglementet fra 1985.

I bygningsreglementet fra 1985 er der ikke krav om benyttelse af klemlister/afstandslister, og allerede derfor udgør den manglende anvendelse af klemlister/afstandslister ikke en ulovlig bygningsindretning i henhold til byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 7 A.

Det bemærkes i den forbindelse, at de oplægningsvejledninger, anvisninger mv., som vores kunde henviser til, ikke er byggelovgivning, men netop alene udgør vejledninger og anvisninger til, hvordan tagkonstruktionen kan udføres.

For god ordens skyld bemærkes det ligeledes, at tegningerne fra huset opførelse ligeledes viser, at taget udføres uden klemlister/afstandslister, jf. sagens bilag 9. Det er således i fuld overensstemmelse med bygningstegningerne, som ligger til grund for kommunens byggetilladelse fra oktober 1995, at tagkonstruktionen er udført uden montering af klemlister/afstandslister ovenpå spær.

Praksis
Af bl.a. Ankenævnskendelse nr. 76.627 og Ankenævnskendelse nr. 81.290 fremgår det, at undladelsen af at benytte klemlister/afstandslister på et ældre tag ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når forholdet ikke har medført skade i tagkonstruktionen.

Af den seneste revidering af bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen mv. gældende fra maj 2012 fremgår følgende eksempel i bilag 3 på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen: 'Tegltag med manglende eller forkerte afstandslister, når dette ikke har betydning for tagets funktion'.

Selvom eksemplerne i bilag 3 i Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer mv. ikke var gældende, da vores kunde tegnede ejerskifteforsikring i 2009, viser det anførte eksempel naturligvis, at det fra lovgivers side ikke har været meningen, at evt. manglende klemlister/afstandslister i sig selv skulle realisere ejerskifteforsikringens skadesbegreb på ejerskifteforsikringen. Dette må naturligvis anses at gælde, uanset hvornår ejerskifteforsikringen er tegnet.

Vi må fastholde vores afgørelse
På denne baggrund må vi fastholde vores afslag på dækning, da det er vores opfattelse, at der ikke er konstateret forhold ved tagkonstruktionen, som på overtagelsestidspunktet i 2009 udgjorde hverken en aktuel bygningsskade eller medførte nærliggende risiko herfor, og som samtidigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, jf. vilkårenes pkt. 6.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der ikke er sandsynliggjort forhold ved tagkonstruktionen som på opførelsestidspunktet i 1990'erne udgjorde en ulovlig bygningsindretning, jf. vilkårenes pkt. 7 A."

6. 92324

Klageren har den 24/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har netop uploadet besigtigelsesrapport udarbejdet af [byggerådgiver], hvoraf hendes konklusioner fremgår.
>
> Det fremgår tydeligt at undertaget rent faktisk er i brug og at undertagets primære funktion med at lede vand i tagrenden ikke er muligt grundet konstruktionen af taget og de manglende klemmelister. Der er fysisk skade ved tagfoden, der er skjolder overalt på undertaget, hvilket viser at undertaget rent faktisk er i brug og så er der decideret fugt på undertaget ved tagfoden og omkring de nederste spær. Samtidig er det ganske enkelt ikke korrekt (som det ellers fremgår af taksatorrapporten) at undertaget buer under spær på hele taget. Specielt den nederste lægte inden tagrenden ligger helt tæt med undertaget i hele lægtens bredde - det er fysisk umuligt for vandet at komme i tagrenden og når der så samtidig forefindes vandskjolder på resten af undertaget viser det jo netop at undertaget er i brug. Flere steder opstår en hel fordybning inden sidste lægte som gør at vandet samler sig i en sø på undertaget. Nogen steder forefindes fugt mellem 75-90 cm oppe på undertaget målt fra tagrenden. Det vand kan kun komme oppe fra, men kan så ikke løbe i tagrenden og samler sig derfor ved de nederste lægter, som så er medtaget som følge af dette - se som sagt vedhæftede besigtigelsesrapport for dokumentation."

Selskabet har den 7/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Efter vores taksatorers genbesigtigelse på ejendommen skal vi hermed vende tilbage med vores bemærkninger til sagen.
>
> Ved genbesigtigelsen deltog både [taksator 1] der foretaget den oprindelige besigtigelse d. 20. december 2017 samt [taksator 2]. Besigtigelsesnotat og fotos fra genbesigtigelsen af 24. oktober 2018 vedlægges som sagens bilag 10 og 11.
>
> Baggrunden for vores behov for at genbesigtige ejendommen var, den fremsendte besigtigelsesrapport fra [byggerådgiver] udarbejdet af … [vores kundes byggetekniske rådgiver] indeholdt en række oplysninger og byggetekniske konklusioner, som der efter vores bedste overbevisning ikke er grundlag for på baggrund af de konstaterede forhold ved taksators oprindelige besigtigelse d. 20. december 2017.
>
> **Hvad kunne vores taksatorer konstatere ved genbesigtigelsen**
> Ved indvendig besigtigelse i loftrummet kunne vores taksatorer konstatere følgende:
>
> Loftrummet var svært fremkommeligt på grund af opmagasineret indbo, men ca. 90 % af loftrummet over den oprindelige bygning fra 1996 blev besigtiget. Tagrummet på den nye tilbygning fra 2017 er sammenhængende med loftrummet over den oprindelige bygning fra 1996.
>
> Bortset fra et enkelt ét spærfag med svage overfladeskjolder fra fugt og skimmel på den nederste halvdel, så kunne vores taksatorer ikke konstatere skjolder på den halvdel af ejendommens 3 mm masonitundertag, der vender væk fra vejen, dvs. mod nordøst. Her fremstår undertaget … som nyt.
>
> På den anden halvdel, der vender mod vej, dvs. mod sydvest, kunne der stedvis konstateres skjolder fra fugt og lidt skimmel. Skimlen er placeret i overfladen, og træfugtigheden er normal, dvs.

ca. 12 % træfugt. Undertaget med fugt og skimmelskjolder virker som nyt, og det er taksators vurdering, at levetiden ikke på nogen måde er forringet. Fugtskjolder var dog stort set ikke til stede, da taksator besigtigede ejendommen den 20. december 2017.

Ingen steder i tagrummet kunne taksatorerne konstatere utætheder, bortset fra ved rørgennemføringer, som er registreret i tilstandsrapporten fra 2009.

Træværket kunne ligeledes måles til en normal træfugtighed på 12 %. Samtlige masonitplader hænger på midten mellem spær 2 – 4 cm, hvorved evt. indtrængen vand på kan passere lægter.

Ved efterfølgende udvendig besigtigelse blev tagsten i samråd med vores kunde demonteret flere steder ved tagfod og højere oppe ved rygning, hvorved vores taksatorer kunne konstatere, at den nederste lægte tættest på tagfod ligger plant på undertaget, som beskrevet på tegningerne fra ejendommens opførelse (sagens bilag 9). Nederste lægte mod tagfod fremtræder uden skader/nedbrydninger. Øvrige steder ses der flere cm luft mellem undertag og lægter og lægter ses også her uden skader/nedbrydninger.

Ved gavlen mod nordvest, modsat vejen, ses det, at undertaget tidligere har opsuget vand mellem tagrende og anden lægte nede fra tagfoden. Over anden lægte er undertaget uden mørhed pga. fugt/vand. Tilsvarende blev ved tidligere besigtigelse konstateret over badeværelsesvinduet. Ved modsatte gavl mod sydvest ses tidligere opfugtning op til første lægte, men ingen opfugtning højere oppe. Ved terrassen kunne der ikke konstateres opfugtning, hvilket også var gældende på indgangsfacade mod øst.

Årsagen til den øgede fugtpåvirkning af undertaget ved tagfod skyldes efter taksators opfattelse opsprøjt fra tagrende. Den minimale vandindtrængning gennem revner og sprækker i tagbelægningen af betontagsten har derimod ikke afstedkommet en skade – vandet fordamper blot fra undertaget.

Det forhold, at undertaget ikke leder alt regnvand til tagrenden, har ikke bevirket nogen skade. Udhænget fremtræder som nyt, dvs. uden skader/nedbrydning.

Selvom undertaget visse steder ved tagfod har opsuget vand, er det fortsat funktionsdygtigt og vandtæt.

Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand
Manglende montering af klemlister/afstandslister:
På baggrund af genbesigtigelsen må vi fastholde vores opfattelse af, at det forhold, at tagkonstruktionen er udført uden klemlister/afstandslister ingen årsagssammenhæng har med det forhold, at der enkelte steder i særligt gavle kan konstateres, at undertaget ved tagfod er fugtigt/mørt.

Til støtte for dette har vi særligt lagt vægt på, at det ved genbesigtigelsen tydeligt kunne konstateres, at masonitundertaget buer ned af mellem spærfag, således at evt. indtrængende vand på undertaget løber under lægter i stedet for at opstuves omkring lægter, ligesom lægter heller ikke kan konstateres beskadiget/nedbrudte, hvilket ville være den naturlige følgevirkning, såfremt regnvand på undertaget siden 1996 var opstuvet på undertaget omkring lægterne på grund af de manglende klemlister/afstandslister.

At undertaget enkelte steder er opfugtet/mørt nede ved tagfoden under nederste lægte kan naturligvis ikke være forårsaget af opstuvning af regnvand ved lægter højere oppe på undertaget på baggrund af de manglende klemlister/afstandslister.

Ligeledes tyder stedvise indvendige fugtskjolder i loftrummet ligeledes ikke på at være forårsaget af manglende klemlister/afstandslister og opstuvning af vand omkring lægter, da skjolderne i så fald ville være koncentreret særligt omkring de ovenfor liggende lægter, hvilket ligeledes ikke er tilfældet.

Tagets konstruktion uden klemlister/afstandslister synes derimod at have vist sin duelighed siden opførelsen i 1996.

Det er derfor vores opfattelse, at de manglende klemlister/afstandslister hverken udgjorde en aktuel skade eller medførte nærliggende risiko herfor på overtagelsestidspunktet i december 2009 i henhold til vilkårenes pkt. 5 og 6, da der på nuværende tidspunkt ca. 9 år efter overtagelsestidspunktet ikke er sket skade som følge af de manglende klemlister/afstandslister.

Det bemærkes for god ordens skyld endnu engang, at det af de tegninger (sagens bilag 9), der ligger til grund for byggetilladelsen fra 1995, fremgår, at taget udføres uden klemlister/afstandslister, og tagkonstruktionen er således udført i henhold til tegningerne.

<u>Opfugtet/mørt undertag ved tagfod:</u>
Undertagets tilstand omkring tagfod skyldes efter vores opfattelse forsat, at masonitundertaget er ført helt ned til tagrenden, hvorved masonitpladen nogle steder vil være udsat for vandsprøjt fra tagrenden, hvilket bevirker hurtigere nedbrydning, end hvis undertaget var afsluttet lidt højere oppe i konstruktionen, så masonitpladekanten ikke havde været udsat for direkte nedbør.

Vi er dermed også uenige med vores kundes rådgiver i, at forholdet skyldes, at masonitplader ikke er UV-bestandige. Der er derimod tale om et træprodukt, som efter vores opfattelse ikke nedbrydes af sollys.

Tagkonstruktionens udformning ved tagfod, hvor undertaget føres helt til tagrende, er i henhold til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet og metoden blev dengang kaldt for 'Lind & Risør modellen/Bülow & Nielsen modellen'. Tagets mindre hældning ved tagfod end på den resterende del af taget, hvilket ligeledes fremgår af de oprindelige tegninger (sagens bilag 9), udføres bl.a. for at mindske hastigheden på tagvandet, så det løber i tagrenden og ikke forsætter ud over tagrenden.

Evt. utætheder de få steder, hvor undertaget er opfugtet/mørt ved tagfod vil blot bevirke, at vand … nederst på undertaget i stedet for at løbe i tagrenden kan dryppe ned gennem tagudhæng bag om tagrenden. Dette har ikke medført skade i udhæng, og medfører efter vores opfattelse heller ikke risiko for skade på bygningen fremadrettet.

Tagfodens udformning - herunder det forhold, at undertaget enkelte steder ved tagfod er opfugtet/mørt - udgør efter vores opfattelse ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdet ikke på overtagelsestidspunktet i 2009 udgjorde … hverken en aktuel skade eller nærliggende

risiko herfor, når der sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. vilkårenes pkt. 5 og 6.

Undertagets generelle levetid vil ligeledes ikke være påvirket negativt efter vores opfattelse.

Overfladiske fugtskjolder på indvendig side af undertag:
Det er vores opfattelse, at det forhold, at der stedvist i loftrum kan konstateres svage fugtskjolder på underside af masonitpladeundertaget ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det bemærkes i den forbindelse, at vores kunde ved internetanmeldelse af 5. oktober 2017 anmelder: 'I forbindelse med opførelse af tilbygning på vores hus har vores entreprenør konstateret, at der ikke er monteret lovpligtige klemmelister mellem undertag og lægter på vores eksisterende hus. Der medfører risiko for vand og fugtskader. Vi står med åbent tag og har brug en afklaring hurtigst muligt. Vi har udvidet ejerskifteforsikring, som vi mener bør dække dette'.

Herefter afviste vi forholdet administrativt d. 6. oktober 2017, hvorefter vores kunde d. 4. december 2017 vender tilbage med fotos af undertaget. I den forbindelse fremsender vores kunde ingen fotos fra loftrummet, hvilket indikerer, at der på dette tidspunkt alene har været meget begrænset forekomst af fugtskjolder indvendigt i loftrummet, hvilket også er i overensstemmelse med taksators observationer ved besigtigelsen d. 20. december 2017.

Ved genbesigtigelsen i oktober 2018 kunne vores taksatorer konstatere flere stedvise fugtskjolder i området omkring loftlem, hvor der ligeledes er meget indbo opmagasineret. Der kunne dog ikke måles forhøjet fugt i undertaget, da træfugtigheden var omkring 12 %, hvilket er normalt.

En mulig årsag til fugtskjolder på underside af undertag kan være, at tagrummet befærdes mere omkring opmagasinering af indbo, hvorved også varm og fugtig luft fra beboelsen kan trænge op i loftrummet og kondenserer, da også loftlemmen befinder sig netop i området med skjolder.

Det skal i den forbindelse oplyses, at et masonitpladeundertag er fugtabsorberende på undersiden, hvorfor der kan opstå skimmel, når pladerne opfugtes nedefra, hvilket er helt sædvanligt, og ikke trænedbrydende.

Ligeledes kan udvidelsen af loftrummet over tilbygningen fra 2017 ikke udelukkes at have ændret på fugtniveauet i loftrummet både fremadrettet, men naturligvis også under selve byggeprocessen, hvilket også kan være end medvirkende årsag til de konstaterede fugtskjolder indvendigt i loftrummet.

Det skal samtidig bemærkes, at tagbelægningen består af betontagsten, hvilket anses for at være en tæt tagbelægning, hvorfor vandpåvirkningen på undertaget gennem tagbelægningen må anses at være særdeles begrænset, når der ses bort fra opsprøjt fra tagrenden ved tagfod.

Vi mener på denne baggrund ikke, at de konstaterede fugtskjolder visse steder på undertag udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da det ikke er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i 2009 eksisterede aktuelle utætheder i taget eller øvrige fysiske forhold ved tagkonstruktionen – herunder manglende klemlister/afstandlister – som gav nærliggende risiko for skade, jf. vilkårenes pkt. 5 og 6.

Vi må fastholde vores afgørelse
Der er efter vores opfattelse ikke konstruktionsmæssige forhold ved tagkonstruktionen, som strider mod gængs byggeskik på opførelsestidspunktet/adskiller sig fra tilsvarende typer tagkonstruktioner af samme alder, ligesom det bemærkes, at tagkonstruktionen svarer til de bygningstegninger, som lå til grund for opførelsen.

Det forhold, at der her mange år efter overtagelsen i 2009 kan konstateres enkelte steder ved tagfod, hvor undertaget opfugtes på grund af opsprøjt fra tagrender er efter vores opfattelse at betragte som sædvanligt for denne type tagkonstruktion udført som 'Lind & Risør modellen /Bülow & Nielsen modellen', hvor masonitundertaget er ført helt ned til tagrenden.

Det bemærkes ligeledes, at forholdet alene konstateres, fordi der iværksættes en planlagt tilbygning/renovering. Forholdet er således ikke konstateret af vores kunde på grund af vandindtrængen eller andre utætheder, der har medført skade på bygningen.

Ligeledes er det vores vurdering, at det nu 22-årige undertags funktion og levetid ikke er forringet i forhold til den almindelige levetider for denne type undertag. Levetiden for masonitundertage angives i henhold til TRÆ 67 (Træinformations publikationer) til at have en levetid på mellem 30-60 år ved større taghældninger, mens der i den konkrete konstruktion er tale om en relativ lav taghældning, der alt andet lige medfører en kortere levetid for undertaget.

På denne baggrund må vi fastholde vores afslag på dækning, da det er vores opfattelse, at der ikke er konstateret forhold ved tagkonstruktionen, som på overtagelsestidspunktet i 2009 udgjorde hverken en aktuel bygningsskade eller medførte nærliggende risiko herfor, og som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, jf. vilkårenes pkt. 5 og 6.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der ikke er sandsynliggjort forhold ved tagkonstruktionen som på opførelsestidspunktet i midten af 1990'erne udgjorde en ulovlig bygningsindretning, jf. vilkårenes pkt. 7 A."

Til dette har klageren den 27/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**Kort beskrivelse af forløbet omkring vores forsikringssag**
Da vi køber et relativt nyt hus i 2009 er der mange i vores nærmeste omgangskreds, der undrer sig over, at vi køber en udvidet ejerskifteforsikring, for det er jo et nyt hus! Men det gør vi, fordi vi ikke selv er eksperter i al det byggetekniske omkring et hus. Det giver os en ekstra tryghed, så hvis der sker noget uventet, så kan vi regne med, at der på en professionel måde bliver taget hånd om det.

Da vi i 2017 beslutter at opføre en tilbygning opdager vores entreprenør, da han indledningsvis åbner taget, at der er udfordringer omkring tagkonstruktionen. Han siger til os, at konstruktionen er lavet forkert – der mangler klemmelister og vi bør anmelde det til forsikringen. Han har aldrig i sin tid som tømrer udført et tag på denne måde og han vil ikke lave taget på tilbygningen på en tilsvarende måde, for så kan han ikke stå inde for kvaliteten. Den anbefaling lytter vi naturligvis til, da det er en fagmand, der råder os i sagen. Dette er altså baggrunden for vores første henvendelse i sagen.

Vi bliver naturligvis usikre omkring resten af byggeriet og tager kontakt til forsikringsselskabet, som anbefalet af vores entreprenør, som selv har udbedret mange forsikringsskader i sit professionelle virke. Vi retter skriftlig henvendelse til forsikringen og forklarer situationen omkring de manglende klemmelister, men bliver afvist, da man ikke mener at skadesbegrebet er opfyldt og at manglende klemmelister ikke hører ind under vores udvidede ejerskifteforsikring.

Vi aftaler så med entreprenøren, at vi må kigge nærmere på, om de manglende klemmelister har haft konsekvenser for taget, når vi kommer længere i vores byggeprojekt og vi for alvor skal i gang med taget.

Da vi så kommer længere i byggeprocessen og der for alvor skal arbejdes på taget, beder vi vores entreprenør om at tage diverse stikprøver på vores eksisterende tag, for at følge op på om de konstaterede fejl på tagkonstruktionen har haft nogen konsekvenser. Det er i denne forbindelse at han finder udfordringerne omkring primært tagfoden. Han tager derfor en række billeder af de ting, han mener er problematiske og vi sender disse billeder ind til forsikringen igen og beder dem kigge på tingene én gang til.

Forsikringsselskabet vurderer så, at der skal en taksator på sagen, hvilket vi naturligvis tager rigtig positivt, for så bliver der vel kigget grundigt på tingene. Taksator kommer så og kigger på tingene på den aftalte dato, hvor jeg er hjemme. De første 20-25 min. af besøget går med at taksator fortæller at et tag med denne alder formentlig ikke fejler noget og at denne type tag helt sikkert er sundt. Samtidig fortæller han, hvor stor en underskudsforretning det er for forsikringsselskaber at have ejerskifteforsikringer, så at vi skal være glade for at Danske Forsikring overhoved fortsat tilbyder det som produkt. På dagen tænker jeg ikke yderligere over det andet end, at jeg synes det var en mærkelig information at dele med os og at jeg i princippet er ret ligeglad med om de tjener penge på deres produkter eller ej. De tilbyder en ydelse, som jeg har købt og betalt og så er det op til dem selv at sikre deres forretningsgrundlag og deres pligt at forholde sig professionelt til vores kundeforhold.

Efterfølgende kigger taksator på taget som aftalt. Jeg spørger om jeg skal gå med rundt, men det er ikke nødvendigt, for han har selv styr på det. Det tænker jeg ikke nærmere over, men lader ham kigge som det passer ham.

Da vi så allerede dagen efter modtager et afslag fra forsikringsselskabet én gang til, må vi tilstå, at vi står tilbage med en følelse af, at vi rent faktisk ikke aner hverken fra eller til. Gentagne gange og fra flere forskellige håndværkere får vi at vide at konstruktionen er forkert og på samme tid er vi efterladt med et indtryk af, at sagen ikke er vurderet uvildigt og fair. Vi er efterladt med et indtryk af, at rapporten fra taksator var skrevet på forhånd.

Da vi som beskrevet ovenfor står tilbage med en følelse af, at vi mangler en objektiv vurdering af sagen, samtidig med at alle håndværkere, der har kigget på konstruktionen mener, at det er lavet forkert, retter vi derfor henvendelse til [byggerådgiver] ved ... Vi konstaterer, at vi ikke selv har de fornødne kundskaber til at snakke med forsikringen fordi det hele bliver meget teknisk og vi får en fornemmelse af, at forkert ordlyd eller at en manglende detalje, kan have afgørende betydning for om alt bliver vurderet, som det skal.

Vi beder derfor [byggerådgiveren] om hendes vurdering af sagen og hun mener, at det er rigtigt, at vi har anmeldt forholdet til forsikringsselskabet. Vi beder hende derfor om at lave en rapport

for os, hvor hun fremfører de ting hun mener, der er problematisk omkring taget. Der kommer en række yderligere forhold til, som vi ikke har anført i vores første anmeldelse, hvilket skyldes, at vi ganske enkelt ikke selv har haft den fornødne viden og baggrund for at vurdere det hele første gang vi sender informationer til forsikringsselskabet og ej heller har haft fokus på dette, da vi blot er orienteret om en tagkonstruktion, der er helt forkert.

På baggrund af den nye rapport fra [byggerådgiveren] sender forsikringsselskabet, så endnu engang taksator ud – denne gang med en kollega – for at vurdere taget én gang til. Til dette møder deltager [byggerådgiveren] og både mine [ægtefælle] og jeg. Vi var begge hjemme i tilfælde af, at der var behov for at vi skulle hjælpe med noget – eksempelvis hvis ting skulle ned fra loftet.

De starter med at gå på loftet, hvor det hele starter med at taksator og …, vores uafhængige byggesagkyndige, er uenige om hvad undertaget i det hele taget er lavet af. Taksator var tydeligt irriteret over, at [byggerådgiveren] var tilstede og holdt øje med deres gennemgang. Herefter gennemgås forskellige andre forhold på loftet og de to taksatorer foretager diverse undersøgelser. Vi spørger gentagne gange, om de har brug for noget eller om noget skal flyttes. De har ikke brug for hjælp og det er ikke nødvendigt at flytte noget.

Herefter går vi udenfor og taksatorerne konstaterer, at vores tagsten ligger godt fast, hvorfor de til at starte med ikke påtænker at løfte tagstene af. Her tænker vi, at det ikke er muligt at lave en ordentlig rapport, hvis ikke tagstene løftes af. Vi insisterer derfor på at tagstene skal løftes af og at de skal kigge på forholdene med deres egne øjne, så det ikke kun er billeder, der danner grundlag for deres vurdering. Til det svarer taksator, 'at nu er det ikke os der bestemmer hvad der skal kigges på'. Vi insisterer derfor endnu engang på, at taksator løfter tagstene af og kigger på forholdene, hvilket de så accepterer.

Endnu engang står vi derfor med en følelse af, at konklusionen på rapporten allerede er skrevet, når man ikke engang vil give sig tid til at kigge ordentligt på tingene, uden at der bliver kraftigt insisteret på det.

I forhold til taksators seneste rapport, som vi kan se er dateret d. 8. dec., men som vi først har modtaget d. 10. januar (altså efter tidsfristen), har vi følgende bemærkninger:

Kommentarer til taksators genbesigtigelse
1. 'Loftrummet var svært fremkommeligt på grund af opmagasineret indbo, men ca. 90 % af loftrummet over den oprindelige bygning fra 1996 blev besigtiget'.

Kan ikke se at det er relevant at inddrage i rapporten. Som beskrevet i hændelsesforløbet ovenfor, så var vi begge hjemme og gjorde det udtrykkeligt klart gentagne gange, at hvis der var behov for at fjerne indbo skulle taksator blot sige til. Tilbagemeldingen var, at det var ikke nødvendigt. Det var helt fint. Desuden var gangarealet helt frit, hvilket det altid har været.

2. 'Ved efterfølgende udvendig besigtigelse blev tagsten i samråd med vores kunde demonteret flere steder ved tagfod og højere oppe ved rygning, hvorved vores taksatorer kunne konstatere, at den nederste lægte tættest på tagfod ligger plant på undertaget, som beskrevet på tegningerne fra ejendommens opførelse (sagens bilag 9). Nederste lægte mod tagfod fremtræder uden skader/nedbrydninger. Øvrige steder ses der flere cm luft mellem undertag og lægter og lægter ses også her uden skader/nedbrydninger'.

Det var ikke i samråd med kunden. Det var igen som beskrevet ovenfor kun på baggrund at vores kraftige insisteren, at tagsten blev demonteret. Vi fastholder fortsat, at tagfoden fremtræder med skader, som det står i [byggerådgiverens] rapport: 'I tagfoden er masonitpladerne afsluttet ved tagrende. Men her er de nedbrudte. Masonitpladerne er ikke UV bestandige, og nedbrydes ved lys. Ved tagfod er masonitpladerne eksponeret for lys, og derfor helt møre. Ydermere, er tagfoden opbygget således at faldet på tagfoden er lav og dermed ligger vandet længere her og trænger ned i masonitpladerne. På foto ses undertag i tagfod helt nedbrudt. Vandet der løber oppefra på undertaget, bliver stoppet af lægterne, idet de ikke er hævet over undertaget med afstandslister. Dette er årsagen til den hurtige nedbrydning af undertaget'. (Besigtigelsesrapport 17.9.2018)

3. 'Årsagen til den øgede fugtpåvirkning af undertaget ved tagfod skyldes efter taksators opfattelse opsprøjt fra tagrende. Den minimale vandindtrængning gennem revner og sprækker i tagbelægningen af betontagsten har derimod ikke afstedkommet en skade – vandet fordamper blot fra undertaget. Det forhold, at undertaget ikke leder alt regnvand til tagrenden, har ikke bevirket nogen skade. Udhænget fremtræder som nyt, dvs. uden skader/nedbrydning. Selvom undertaget visse steder ved tagfod har opsuget vand, er det fortsat funktionsdygtigt og vandtæt'.

Vi henviser igen til ovenstående passage fra [byggerådgiverens] rapport vedr. tagfoden. Den nederste lægte er ikke hævet over undertaget med afstandsliste. Herudover er der, som det fremgår af flere billeder, fugtigt helt op til 90 cm oppe på undertaget, hvilket vi har svært ved at få til at stemme overens med at det kun skyldes vandsprøjt fra tagrende. Samtidig er det et muligt fremtidigt problem, for når der er vådt så langt oppe på undertaget, så er det ikke længere kun udhænget der bliver vådt, for så er vi helt inde over muren.

4. 'Evt. utætheder de få steder, hvor undertaget er opfugtet/mørt ved tagfod vil blot bevirke, at vand på nederst på undertaget i stedet for at løbe i tagrenden kan dryppe ned gennem tagudhæng bag om tagrenden. Dette har ikke medført skade i udhæng, og medfører efter vores opfattelse heller ikke risiko for skade på bygningen fremadrettet'.

Uenig i denne betragtning. Vi kan ikke leve med 'hvor undertaget er opfugtet/mørt ved tagfod blot bevirker, at vand nederst på undertaget i stedet for at løbe i tagrenden blot kan løbe bag om tagrenden og ned i udhæng'. Og det er jo netop i dette punkt af konstruktionen at problematikken er størst. Al vand der af den ene eller den anden årsag står over den nederste lægte kan ikke løbe i tagrenden, da lægten ligger plant med undertaget. Og som nævnt tidligere er det nogen steder over 90 cm oppe på taget at der er fugtigt og mørt, hvorfor problemet ikke kun begrænser sig til udhænget, som det ellers beskrives ovenfor.

5. 'Det er vores opfattelse, at det forhold, at der stedvist i loftrum kan konstateres svage fugtskjolder på underside af masonitpladeundertaget ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det bemærkes i den forbindelse, at vores kunde ved internetanmeldelse af 5. oktober 2017 anmelder: 'I forbindelse med opførelse af tilbygning på vores hus har vores entreprenør konstateret, at der ikke er monteret lovpligtige klemmelister mellem undertag og lægter på vores eksisterende hus. Der medfører risiko for vand og fugtskader. Vi står med åbent tag og har brug en afklaring hurtigst muligt. Vi har udvidet ejerskifteforsikring, som vi mener bør dække dette'. Herefter afviste vi forholdet administrativt d. 6. oktober 2017, hvorefter vores kunde d. 4. december 2017 vender tilbage med fotos af undertaget. I den forbindelse fremsender vores kunde ingen fotos fra loftrummet, hvilket indikerer, at der på dette tidspunkt alene har været meget begrænset fore-

komst af fugt-skjolder indvendigt i loftrummet, hvilket også er i overensstemmelse med taksators observationer ved besigtigelsen d. 20. december 2017'.

Som det er beskrevet ovenfor i hændelsesforløbet, så henvender vi os på anbefaling af vores entreprenør, som mener at de manglende klemmelister/afstandslister hurtigst muligt skal anmeldes til forsikringen, da det ikke er konstruktionsmæssigt korrekt og at han ikke vil lave tilbygningens tag på samme måde, da han så ikke kan stå inde for kvaliteten og vores anmeldelse på dette tidspunkt beror på denne anbefaling. Vores skriftlige henvendelse bliver så afvist, hvorfor vi aftaler med entreprenøren, at vi må kigge nærmere på det eksisterende tag når det passer ind i den videre byggeproces. Vi aftaler, at han laver nogle stikprøver på taget og ser om der er nogen fysiske skader på huset som følge af de omtalte klemmelister. Det konstaterer han og vi fremsender billedmateriale, som bevirker at forsikringsselskabet sender en taksator ud for at besigtige taget. Vi har på dette tidspunkt ikke spekuleret i andre dele af tagkonstruktionen, hvorfor der ikke er lavet nogen nærmere undersøgelse på loftet eller lavet nogen analyse af fugtskjolder indvendigt på luftrummet. Vi er i god tro og vi tænker slet ikke i de baner på dette tidspunkt. Vi er blot af professionelle håndværkere orienteret om at vores tag er konstrueret forkert og at de ikke vil lave det på samme måde. De har svært ved at forestille at forsikringsselskabet ikke vil kigge seriøst på problematikken, for de har aldrig i deres professionelle arbejdsliv konstrueret et tag på denne måde. Og det er årsagen til at der ikke er taget stilling til eller lavet undersøgelser vedr. loftrummet på dette tidspunkt i sagen.

Da vi så dagen efter taksators første besøg får en afvisning, og med henvisning til den oplevelse vi har den pågældende dag, ser vi os nødsaget til at få yderligere professionel hjælp, for at være sikker på at modtage en uvildig og reel vurdering af vores sag. Derfor kontakter vi som anført ovenfor [byggerådgiver] og nye forhold bliver tilføjet i sagen.

Vi har som forbrugere og tegner af udvidet ejerskifteforsikring gennem Danske Forsikring været i god tro hele vejen igennem. Vi mener, at skadesbegrebet er opfyldt og at vi desværre har et forsikringsselskab, som har haft skrevet deres konklusion på forhånd. Vi føler ikke, at vi på noget tidspunkt har fået en objektiv vurdering af sagen fra forsikringsselskabet og vi afventer derfor nu ankenævnets stillingtagen til sagen."

Hertil har selskabet den 4/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må i den forbindelse oplyse, at vi på en hel række punkter er dybt uenige med vores kundes fremstilling af hændelsesforløbet, herunder beskrivelsen af vores taksatorers ageren i forbindelse med den oprindelige besigtigelse og genbesigtigelse.

Vores taksatorers bemærkninger til hændelsesforløbet er i den forbindelse indhentet og vil fremgå af nedenstående bemærkninger, hvor det findes relevant.

Derimod fremgår der ikke mange nye byggetekniske oplysninger af relevans for sagens afgørelse, og vi skal derfor overordnet henvise til vores tidligere skrivelser i forhold til sagens byggetekniske aspekter, selvom de også fremgår herunder, hvor det findes relevant.

<u>I forhold til vores kundes beskrivelse af taksatorernes besigtigelser og hændelsesforløbet har vi følgende bemærkninger:</u>

Vores kunde oplyser, at taksator i forbindelse med den oprindelige besigtigelse i december 2017 skulle have brugt 20-25 min på at fortælle om, at tage af denne alder formentlig ikke fejler noget, og at taget helt sikkert er sundt.

Dette er ikke korrekt, og det bemærkes for god ordens skyld, at det alene var vores mandlige kunde, der var hjemme i forbindelse med den oprindelige besigtigelse, da ikke af vores kundes skrivelse fremgår, hvem der er angivet som 'jeg' i beskrivelsen af hændelsesforløbet.

Når vi på baggrund af en skadeanmeldelse med fotodokumentation sender en taksator ud for at besigtige mulige skader i en tagkonstruktion, besigtiger taksator naturligvis taget og undertaget, før han udtaler sig om tagets sundhed, herunder om, hvorvidt taget fejler noget.

Vores kunde oplyser ligeledes, at taksator fortalte, at ejerskifteforsikringen er en underskudsforretning.

Det er korrekt, at emnet blev drøftet, men vores kundes fremstilling er taget ud af kontekst, da oplysningen er blevet taget ud af en længere samtale, hvor vores kunde selv overfor taksator kom ind på nylige konkurser i forsikringsbranchen, samt at flere selskaber har fravalgt at tilbyde ejerskifteforsikringsproduktet. Det har naturligvis ingen indflydelse for skadeanmeldelser på løbende ejerskifteforsikringer, hvordan lønsomheden på produktet generelt er.

I forhold til beskrivelsen af forløbet af den oprindelige besigtigelse i december 2017, skal det ligeledes nævnes, at taksator indledningsvist besigtigede tagrummet grundigt indefra, hvilket også fremgår af beskrivelsen i taksatorrapporten af 21. december 2017 (sagens bilag 7).

Herefter er det korrekt, at taksator tilbød vores mandlige kunde, at han i stedet for at være hjemme kunne tage på arbejde, og så ville taksator selvstændigt besigtige af taget fra udvendigt side, hvilket vores kunde på daværende tidspunkt synes var en god ide. Til stede på adressen var der på daværende tidspunkt også nogle murere, der var ved at færdiggøre noget arbejde på tilbygningen.

At vores taksator allerede fremsender taksatorrapporten dagen efter besigtigelsen, har naturligvis intet at gøre med, at rapporten var skrevet på forhånd. Vi kritiseres ofte for at være for længe om at svare, men i det konkrete tilfælde er det tilsyneladende også kritisabelt at vores afgørelse udarbejdes og fremsendes dagen efter besigtigelsen, mens de konstaterede forhold stod klarest i taksators erindring.

I forhold til vores kunders oplysning om, at øvrige håndværkere oplyser, at konstruktionen er udført forkert, har vi ved tidligere skrivelser redegjort for, at taget er udført både i henhold til tegningerne fra husets opførelse og efter gængs byggeskik, som dengang blev kaldt 'Lind & Risør modellen/Bülow & Nielsen modellen', da masonitpladeundertaget ved tagfod føres helt ned til tagrende. Det er samtidigt fysisk umuligt, jf. tyngdekraften, at de manglende afstandslister/klemlister har indflydelse på det stedvise møre undertag ved tagfod.

I forhold til forløbet ved genbesigtigelsen i oktober 2018, var der efter begge taksatorers opfattelse ikke uenighed om, at undertaget naturligvis består af masonitplader, hvilket er helt tydeligt for alle byggeteknikere, og det fremgår jo også allerede af den oprindelige taksatorrapport fra december 2017 (sagens bilag 7). Taksatorerne oplyser ligeledes, at de havde en fin besigtigelse med

rådgiveren, så vi kan bestemt ikke genkende vores kundes opfattelse af, at taksatorerne skulle være irriteret over vores kundes byggetekniske rådgiverens tilstedeværelse ved genbesigtigelsen.

Vores ene taksator bemærker dog, at vores kundes byggetekniske rådgiver ikke havde kendskab til Træbranchens pjece om undertage, som blev drøftet under besigtigelsen, og vores taksator foreslog derfor rådgiveren at anskaffe sig pjecen.

I forhold til flytning af indbo i tagrummet oplyser taksator, at begge taksatorer selv undervejs flyttede større mængder indbo således, at ca. 90 % af tagrummet blev besigtiget.

Da taksatorerne efterfølgende skulle til at besigtige taget fra udvendig side, oplyste taksatorerne vores kunde om, at såfremt der destruktivt skal flyttes på tagsten, vil det for disse tagsten betyde, at de ikke bliver fastmonteret igen, da dette ville kræve nye klammer og en hammer. Dette accepterede vores kunde. I forbindelse med gennemgangen udvendigt afmonterede taksatorerne herefter både tagsten på de områder, som vores kunde ønskede, ligesom der blev afmonteret tagsten en lang række andre steder for grundig besigtigelse af undertaget oppefra.

Vores taksatorer er således af den opfattelse, at taget blev særdeles grundigt undersøgt i forbindelse med genbesigtigelsen og kan ikke genkende vores kundes påstand om, at det ikke var tilfældet.

I forhold til de enkelte nummererede punkter, som fremgår på side 2-4 i vores kundes beskrivelse af hændelsesforløbet, har vi følgende bemærkninger:

Pkt. 1: Som det fremgår ovenfor sørgede taksatorerne selv for at flytte det nødvendige indbo til besigtigelse af tagrum, hvilket vores kundes byggetekniske rådgiver også kunne konstatere. Mængden af indbo i tagrummet er relevant at nævne, da for store mængder opmagasineret indbo kan begrænse/forhindre ventilationen i tagrum, hvilket i sig selv kan medføre opfugtning på undersiden af undertagspladerne.

Pkt. 2: Som det fremgår ovenfor skete fjernelse af tagsten netop i samråd med vores kunde og efter oplysning om, at tagsten ikke kunne forventes fastmonteret igen, da dette ville kræve nye klammer og en hammer. Som oplyst tidligere, har undertagets tilstand ved tagfod intet at gøre med manglende UV-bestandighed på undertaget. Årsagen til tilstanden ved tagfod er efter vores opfattelse i stedet opsprøjt fra tagrender, da undertaget er ført ned til tagrende, jf. bygningstegninger, og i henhold til gængs byggeskik på udførelsestidspunktet. Der er på trods af undertagets efterhånden godt 20-årige levetid ingen skader på undertaget over nederste lægte, og de manglende afstandslister/klemlister kan umuligt være årsag til mørheden af undertaget enkelte steder ved tagfod, da en evt. montering afstandslister/klemlister ikke ville have nogen positiv indvirkning på undertagets tilstand ved tagfod under nederste lægte. Mørheden visse steder ved tagfod er i stedet forårsaget af opsprøjt ved tagrende og den relativt svage hældning på taget ved tagfod, hvilket gør det svært for vandet at løbe af undertaget ved tagfod. Hældningen af taget ved tagfod er dog sædvanlig og i øvrigt i overensstemmelse med bygningstegningerne fra opførelsen.

Pkt. 3: Der var alene et enkelt sted ved carport, hvor masonitpladen kunne konstateres en smule opfugtet over nederste lægte, men masonitpladen var bestemt ikke mør på dette sted, og det er ikke usædvanligt, at et undertag kan blive opfugtet, da undertaget jo netop er beregnet til at aflede evt. indtrængende vand gennem tagbelægningen. Masonitpladerne kunne alle steder konsta-

teres fuldt ud funktionsdygtige over nederste lægte. Det bemærkes desuden hertil, at vores kunde ikke i deres ca. 9-årige ejertid har oplevet vandindtrængen, hvilket jo viser, at undertaget må formodes at have været fuldt ud funktionsdygtigt siden opførelsen i 1996-1998.

Pkt. 4: Som oplyst ovenfor er masonitpladerne kun møre enkelte steder helt nede ved tagfod, og det er ikke fysisk muligt, at dette kan være forårsaget af manglende afstandslister/klemlister. Fordi undertaget et enkelt sted på et større hus er opfugtet over nederste lægte betyder ikke, at undertaget på nogen måde er beskadiget og/eller har mistet sin funktion og ikke kan holde regnvand ude.

Pkt. 5: Taksator undersøgte netop tagrummet og undertaget grundigt nedefra tagrum ved den oprindelige besigtigelse, som anført i den oprindelige taksatorrapport (sagens bilag 7). Her kunne der ikke konstateres hverken opfugtning eller skader i tagrum ca. 20 år efter husets opførelse og 8 år efter vores kunders overtagelse i december 2009.

Vi må fastholde vores afgørelse:
Der er efter vores opfattelse ikke konstruktionsmæssige forhold ved tagkonstruktionen, som strider mod gængs byggeskik på opførelsestidspunktet/adskiller sig fra tilsvarende typer tagkonstruktioner af samme alder, ligesom det bemærkes, at tagkonstruktionen – herunder den manglende udførelse af afstandslister/klemlister - svarer til de bygningstegninger, som lå til grund for opførelsen.

Det forhold, at der her mange år efter overtagelsen i 2009 kan konstateres enkelte steder ved tagfod, hvor undertaget opfugtes på grund af opsprøjt fra tagrender og hvor undertaget på denne baggrund er blevet mørt, er efter vores opfattelse at betragte som sædvanligt for denne type tagkonstruktion udført som 'Lind & Risør modellen /Bülow & Nielsen modellen', hvor masonitundertaget er ført helt ned til tagrenden. Det bemærkes for god ordens skyld i den forbindelse, at huset netop er opført som et Bulow & Nielsen enfamilieshus, hvilket bl.a. fremgår af tilstandsrapportens side 7 (sagens bilag 3)

Det bemærkes desuden, at tagbelægningen består af betontagsten, der i sig selv anses for en tæt tagbelægning, hvorfor vandpåvirkningen af undertaget formentlig er særdeles begrænset bortset fra ved tagfod, hvor sprøjt fra tagrenden kan forekomme.

På denne baggrund må vi fastholde vores afslag på dækning, da det er vores opfattelse, at der ikke er konstateret forhold ved tagkonstruktionen, som på overtagelsestidspunktet i 2009 udgjorde hverken en aktuel bygningsskade eller medførte nærliggende risiko herfor, og som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, jf. vilkårenes pkt. 5 og 6.

Kulancemæssigt tilbud om en reparation.
Vi vil efter yderligere gennemgang af sagen gerne være imødekommende og kan på denne baggrund pr. kulance tilbyde at erstatte en afskæring af nederste del af masonitpladeundertaget ved tagfod på den oprindelige del af huset, så opsprøjt på nederste del af undertaget fremadrettet undgås.

Dette kan formentlig udføres ved afmontering af de to nederste rækker tagsten, hvorefter de nederste 5-10 cm af masonitpladen afskæres, hvilket fremadrettet forhindrer opfugtning af tagpla-

den fra vandsprøjt fra tagrenden, hvilket således også minimere risikoen for mørhed i masonitpladerne.

Såfremt vores kunde ønsker at benytte vores kulante tilbud, bedes vores kunde på forhånd kontakte os med henblik på godkendelse af udbedringsudgiften, før reparationen iværksættes.

Ved senere udbetaling af beløbet på baggrund af fremsendt fakturadokumentation for udført reparation fratrækkes 12.000 kr. af det godkendte udbedringsbeløb, hvilket svarer til vores kundes selvrisiko på ejerskifteforsikringen."

Heroverfor har klageren den 24/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vist tydeligt for alle parter, at vi slet ikke er enige om hverken hændelsesforløb eller skadens omfang – endvidere er vi (…, der begge var tilstede ved 2. besigtigelse samt vores uafhængige rådgiver …, der også var tilstede) ikke enige i, at der var enighed med taksatorerne om undertag og kvaliteten heraf – vores rådgiver måtte endda finde understøttende rapport frem fra bl.a. Bolius for at 'overbevise' taksator om hendes påstand …

At taksatorerne også selv skulle flytte 'større' mængder indbo for at komme til, er også helt overdrevet. Vi opbevarer noget indbo oppe på loftet på de hylder, der har været sat op inden vi flyttede ind og der er masser af plads til både luftcirkulation og til at komme frem.

At taget blev besigtiget udvendigt og der blev løftet tagsten skete kun fordi vi holdt fast i det. Også her var det den ordførende taksator, som også kom til første besigtigelse, der var utrolig påståelig og til at starte med blot sagde, at nu var det jo altså ikke os, der bestemte hvad han skulle se på og hvad han ikke skulle se på. Igen – hvordan kan man ville undlade at besigtige tingene, uden at vi igen sidder med opfattelsen af, at rapporten igen er skrevet på forhånd!

Vi har igen rådført os med vores uafhængige rådgiver … og på baggrund af seneste skrivelse fra Danske Forsikring vil vi gerne fremhæve følgende:

På side 4 pkt. 4 skriver man, at årsagen til at masonit er delvist nedbrudt ved tagfod ikke kan skyldes at lægterne ikke er hævet over undertaget med afstandslister. Det er vi ikke enige i. Der er indvendigt synlige skjolder på undertaget mange steder, og det vand løber jo ned hvor undertaget er næsten vandret. Og her stopper det og ligger længe og trænger ned i masoniten.

Endvidere vi ikke enige i at masonit er UV bestandig, i hvert fald ikke dem man lavede i 1990érne. Den kvalitet masonittage har i dag er UV bestandige. Alt der er i solen nedbrydes hurtigere end i skygge det er jo almindelig viden. Der kan også være opsprøjt fra tagrende, men slet ikke i den grad som kan ses på dette hus og slet ikke medføre den skade der ses så højt oppe på undertaget som her.

Den kulancemæssige erstatning der tilbydes, mener vi er ufuldstændig og useriøs – at afskære 5-10 cm af masoniten vil ikke afhjælpe de skader, der er sket højere oppe og der foreslås blot en afskæring ikke, at der skal erstattes med anden afslutning – dvs. denne afskæring vil blot medføre, at vandet løber direkte ned i udhænget og ødelægger dette træ!"

Selskabet har herefter den 12/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må efterhånden konkludere, at vi ikke bliver enige med vores kunde om hændelsesforløbet ved besigtigelserne, herunder i forhold til dialogen og de motiver, som vores kunde synes at tillægge vores taksatorer ved besigtigelsen.

Henset til at dette ikke har den store betydning for sagens afgørelse, og da vi tidligere i høringsfasen har redegjort for vores opfattelse af hændelsesforløbet ved besigtigelserne, vil vi ikke kommentere yderligere på dette.

I forhold til de yderligere bemærkninger fra vores kunde i relation til manglende afstandslister, masonitpladers UV-bestandighed og vores kulante tilbud om at dække en afskæring af masonitpladen ved tagfod, skal vi bemærke følgende:

Manglende afstandslister:
Vores kunde oplyser følgende om forholdet: 'På side 4 pkt. 4 skriver man, at årsagen til at masonit er delvist nedbrudt ved tagfod ikke kan skyldes at lægterne ikke er hævet over undertaget med afstandslister. Det er vi ikke enige i. Der er indvendigt synlige skjolder på undertaget mange steder, og det vand løber jo ned hvor undertaget er næsten vandret. Og her stopper det og ligger længe og trænger ned i masoniten'.

Klemlisternes/afstandslisters eneste funktion er at sikre, at evt. indtrængende vand på undertaget kan passere under de tværgående lægter på taget, således, at regnvand ikke ophobes ved lægter og medfører skade på undertag og/eller lægter.

Vores kunde beskriver selv at indtrængende vand på undertaget netop løber ned til tagfoden (under nederste lægte), hvor undertaget er med lav hældning, og det er jo netop hele grundlaget for vores opfattelse, at de manglende afstandslister/klemlister nu her mere end 9 år efter overtagelsen og mere end 20 år efter opførelsen ikke har medført skade på taget.

Undertagets tilstand ved tagfod påvirkes således efter vores opfattelse på ingen måde af, om der er etableret afstandslister eller ej, og der er derfor ingen årsagssammenhæng mellem de manglende afstandslister/klemlister og undertagets mørhed enkelte steder ved tagfod.

Vi skal ligeledes henvise til tegningerne fra husets opførelse (sagens bilag 9), hvor det tydeligt fremgår, at taget er projekteret uden afstandslister, hvilket ikke er ualmindeligt for denne type tagkonstruktion.

Masonitplader UV-bestandighed:
Vores kunde oplyser følgende om forholdet: 'Endvidere vi ikke enige i at masonit er UV bestandig, i hvert fald ikke dem man lavede i 1990érne. Den kvalitet masonittage har i dag er UV bestandige. Alt der er i solen nedbrydes hurtigere end i skygge det er jo almindelig viden. Der kan også være opsprøjt fra tagrende, men slet ikke i den grad som kan ses på dette hus og slet ikke medføre den skade der ses så højt oppe på undertaget som her'.

Vi er ikke enige i, at de anvendte masonitplader ikke er UV-bestandige, og at sollys derfor har indflydelse på undertagets mørhed enkelte steder helt nede ved tagfod.

Hvis vores kundes opfattelse imidlertid skulle være korrekt således, at manglende UV-bestandighed på masonitpladerne er en medvirkende årsag til undertagets mørhed få steder ved

tagfod, oplyser vores kunde dog selv, at forholdet er helt sædvanligt for masonitplader produceret 1990'erne.

Hvis vores kunde således har ret i sit synspunkt, vil alle tagkonstruktioner fra 1990'erne af betontagsten med underliggende (ikke-UV bestandige) masonitplader jo være ramt af mørhed/nedbrydning på grund af påvirkningen fra sollys.

Da sammenligningsgrundlaget i ejerskifteforsikringens skadebegreb netop er tilsvarende tagkonstruktioner fra 1990'erne, vil evt. manglende UV-bestandighed i masonitpladerne således ikke realisere skadebegrebet, selvom om forholdet måtte være årsagen til undertagets mørhed enkelte steder ved tagfod.

Uanset om årsagen til undertagets mørhed enkelte steder ved tagfod består i vandsprøjt fra tagrende, manglende UV-bestandighed af masonitplader eller en kombination af disse, er der intet usædvanligt ved konstruktionen, hvilket vi tidligere har redegjort for.

Kulancemæssigt tilbud om afskæring af masonitplader ved tagfod:
Vores kunde oplyser følgende: 'Den kulancemæssige erstatning der tilbydes, mener vi er ufuldstændig og useriøs – at afskære 5-10 cm af masoniten vil ikke afhjælpe de skader, der er sket højere oppe og der foreslås blot en afskæring ikke, at der skal erstattes med anden afslutning – dvs. denne afskæring vil blot medføre, at vandet løber direkte ned i udhænget og ødelægger dette træ'.

På trods af, at der ikke kan konstateres usædvanlige konstruktive forhold ved tagkonstruktionen, og på trods af, at vores kunde først mange år efter overtagelsen i forbindelse med opførelse af en tilbygning konstaterer mørhed enkelte steder nederst på undertaget, har vi pr. kulance tilbudt at erstatte udgiften til en afskæring af nederste 5-10 cm af masonitpladeundertaget ved tagfod på den oprindelige del af huset.

Vores kunde er naturligvis i sin gode ret til at afslå vores kulante tilbud.

Vi mener dog ikke, at løsningen er hverken ufuldstændig eller useriøs, og vi bemærker, at det ikke er usædvanligt at afslutte undertaget i udhænget bag tagrenden, særligt når der er tale om en relativ tæt tagbelægning, hvilket betontagsten anses for at være.

På grund af den relativt tætte tagbelægning vil vandpåvirkningen på undertaget alt andet lige være relativt begrænset, og da den tilbudte løsning samtidig forhindrer opfugtning af vandsprøjt fra tagrenden, anser vi løsningen for at være et fornuftigt alternativ til den nuværende konstruktion ved tagfoden.

I nedenstående udklip fra side 23 i Træinformation 67 (Undertage) om projektering og oplægning af træfiberundertage fremgår det, at et undertag godt kan afsluttes bag tagrenden.

- Undertaget kan afsluttes bag tagrenden, hvis tagdækningen er *Lukket* iht. tabel 3 og udhænget er mindst 300 mm. Ved kraftig nedbør og vind kan afvanding bag tagrenden i uheldige tilfælde give anledning til tilsmudsning af den underliggende facade.

"

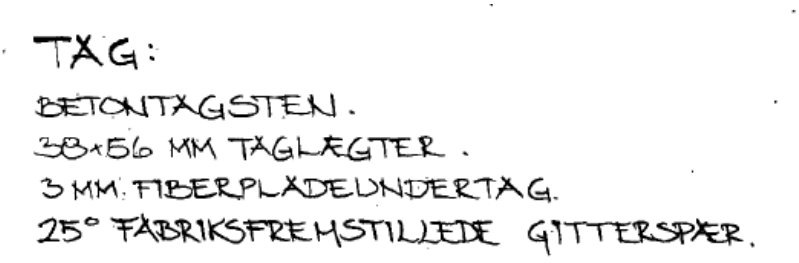
Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder tilstandsrapport af 9/9 2009, skadeanmeldelsen af 5/10 2017, parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, tegninger fra byggetilladelsen, taksatorrapport af 21/12 2017, besigtigelsesrapport fra klagerens byggerådgiver af 17/9 2018, taksatorrapport fra genbesigtigelsen inklusiv fotos dateret 15/11 2018, fotos af taget, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er lidt lavbegroning på tag og taget er lidt "misfarvet" omkring aftræk fra gasfyr.
8.10 Undertage/understrygning	K1	Gennemføringer af diverse kanaler/rør i undertag er ikke udført helt korrekt.
		Note: Der bør være en krave fastmonteret på undertags-plader ved gennemføringer, men taget er tæt i sig selv, så det har ingen praktisk betydning.
	K1	Der er et lille hul i en undertags-plade på østside mod syd.

...

5.	**Lofter/etageadskillelser**			
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Af tegningerne fra byggesagen fremgår bl.a.:



Af taksatorrapport dateret den 21/12 2017 fremgår bl.a.:

"**Vurdering**
Indledningsvis blev masoniteundertaget vurderet fra tagrummet af. Overalt vurderes taget at være tæt – dog ikke ved rørgennemføringer, som nævnt i tilstandsrapportens pkt. 8, men der ses ingen skade som følge heraf.

Undertaget vurderes at være fra ejendommens opførsel i 1996, og har angiveligt mange års levetid endnu. Træfugtigheden i tagrummet var på ca. 16%, hvilket er normalt. Der kunne ikke iagttages skimmel i tagrummet.

Ved udvendig besigtigelse kunne det konstateres, at nederste lægte er imprægneret, og overalt buer undertaget – korrekt – mellem spær, således at evt. indtrængen nedbør kan løbe i tagrenden. Men vandpåvirkningen af undertaget er særdeles sparsomt pga. betontagstenenes udformning. Det er korrekt, som anmeldt, at der forefindes et par revnede tagsten, og et par tagsten er gledet lidt ned ved gratere. Ud for carport forefindes et mindre område ved tagfod, hvor undertaget er blevet porøst efter 21 års brug. Disse forhold har intet med det anmeldte forhold at gøre – manglende klemliste. Der kunne således ikke konstateres skader pga. manglende klemliste, og de konstaterede forhold var næppe til stede ved jeres overtagelse af ejendommen jf. vilkår pkt. 5.

Der er intet forkert i, at undertaget er ført ned til tagrenden. Dengang kaldtes metoden 'Lind & Risør modellen / Bülow & Nielsen modellen'. Man ved i dag, at undertaget med fordel kunne have være afsluttet lidt højere oppe i udhænget, således at træfiberpladekanten ikke udsættes for direkte nedbør. En anden mulighed er, at udføre en tagfodsløsning med tagpap, klæbet til fodblik, hvor undertaget overlapper tagpappen i udhænget. Men den konstaterede løsning var almindelig anvendt ved ejendommens opførsel.

For at forlænge undertagets levetid, kan I med fordel inden for en kortere årrække, bortskære fx 5 – 10 cm af undertaget ved tagfod, således at undertagskanten holdes fri for direkte nedbør.

Der forekommer således ikke en dækningsberettigende skade jf. vilkår. Desuden var der ikke krav i bygningsreglement BR-S 85 til anvendelse af klemlister. Ankenævnskendelse 77.189 vedlægges til orientering, som minder meget om jeres anmeldte forhold."

Af besigtigelsesrapport udarbejdet af klagerens byggerådgiver og dateret den 17/9 2018 fremgår bl.a.:

"**Skadeårsag/virkning:**
Ejendommen er opført i 1996. Der er udført tegltag med undertag af masonit, uden afstandslister under lægter, som ellers var almindelig håndværksmæssig skik i opførelsesåret.

Som det ses af fotos fra indvendigt på loftet, så er der vandskjolder alle steder på undertagets underside. Værst ser det ud under rygningen.

Årsagen til nedbørs indtrængen gennem undertaget, er at nedbør bliver standset ved lægterne, og dermed ligger der i længere tid, og derfor trænger vandet gennem masonitpladerne, da undertaget ikke er beregnet til vandtryk.

I tagfoden er masonitpladerne afsluttet ved tagrende. Men her er de nedbrudte. Masonitpladerne er ikke UV bestandige, og nedbrydes ved lys. Ved tagfod er masonitpladerne eksponeret for lys, og derfor helt møre.

Ydermere, er tagfoden opbygget således at faldet på tagfoden er lav og dermed ligger vandet længere her og trænger ned i masonitpladerne.

På foto ses undertag i tagfod helt nedbrudt. Vandet der løber oppefra på undertaget, bliver stoppet af lægterne, idet de ikke er hævet over undertaget med afstandslister. Dette er årsagen til den hurtige nedbrydning af undertaget.
…

Konklusion:
Skadesbegrebet er opfyldt, idet der er tale om en fysisk skade i tagfoden hvor masonitpladerne er helt møre og itu. (deformering/lægkage).

Endvidere er der på loftet skjolder overalt, og dette giver nærliggende risiko for skader, når masonitpladerne når sit mætningspunkt. Der er dermed også tale om at taget har nedsat levetid i forhold til et tilsvarende tag med afstandslister, uden nedbrudt undertag, og skjolder på undersiden af undertaget i hele loftfladen.

Dermed er der tale om at det forsikrede har nedsat værdi ved et eventuelt salg. Forsikringsselskabet bør derfor dække skaden på ejerskifteforsikringen.

Udbedring:
Undertaget bør udskiftes, evt. til en undertagsdug, og der monteres afstandslister, lægter og tagsten. Evt. kan tagsten genbruges."

Af taksatorrapport dateret 15/11 2018 fremgår bl.a.:

"Indledningsvis besigtigede vi tagrummet. Oplag af indbo var vældigt stort, og der var vanskeligt fremkommeligt. Men vi fik besigtiget ca. 90 % af tagrummet over bygningen fra 1996 (ft har fået tilbygget i 2017, og dette tagrum er sammenhængende med det oprindelige). Følgende kunne konstateres:

- På nær ét spærfag med svage overfladeskjolder fra fugt og skimmel på den nederste halvdel, så forefindes der ingen skjolder på den halvdel af ejendommens 3 mm masoniteundertag, der vender væk fra vejen, dvs. mod nordøst. Det betyder, at undertaget fremtræder som nyt. På den anden halvdel, der vender mod vej, dvs. mod sydøst, ses stedvis skjolder fra fugt og skimmel. Skimlen er placeret i overfladen, og træfugtigheden derved er normal, dvs. ca. 12 %. Masoniteundertaget med fugt og skimmelskjolder virker som nyt, og det vurderes at levetiden ikke på nogen måde er forringet. Disse skjolder var stort set ikke til stede, da jeg besigtigede ejendommen den 20. december 2017. Årsag hertil kan være, at tagrummet befærdes mere omkring oplag af indbo, hvorved varm og fugtig rumluft trænger op i tagrummet og kondenserer. Adgangen til tagrummet befinder sig netop i dette område med skjolder, og det kan ikke udelukkes at den nye tilbygning også har ændret på fugtniveauet – tilbygningen også er placeret mod vej. Forsikringstager anmeldte for et år siden: 'I forbindelse med opførelse af tilbygning på vores hus har vores entreprenør konstateret, at der ikke er monteret lovpligtige klemmelister mellem undertag og lægter på vores eksisterende hus. Der medfører risiko for vand og fugtskader. Vi står med åbent tag og har brug en afklaring hurtigst muligt. Vi har udvidet ejerskifteforsikring, som vi mener bør dække dette. ...' Vi afviser forholdet 6. oktober 2017. 4. december 2017 vender ft tilbage, og sender fotos af undertaget, men ingen fotos indefra tagrum, hvilket jeg vurderer at skyldes, at der ingen, eller stort set ingen nævneværdig skade forekom – kun skade ved rørgennemføringer, der er angivet i tilstandsrapporten. Det svarer også til, at jeg ved min besigtigelse den 20. december 2017 stort set ingen skimmel konstaterede ved undertaget i tagrum. Et masoniteundertag er fugtabsorberende på undersiden, og dette kan naturligvis afstedkomme en vis mængde skimmel, som dog ikke er unormalt, og er ikke nedbrydende.

- Ingen steder i tagrummet ses utætheder (kun ved rørgennemføringer som anført i tilstandsrapporten fra 2009). Træværk har ligeledes en normal træfugtighed, dvs. 12 %. Samtlige masonitpla-

der hænger på midten mellem spær 2 – 4 cm, hvilket er normalt, hvorved evt. indtrængen vand kan passere lægter. Jf. tegning af 19. oktober 1995 fra byggefirmaet Bülow & Nielsen er der ikke beskrevet anvendelse af afstandsliste mellem undertaget og lægter, og afstandsliste ses ikke.

Efterfølgende besigtigede vi tagkonstruktionen udefra. Tagsten blev, efter tilladelse og krav fra hr. forsikringstager, demonteret to steder ved tagfod ved terrasse, to steder ved tagfod i gavl modsat vej, et sted ved tagfod og et sted ca. en meter fra rygning på indgangsfacade, og et sted ved tagfod i gavl mod vej. Følgende kunne konstateres:

- Den nederste lægte ligger plant på undertaget, som beskrevet og tegnet jf. førnævnte tegning af 19. oktober 1995. Lægten fremtræder uden skader, dvs. nedbrydninger. Ellers ses overalt flere cm luft mellem undertag og lægter

- Ved gavl modsat vej ses at undertaget tidligere har opsuget nedbør mellem tagrende til anden lægte nedefra. Over den anden lægte ser undertaget tørt og normalt ud. Tilsvarende blev tidligere konstateret over badeværelsesvinduet. Ved modsatte gavl ses tidligere opfugtning op til første lægte nedefra – højere oppe er undertaget uden fugt. Ved terrasse kunne der ingen skade konstateres, hvilket også var gældende på indgangsfacaden mod øst. Ovennævnte viser med tydelighed, at opfugtningen af undertaget sker via opsprøjt fra tagrende. Den minimale vandindtrængning gennem revner og sprækker i tagbelægningen af betontagsten har ikke afstedkommet en skade – vandet fordamper blot.

- At undertaget ikke fører alt vand til tagrenden, men at regnvand i en vis grad har mulighed for at løbe bagom tagrenden har ikke bevirket nogen skade. Udhænget fremtræder som nyt, dvs. uden skader

- Selvom undertaget har opsuget vand forneden, så er det fortsat funktionsdygtigt og vandtæt. Ifølge TRÆ 67, side 14, oplyser, at levetiden for et masoniteundertag er fra 30 – 60 år, længst levetid ved høj hældning på tag – det aktuelle tag har en forholdsvis lav hældning. Jeg vurderer, at undertaget i den nuværende stand, har en holdbarhed på mindst 30 år.

Kommentarer til [klagerens byggerådgivers] rapport fra besigtigelse den 17. september 2018
- Det anføres i rapporten, at tagbelægningen er udført med tegltag. Det er ikke korrekt, da der er overalt anvendt betontagsten
- Det anføres i rapporten, at afstandslister var almindelig håndværksmæssig skik. Dette er ikke korrekt – se bl.a. ankenævnskendelse 77.189
- Det anføres i rapporten, at der indvendigt overalt er vandskjolder på undertaget. Det er ikke korrekt.
- Det anføres i rapporten, at nedbør trænger gennem undertaget, og at nedbør bliver standset ved lægterne. Det er ikke korrekt
- Det anføres i rapporten, at masonitpladerne ikke er UV bestandige, og pladerne er derfor helt møre. Det er ikke korrekt.
- Det anføres i rapporten, at vandet løber oppefra på undertaget, og vandet bliver stoppet af lægterne samt at dette er årsagen til den hurtige nedbrydning af undertaget. Det er bestemt ikke korrekt
- Det anføres i rapporten, at indholdet i rapporten ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Der er naturligvis intet at nævne i tilstandsrapporten andet end det, som er nævnt. Udarbejdelsen af tilstandsrapporten bygger på stikprøvekontrol foretaget i 2009, og da alle de nederste tagsten er

bundet, som de skal være, så har den byggesagkyndige ved huseftersynet ikke besigtiget undertaget ved tagfod."

Af forsikringsbetingelserne DF20131-1 fremgår bl.a.:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?
A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at 1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at 2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Forsikringen dækker ikke en eventuel manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1996 – den 1/12 2009. Den 5/10 2017 anmeldte han, at der ikke var monteret klemlister mellem undertaget og lægter i husets tagkonstruktion, og at det medførte risiko for vand- og fugtskader.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgiften til udbedring af tagkonstruktionen således, at klemlister bliver påført det eksisterende tag, og at undertaget skiftes, hvor det har taget skade. Han har endvidere nævnt, at der er skårede tegl, som ikke er limet godt nok. Klageren har henvist til en rapport udarbejdet af en byggerådgiver og har anført, at de manglende klemlister er årsag til, at masonitundertaget er mørnet/rådnet ved tagfoden på to sider af huset, idet den nederste lægte ligger plant med undertaget, så vand ikke kan løbe af.

26. 92324

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at manglende klemlister ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at der ikke er årsagssammenhæng mellem de manglende klemlister og det forhold, at undertaget er mørnet i tagfoden. Selskabet har anført, at fugten i undertaget ved tagfoden skyldes opsprøjt fra tagrenden, da undertaget er fugtigt under nederste lægte, og at det er almindeligt, at undertaget på huse fra 1990'erne gik helt ned til tagrenden. Selskabet har endvidere anført, at det ikke medfører nærliggende risiko for skade, at undertaget ikke længere går helt ud til tagrenden, da vandet kan løbe af gennem tagudhænget. Vedrørende tagsten har selskabet anført, at disse er en del af almindelig vedligeholdelse.

Under sagens behandling for nævnet har selskabet tilbudt pr. kulance at betale for, at der bliver afskåret 5-10 cm af masonitundertaget ved tagfoden således, at undertaget ikke længere bliver påvirket af opsprøjt fra tagrenden, og eventuelt vand løber ud gennem tagudhænget.

Af taksatorrapport dateret 21/12 2017 fremgår det, at "Indledningsvis blev masoniteundertaget vurderet fra tagrummet af. Overalt vurderes taget at være tæt – dog ikke ved rørgennemføringer, som nævnt i tilstandsrapportens pkt. 8, men der ses ingen skade som følge heraf. Undertaget vurderes at være fra ejendommens opførsel i 1996, og har angiveligt mange års levetid endnu. Træfugtigheden i tagrummet var på ca. 16%, hvilket er normalt. Der kunne ikke iagttages skimmel i tagrummet. Ved udvendig besigtigelse kunne det konstateres, at nederste lægte er imprægneret, og overalt buer undertaget – korrekt – mellem spær, således at evt. indtrængen nedbør kan løbe i tagrenden. Men vandpåvirkningen af undertaget er særdeles sparsomt pga. betontagstenenes udformning. Det er korrekt, som anmeldt, at der forefindes et par revnede tagsten, og et par tagsten er gledet lidt ned ved gratere. Ud for carport forefindes et mindre område ved tagfod, hvor undertaget er blevet porøst efter 21 års brug. Disse forhold har intet med det anmeldte forhold at gøre – manglende klemliste. Der kunne således ikke konstateres skader pga. manglende klemliste, og de konstaterede forhold var næppe til stede ved jeres overtagelse af ejendommen jf. vilkår pkt. 5".

27. 92324

Af besigtigelsesrapport udarbejdet af klagerens byggerådgiver dateret 17/9 2018 fremgår det, at "der er udført tegltag med undertag af masonit, uden afstandslister under lægter, som ellers var almindelig håndværksmæssig skik i opførelsesåret. Som det ses af fotos fra indvendigt på loftet, så er der vandskjolder alle steder på undertagets underside. Værst ser det ud under rygningen. Årsagen til nedbørs indtrængen gennem undertaget, er at nedbør bliver standset ved lægterne, og dermed ligger der i længere tid, og derfor trænger vandet gennem masonitpladerne, da undertaget ikke er beregnet til vandtryk. I tagfoden er masonitpladerne afsluttet ved tagrende. Men her er de nedbrudte. Masonitpladerne er ikke UV bestandige, og nedbrydes ved lys. Ved tagfod er masonitpladerne eksponeret for lys, og derfor helt møre. Ydermere, er tagfoden opbygget således at faldet på tagfoden er lav og dermed ligger vandet længere her og trænger ned i masonitpladerne. På foto ses undertag i tagfod helt nedbrudt. Vandet der løber oppefra på undertaget, bliver stoppet af lægterne, idet de ikke er hævet over undertaget med afstandslister. Dette er årsagen til den hurtige nedbrydning af undertaget … Konklusion: Skadesbegrebet er opfyldt, idet der er tale om en fysisk skade i tagfoden hvor masonitpladerne er helt møre og itu. (deformering/lægkage). Endvidere er der på loftet skjolder overalt, og dette giver nærliggende risiko for skader, når masonitpladerne når sit mætningspunkt. Der er dermed også tale om at taget har nedsat levetid i forhold til et tilsvarende tag med afstandslister, uden nedbrudt undertag, og skjolder på undersiden af undertaget i hele loftfladen".

Af taksatorrapport dateret 15/11 2018 fremgår det, at "på nær ét spærfag med svage overfladeskjolder fra fugt og skimmel på den nederste halvdel, så forefindes der ingen skjolder på den halvdel af ejendommens 3 mm masoniteundertag, der vender væk fra vejen, dvs. mod nordøst. Det betyder, at undertaget fremtræder som nyt. På den anden halvdel, der vender mod vej, dvs. mod sydøst, ses stedvis skjolder fra fugt og skimmel. Skimlen er placeret i overfladen, og træfugtigheden derved er normal, dvs. ca. 12 %. Masoniteundertaget med fugt og skimmelskjolder virker som nyt, og det vurderes at levetiden ikke på nogen måde er forringet. Disse skjolder var stort set ikke til stede, da jeg besigtigede ejendommen den 20. december 2017. Årsag hertil kan være, at tagrummet befærdes mere omkring oplag af indbo, hvorved varm og fugtig rumluft trænger op i tagrummet og kondenserer … Et masoniteundertag er fugtabsorbe-

rende på undersiden, og dette kan naturligvis afstedkomme en vis mængde skimmel, som dog ikke er unormalt, og er ikke nedbrydende".

Det fremgår endvidere af taksatorrapporten, at "ingen steder i tagrummet ses utætheder (kun ved rørgennemføringer som anført i tilstandsrapporten fra 2009). Træværk har ligeledes en normal træfugtighed, dvs. 12 %. Samtlige masonit-plader hænger på midten mellem spær 2 – 4 cm, hvilket er normalt, hvorved evt. indtrængen vand kan passere lægter. Jf. tegning af 19. oktober 1995 fra byggefirmaet Bülow & Nielsen er der ikke beskrevet anvendelse af afstandsliste mellem undertaget og lægter, og afstandsliste ses ikke. Den nederste lægte ligger plant på undertaget, som beskrevet og tegnet jf. førnævnte tegning af 19. oktober 1995. Lægten fremtræder uden skader, dvs. nedbrydninger. Ellers ses overalt fle-re cm luft mellem undertag og lægter. Ved gavl modsat vej ses at undertaget tidligere har opsuget nedbør mellem tagrende til anden lægte nedefra. Over den anden lægte ser undertaget tørt og normalt ud. Tilsvarende blev tidligere konstateret over badeværelsesvinduet. Ved modsatte gavl ses tidligere opfugtning op til første lægte nedefra – højere oppe er undertaget uden fugt. Ved terrasse kunne der ingen skade konstateres, hvilket også var gældende på indgangsfacaden mod øst. Ovennævnte viser med tydelighed, at opfugtningen af undertaget sker via opsprøjt fra tagrende. Den minimale vandindtrængning gennem revner og sprækker i tagbelægningen af betontagsten har ikke afstedkommet en skade – vandet fordamper blot. At undertaget ikke fører alt vand til tagrenden, men at regnvand i en vis grad har mulighed for at løbe bagom tagrenden har ikke bevirket nogen skade. Udhænget fremtræder som nyt, dvs. uden skader. Selvom undertaget har opsuget vand forneden, så er det fortsat funktionsdygtigt og vandtæt. Ifølge TRÆ 67, side 14, oplyser, at levetiden for et masoniteundertag er fra 30 – 60 år, længst levetid ved høj hældning på tag – det aktuelle tag har en forholdsvis lav hældning. Jeg vurderer, at undertaget i den nuværende stand, har en holdbarhed på mindst 30 år".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 6 fremgår det, at "forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele". Af betingelsernes punkt 7A fremgår det, at "forsikringen

dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning, at 1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at 2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen".

Tagsten der er gledet ned samt revnede tagsten

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremlagte fotos – finder nævnet, at forholdet vedrørende tagstenene ikke opfylder forsikringens skadebegreb. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandet andet lagt vægt på, at forholdet først er konstateret ni år efter overtagelsen af huset, at der på de fremlagte billeder ses farveforskel på den del af tagstenen, som har ligget under en anden tagsten, og at klageren som følge heraf ikke har bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at det er almindeligt, at enkelte tagsten kan blive løse og revne, når de bliver udsat for vind og vejr, og at udbedring heraf må anses som almindelig vedligeholdelse af et tag.

Manglende klemlister

Nævnet bemærker indledningsvist, at det ikke i sig selv kan anses for en skade, at tagkonstruktionen ikke er udført efter god byggepraksis på opførelsestidspunktet. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt. Nævnet henviser til sag 92251.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at de manglende klemlister ikke udgør en aktuel skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand, idet nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet har medført skader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at undertaget primært er opfugtet og mørnet ved tagfoden, som er under den nederste lægte, og at lægterne ikke er opfugtede eller rådne, hvilket ville være den naturlige følge, hvis lægten forhindrede vand på undertaget i at løbe af.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke kunne måles fugt i tagkonstruktionen andre steder, og at fugtpletterne på undertaget set fra tagrummet ud fra de fremlagte billeder fremstår som overfladiske og uden betydning for undertagets funktion som undertag.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, hvad der er årsagen til fugtpletterne, og at det i klagerens byggerådgivers rapport fremgår, at fugtpletterne er værst under rygningen, hvilket således ikke kan have sammenhæng med, at den nederste lægte skulle blokere for vandets afløb.

Nævnet finder endvidere, at de manglende klemlister ikke udgør en nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagkonstruktionen er fra 1996, at klageren ikke har haft problemer med vandindtrængen i sin ejertid, og at der i denne periode ikke har kunnet konstateres skader på tagkonstruktionen som følge af de manglende klemlister.

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

Spørgsmålet er herefter, om manglende klemlister udgør en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgjorde en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet bemærker, at det desuden ikke fremgår af sagen, om klageren har søgt om dispensation hos myndighederne og har fået afslag herpå.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har påvist, at det var et lovkrav i henhold til bygningsreglementet på opførelsestidspunktet, at der skulle være klemlister i tagkonstruktionen.

Mørnet/rådnet undertag i tagfødder

Spørgsmålet er herefter, om undertagets tilstand i sig selv udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at undertagets tilstand ikke i sig selv udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren først anmeldte forholdet ni år efter overtagelsen, hvorfor nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren i sin ejertid ikke har haft problemer med vandindtrængen, og at undertaget således fortsat fungerer som undertag.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at der ikke er nærliggende risiko for skade ved, at eventuelt vand på undertaget løber ud gennem tagudhænget, da dette er almindeligt forekommende i andre huse, og da træværket i tagudhænget på klagerens hus ikke ses at have taget skade.

Det, som klagen i øvrigt har anført – herunder at masonitpladerne ikke er UV-bestandige – kan ikke føre til andet resultat.

32. 92324

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen