

Ankenævnet for Forsikring

Den 29. april 2020 blev i sag nr. 93254:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1987 og er overtaget af klageren den 13/1 2016. Tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 14/9 2015, indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Individuelt hus 1977-2006 (arkitekttegnet hus)*
Tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: 10 år eller længere

Inddækning: 10 år eller længere

...

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Tagflader er mosbegrøede, især mod nord.
Note: Mosbegrøning er af mindre omfang.

K1

Tagbelægning mod syd har revnede tagsten.
Note: Der er tale om enkelte sten, og der kan ikke konstateres yderligere skade.

1.10 Undertage/understrygning

K1

Gennemføring ved aftrækshætter i undertag er tætnet med tape. Samlingen vurderes at være tæt.
Note: Der kan ikke konstateres følgeskader i tagrummet.

...

9. Loftet/etageadskillelser

9.4 Andet

K1

Loftlem er utæt og uisolaret.
Note: Der kan ikke konstateres skade.

Ankenævnet for Forsikring

2.

93254

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Bygningen fremstår som oprindeligt opført, dog er enkelte sekundære bygningsdele ændret. Køkken er renoveret. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er over middel.

Litra B: Vedligeholdelsesstanden er over middel.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

Ja Nej Ved
ikke

...

2. Tage

2.1 Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?

☒ ☐ ☐

Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?

Undertag ved udluftningskanal fra gæstetoilet. Er udbedret.

I klageskemaet af 26/12 2018 til nævnet hedder det bl.a.:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg købte ejendommen for knap 3 år siden. Den første vinter viste der sig problemer med undertag, idet der kom istapper som følge af fugtindtrængen. Det viste sig ved undersøgelse, at isolationen gik mod undertaget. Under udbedring heraf viste det sig, at hele undertaget var problemfyldt. Bl.a. viste der sig sømhuller, som ledte vandindtrængen.

Udbedringsarbejdet med ovenstående problemer var færdigt i foråret 2018. I sommeren 2018 konstaterede jeg, at der dryppede vand ind fra loftet. TRYG (som havde dækket det første arbejde under råd- og ejerskifteforsikring) ville ikke betale udbedring af de nye mangler, da TRYG mente, at der var tale om sjusk fra de håndværkeres side, der havde foretaget ovenstående udbedring.

Håndværkere blev efterfølgende tilkaldt, og de nægtede ansvar, da de ikke havde arbejdet så langt inde på taget, som problemer viste sig. TRYG har efterfølgende vurderet sagen igen og har ved brev af 12. december 2018 afvist dækning bl.a. med den begrundelse, at der er tale om et ældre undertag, der nærmer sig sin max levealder.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning for udbedring af utæt undertag."

Selskabet har i brev af 31/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"2.0 Kort indledning

Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for udbedring af utæt undertag på den tegnede ejerskifteforsikring.

...

3.1 Første anmeldelse vedrørende taget

Den 13. januar 2017 anmeldte klager telefonisk, at isoleringen i tagrummet var fejlkonstrueret (**bilag D anlægelsesbillede**).

Selskabet besigtigede ejendommen den 17. januar 2017, og den 18. januar 2017 modtog selskabet en rapport fra vores taksator (**bilag E taksatorrapport samt billeder fra besigtigelsen**).

På baggrund af denne besigtigelse sendte selskabet den 25. januar 2017 et brev til klager (**bilag F**), hvoraf det fremgår, at årsagen til istapper på undertaget skal findes i, at isoleringen ligger for tæt på undertaget, at uisolerede loftlem bør isoleres og tætnes, og at den dårligt fungerende alukraft dampspærre også bør optimeres.

De sidste to forhold blev afvist idet de ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, mens selskabet anerkendte dækning for forholdet vedrørende isoleringen. Selskabet vil dække, at ventilationsspalten ved tagfoden skabes på den måde, at der fra loftsrummet bortskæres mineraluldsisolering, der er i direkte berøring med undertaget.

Under udførelsen af dette arbejde konstaterede håndværkerne råd i tagfod, hvorfor klager den 22. februar 2017 rettede henvendelse til selskabet (**bilag G**). Denne skade henviste selskabet til klagerens Villaforsikring, uden at der blev krævet to gange selvrisko.

I forbindelse med behandlingen af sagen på Villaforsikringen, blev blandt andet udarbejdet en taksatorrapport, fremlagt af klager som bilag 4.

Den 30. marts 2017 meddelte klager selskabet, at arbejdet nu var færdig udført (**bilag H**), hvorefter erstatningen blev udbetalt, og sagerne lukket.

3.2 Anden anmeldelse vedrørende (under)taget

Den 13. august 2018 anmeldte klager telefonisk, at der skulle trænge vand via sømhuller i undertaget.

Forholdet besigtiges af selskabets eksterne taksator, der den 3. oktober 2018 sendte en mail til klager sammen med sin rapport (**bilag J**). I denne rapport afvises forholdet, idet taksatoren ikke finder, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, ligesom han ikke finder det dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Samme dag modtog vi en mail fra klageren (**bilag K**), og i denne mail gør klager indsigelser mod den trufne afgørelse. Senere samme dag modtog vi endnu en mail og fotos fra FT (**bilag L**). Den 4. oktober 2018 modtog vi yderligere to mails fra klager, samt et foto (**bilag M**).

På baggrund af disse henvendelser besluttede selskabet, at forholdet skulle genbesigtiges med en anden taksator, hvilket fandt sted den 15. oktober 2018. Dagen efter eller den 16. oktober 2018 udarbejdede taksatoren en rapport (**bilag N + fotos fra besigtigelsen**).

Efter modtagelsen af taksatorrapporten, samt mundtlige drøftelser med taksatoren sendte selskabet den 26. oktober 2018 et brev til klager, hvori forholdet blev afvist (**bilag O**).

Den 8. november 2018 modtog den klageansvarlige afdeling en henvendelse fra klageren (**bilag P**), og denne henvendelse besvarede vi den 12. december 2018 (**bilag Q**). Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet.

...

7.0 Vores argumentation

Selskabet fastholder sin vurdering af sagen. Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager overtog ejendommen den 13. januar 2016.

7.1 Første anmeldelse vedrørende taget

Den 13. januar 2017 anmeldte et forhold om frost på undertaget, men dette vurderes at skyldes isoleringens placering, hvilket vi har anerkendt og betalt for udbedringen af. Endvidere vurderes årsagen til denne frost at være udfordringer med dampspærre af alukraft, og manglende isolering og tætning af adgangslem. Begge disse forhold kan medføre, at varm fugtig luft trænger ind i tagrummet, hvorefter det kondenserer i det koldere tagrum. Disse to forhold er afvist som værende ikke dækningsberettigende.

Klager blev i forbindelse med afvisningen af de to sidste forhold opfordret til, at lade disse forhold udbedre (bilag F). Der foreligger ikke dokumentation for, at disse udbedringer er foretaget.

7.2 Anden anmeldelse vedrørende (under)taget

Den 13. august [2018] eller mere end 2½ år efter overtagelsen anmeldte klager forholdet omkring vandindtrængning via undertaget ...

Henset til, at klager først mere end 2½ år efter overtagelsen af ejendommen konstaterer vandindtrængning gennem undertaget, finder vi det ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var vandindtrængning gennem undertaget. Dette er som ovenfor anført en betingelse for dækningen over forsikringen.

I denne forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på dansk rets almindelige bevisbyrderegler, hvorefter det er den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringselskaber er denne regel lovfæstet i forsikringsaftalelovens § 22.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det endvidere, at ejendommen er opført i 1987, og der er ingen indikationer for, at undertaget skulle være skiftet efter opførelsen af ejendommen. Det må derfor kunne lægges til grund, at undertaget på overtagelsestidspunktet var omkring 31 år gammel.

Et undertag vil med tiden slides, herunder blive mere stift, hvorfor undertagets funktion gennem tiden nedsættes. Dette vil kunne medføre, at undertaget med tiden ikke har samme tæthed, som da det oprindeligt blev lagt, og at der derfor vil kunne være risiko for vandindtrængning gennem undertaget.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder det ikke dokumenteret, at den vandindtrængning, som klageren oplever, afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne opleves ved tilsvarende ejendommen med undertag, der er mere end 30 år gammelt.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi af denne årsag ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af undertaget.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at den sædvanlige levetid for undertaget er udlevet.

Det konkrete undertag er et monarfol undertag fra 1987, og undertaget er placeret i en åben tagkonstruktion. Der er i de 31 år, der er gået siden oplægningen af undertaget sket en udvikling af undertage, samt i vejledningen af hvorledes disse oplægges, hvilket blandt andet kan konstateres af det Byg-erfa blad, som klager har fremlagt (bilag P). Dette Byg-erfa blad er udarbejdet i 1997,

eller 10 år efter oplægningen af det konkrete undertag, hvorfor det ikke kan anvendes til en vurdering af, om undertaget er lagt korrekt.

Som nævnt er der gennem tiden sket en udvikling af undertage, og denne udvikling har medført en forlængelse af levetiden for undertage; men selv i dag giver Icopal alene 20 års garanti på undertage af mærket Monarfol Super (bilag Q udsnit af oplysninger om Monarfol Super, hentet fra hjemmesiden ...

Ud fra de foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at vandindtrængning gennem undertaget alene skal findes i, at undertaget har udlevet sin normale levetid. Dette er i øvrigt også i overensstemmelse med afskrivningstabellen for undertage af metervarer i en åben tagkonstruktion, tabel K.

9.11 Tabel K

Alder til og med antal år								
6	8	10	12	14	16	18	20	ældre
100	93	78	63	48	37	30	23	20
Erstatning i procent								

Tabellen har et fald efter det 6. år et fald i den procentmæssige erstatning, hvis der skulle være tale om et dækningsberettigende forhold, og stopper ved det 20. år.

Tabellen udelukker ikke, at argumentet omkring udløb af normal levetid ikke kan finde anvendelse, idet lovgiver i bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer har fastholdt denne undtagelse for dækningen.

Endvidere fremgår det af betænkning om huseftersynsordningen nr. 1520 fra 2010 side 154, at anvendelsen af bindende afskrivningstabeller vil kunne give forbrugerne en indikation om bygningsdelenes forventede levetid.

Henset til, at afskrivningstabellen havde et fald hvert andet år og stopper ved det 20. år, samt at undertaget på overtagelsestidspunktet var 29 år gammelt, er det vores opfattelse, at klager har haft en klar indikation om, at undertaget var ved at have udlevet sin normale levetid.

At den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har anført, at restlevetiden på baggrund af tabelopslag skulle være mere end 10 år ændrer ikke på dette. I henhold til betingelserne dækker forsikringen ikke fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Det er klagers opfattelse, at vandindtrængningen skulle ske via de søm, der er slået skævt gennem undertaget.

Af de foreliggende fotos, samt i henhold til de foreliggende rapporter, er der ikke ved disse søm tegn på opfugtning af spær eller lignende, hvorfor vi ikke finder det dokumenteret, at årsagen generelt skal findes i de søm, der er slået skævt gennem undertaget. Hvis årsagen skulle findes ved disse søm, ville de nærliggende spær have tegn på væsentlig opfugtning, sket gennem de 31 år, som undertaget har eksisteret, og sømmene har været slået skævt ind.

Endvidere er det vores opfattelse, at klager ville have oplevet vandindtrængning tidligere end 2½ år efter overtagelsen af ejendommen. Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at årsagen skal søges i de søm, der er slået skævt ind.

Herudover er det vores vurdering af en udbedring af disse sømhuller, samt det hul i undertaget, som klager har konstateret, ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr. I henhold til betingelserne dækker forsikringen ikke forhold under 5.000 kr. og disse forhold medvirker ikke til nedskrivning af den maksimale selvrisiko."

Klagerens repræsentant har i brev af 4/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det konstateres at der er tale om en objektiv dækningsberettiget skade (råd i tagfod), som også er anerkendt af Tryg og efterfølgende udbedret.

Eftersom klager ikke tidligere har konstateret den anmeldte skade om vandindtrængen i bryggers, før efter den tidligere anmeldte og udbedret skade (råd i tagfod), er der tale om en direkte følgeskade af den tidligere udbedrede skade (råd i tagfod) ikke er udført korrekt.

Der henvises til BILAG R, fra [bygningsrådgiver], hvoraf det fremgår at, '*der mangler korrekt ventilation ved tagfoden. Isolering skal friskæres*' samt foto 6 i samme rapport. Det kan derfor ikke udelukkes, at der ved udbedring af den anmeldte skade 'råd i tagfod' er sket uhensigtsmæssigt og ikke korrekt skadeudbedring, og at der kan være opstået bagfald i og omkring det skadeudbedret, som forårsager vandindtrængen i bryggers.

Det i Tryg svarbrev af 31. januar 2019 punkt 5 anførte, er helt uden betydning i denne sag, da det af Tilstandsrapporten samlede vurderes en vedligeholdelsesstandard som sættes til 'over middel' – BILAG B – Tilstandsrapport side 11.

Ligeledes besvarer sælger i selvsamme Tilstandsrapport BILAG B, side 14, at to skader på taget er udbedret, herunder vandindtrængen inden klager overtog ejendommen. Det er derfor ikke korrekt, når Tryg skriver at der ikke har været dokumenteret vandindtrængen inden klager overtog boligen.

Konklusion:

Ud fra vedlagte BILAG R, (rapport fra [bygningsrådgiver]) kan det derfor ikke udelukkes, at ud over de mangler ved det udførte skadeudbedringsarbejde, kan være andre udbedringsfejl i det udførte arbejde.

Af Tilstandsrapporten BILAG B, fremgår der en vedligeholdelsesstandard på 'over middel', hvilket må lægges til grund for den samlede levetid på taget, som er anført til mere end 10 år i restlevetid.

Det kan ikke udelukkes, at der er tale om en direkte følgeskade af det udførte skadeudbedringsarbejde, da det er konstateret, at dette ikke er udført korrekt.

Yderligere bemærkning:

De i BILAG R nævnte 'Supplerende reparationer' punkt 2 til 4 er udført og udbedret. Den samlede klage fastholdes derfor i sin helhed."

Selskabet har i brev af 14/3 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som det fremgår af vores sagsfremstilling blev rådskaden i tagfoden først konstateret i forbindelse med udbedringen af det forhold, der blev anmeldt den 13. januar 2017.

Denne anmeldelse gik ud på, at der var en fejlkonstruktion af isoleringen i tagrummet, idet der ikke var ventilation ved tagfod. Selskabet anerkendte dækningen, og som det fremgår af bilag L anmodede selskabet klager indhente tilbud på udbedringen af forholdet.

Klager indhentede tilbud fra ... herunder på tilretning af isoleringen, og denne del af tilbuddet blev accepteret og efterfølgende har ejerskifteforsikringen betalt for tilretning af isolering ved tagfod. Klager oplyste ved mail af 30. marts 2017, at nu var tømrerarbejdet færdig, jfr. bilag H.

Det er korrekt, at der i forbindelse med kundens håndværkers opstart af arbejdet, blev konstateret en rådskade, som var dækningsberettigende over klagers husforsikring. Udbedringen af denne rådskade blev foretaget af en anden håndværker, og vi kan af det foreliggende konstatere, at dette arbejde blev meldt færdigt den 9. marts 2017 (bilag T print af l4m oplysninger).

Vores tømrers arbejde i relation til rådskaden er således færdigudført 21 dage inden klager meddelte, at hans håndværker havde færdigmeldt arbejdet, og at arbejdet kunne godkendes.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at den nu konstaterede manglende ventilation ved tagfod skal findes i udbedringen af rådskaden, der var færdigmeldt længe før, tilretningen af isoleringen ved tagfod blev færdigmeldt af klager.

I en sag som denne, hvor klager selv retter henvendelse til en håndværker vedrørende udbedringen af et dækningsberettigende forhold, vil forsikringsselskabet ikke kunne betragtes som rekvirent af dette arbejde, og vi vil derfor ligeledes ikke hæfte for, om klagers håndværker har udført arbejdet korrekt.

Vi må derfor fastholde, at vi har betalt klager for, at dennes håndværker skulle tilrette isoleringen, således at manglende ventilation ved tagfod blev imødekommet, at dette arbejde er afsluttet og godkendt af klager efter udbedringen af rådskaden, samt at vi ikke kan tilbyde dækning for en ny tilretning af isoleringen.

En ny tilretning af isoleringen må betragtes som en efterreparation af klagers håndværkers tilretning af isoleringen.

Af Dansk Forsikringsrets 9. udgave v/Henning Jönsson og Lisbeth Kjærulf side 504, fremgår det, at forsikringstager som hovedregel ikke kan kræve erstatning for efterreparation, men naturligvis kan kræve erstatning for en færdigreparation. Undtagelsen for hovedregler er, hvis forsikringsselskabet har anvist håndværkeren, hvilket ikke er tilfældet i denne sag."

Klagerens repræsentant har i brev af 4/4 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er faktuel, at de to dækningsberettigede skader, tilretning af isolering på ejerskifteforsikringen og rådskade på husforsikringen, begge er dækket af Tryg.

Tryg nævner, at det er kunden selv som har rekvireret håndværkere. Dette er også korrekt, eftersom det fremgår ordret af mailkorrespondance med Tryg (e-mails kan fremsendes ved behov), at Klager blev bedt om at indhente et tilbud fra håndværkere af ..., Tryg Ejerskifte. Efter *det af Tryg godkendte tilbud fra ...* arbejde var udført, blev klager *bedt om at betale håndværkerne*, og fik efterfølgende dækket skadesudgifterne via en overførsel fra Tryg.

Uagtet om det er kunden selv eller Tryg (forsikringsselskabet) som beder håndværkere om at starte en give opgave, fritager det ikke Tryg for ansvar for mangelfuldt/fejlagtig udført arbejde. Arbejdet udføres alene efter godkendelse og opdrag fra Tryg.

Jeg kan ligeledes af den samlede e-mailkorrespondance parterne imellem konstatere, at Tryg ikke har foretaget en kvalitetskontrol over det udførte arbejde. Tryg gør opmærksom på i ejerskifteforsikringsbetingelserne punkt 7.4 (BILAG U), at *de kun har pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres*. Der påhviler derfor Tryg et ansvar for, at skadeudbedringen er udført håndværksmæssigt korrekt og efter gældende lovgivning. Dette ansvar kan aldrig være kundens, idet at det ville forudsætte at alle kunder har en håndværksmæssigt faglig uddannelse bag sig.

Jeg må derfor konkludere, at Tryg ved at undlade den manglende kvalitetssikring af det udførte arbejde, *ikke* har levet op til sit ansvar og gennemført en kvalitetssikring af hvorvidt skadebehandling er gennemført korrekt. Som anført ovenfor, kan den samlede mailkorrespondance naturligvis uploades til sagsportalen, og dette vil naturligvis ske, såfremt Tryg nægter det faktuelle. Tryg bedes derfor i deres besvarelse, besvare dette spørgsmål.

I forbindelse med et regnvejr søndag den 17. marts 2019 kunne forsikrede igen konstatere vandindtrængen og dryp fra loftet i bryggers (det skadesanmeldte). Forsikrede har i den anledning, derfor undersøgt dette forhold nærmere, og optaget 2 styks videoklips 'hus loftet 2024' (BILAG V) og 'hus loftet 2026' (BILAG W). I BILAG V ses det med al tydelighed, at vandet trænger ind ovenpå spær, og det ses at spær er opfugtet. I BILAG W ses at vandet drypper ned på isolationsmateriale via vandløbere på siderne af spær, og herefter lægger sig under isoleringen på loftbrædderne/alukraft, hvilket igen forårsager dryp fra loftet i bryggers, BILAG 'Til Ankenævnet' som klager oprindeligt anmeldte.

Byggesagkyndig ..., [bygningsrådgivningsfirma], som tidligere har udarbejdet en rapport (BILAG R) vedr. tag/undertag i den aktuelle sag, er forevist disse videoer.

... udtaler sig i en efterfølgende e-mail besvarelse (BILAG X); *'der kan med henvisning til den tidligere rapport (BILAG R), igen kan konstateres at undertaget er strammet for meget op, i det det gerne skal bue lidt ned mellem spærene, således at vandet søger væk fra spæret, når det kommer ind på undertaget. Det er muligt at undertaget er sømmet på spærene og der derfor er mulighed for at vandet kommer igennem der'*. Umiddelbart ses det af tidligere besøg på loftet og billede dokumentation for at dette er et generelt problem, hvorfor der højst sandsynligst er tale om en udskiftning af hele undertaget. (BILAG R).

Ovennævnte stemmer fint overens med, hvad Tryg taksator ... forklarede klager under sit besøg, jf. det af Klager oprindeligt indsendte materiale til Ankenævnet."

I brev af 23/4 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Rådgiveren argumenterer indledningsvis for, at vi som forsikringsselskab skulle have en forpligtigelse til at kvalitetssikre det arbejde, som klagers egen håndværker skulle have udført. Dette er vi ikke enige i.

I nævnets kendelse nr. 92480 (bilag Y) har nævnet i præmisserne gennemgået hvilken rolle forsikringsselskaber har i relation til en dækningsberettigende skade. Selskabet skal opføre og foretage udbetaling af det beløb, som det kræver at foretage en udbedring af det skadede. Selskabet har således, som udgangspunkt ikke en forpligtigelse til at sikre, at det arbejde, som håndværkerne udfører er korrekt, specielt ikke, når selskabet ikke har henvist til eller engageret håndværkeren.

Dette er ligeledes i overensstemmelse med Dansk forsikringsret 10. udgave af Henning Jønsson og Lisbeth Kjærgaard side 500 hvor det under pkt. 20.6 er oplyst, at mens sikrede kan kræve erstatning for hvad det koster, at færdigrepere tingen, kan han som hovedregel ikke kræve erstatning for hvad det koster, at efterrepere genstanden.

Idet vi ikke har henvist til håndværkeren eller engageret håndværkeren, der skulle sikre en tilstrækkelig ventilation af tagrummet, vil vi ikke skulle hæfte for, eller sikre at arbejdet er korrekt udført.

Som det fremgår af bilag R (fremlagt af klager) er det klagers rådgivers opfattelse, at årsagen til fugten i tagrummet er den manglende ventilation. Det er korrekt, at rådgiveren som en bibe-mærkning oplyser, at undertaget skulle ligge for stramt, og rådgiveren har i den forbindelse henvist til et Byg-erfa blad udgivet efter oplægningen af undertaget, jfr. vores første resvar.

Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at undertaget er lagt forkert i forhold til det tidspunkt hvor undertaget er etableret. Havde dette været tilfældet, ville der på nuværende tidspunkt, mere end 32 år efter oplægningen have været konstateret væsentlig større skader grundet opfugtning af tagrummet.

Endvidere er det fortsat vores opfattelse, at årsagen til den vandindtrængning, der nu kan konstateres skal findes i, at undertaget er 32 år gammelt og har udlevet sin normale levetid. At der kan trænge vand ind ved et undertag, der har udlevet sin normale levetid er ikke noget, der afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi må derfor fastholde, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere må vi fastholde, at forsikringen i henhold til betingelserne ikke omfatter forhold, der består i udløb af bygningsdeles, eller materialers sædvanlige levetid, jfr. bla. kendelse nr. 89823 (bilag Z)."

Klagerens repræsentant har i brev af 12/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet angiver, at et udlevet undertag skulle forklare det indtrængende vand. Ifølge www.levetider.dk har Monarfol undertag (baneklasse MH) anlagt med betontagsten og taghældning under 25 grader i en forstad en referencelevetid på 50 år. Da tag/undertag blev anlagt i 1987

er der således omkring 20 års forventet restlevetid på det aktuelle undertag. Dette er samstemmende med Tilstandsrapporten (BILAG B), hvor der står anført under *Generelle kommentarer til bygningernes tilstand*: 'Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet og Vedligeholdelsesstanden er over middel og den forventede restlevetid på tag/undertag er >10 år'. Trygs egen taksator ... angiver også at undertaget ikke ser ud til at fejle noget jf. e-mail parterne imellem (BILAG Æ).

Selskabet har i sin argumentation således *ikke* fremkommet med nogen dokumentation, der skulle tilsige at restlevetiden er udlevet på grund af almindeligt slid og ælde, hvorfor det fastholdes i sin helhed at forsikringsbetingelserne samt definitionen på en dækningsberettiget skade er opfyldt. Der henvises endvidere til kendelse nr. 86074 (BILAG 7) omkring materialers restlevetid.

I kendelse står bl.a. *I ovennævnte kendelse afviser selskabet (Tryg) at yde forsikringsdækning med henvisning til udløb af bygningsdeles levetid*. I nævnte kendelse drejer det sig om samme tag som klagers hus er belagt med. Klagers tag er ved Tilstandsrapporten (Bilag B) tilblivelse 28 år gammelt, samme alder som taget i ovennævnte kendelse. *Ankenævnet bestemmes, at 'Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at undertagets stand, ventilationsforhold og skimmelsvamp i tagkonstruktionen udgør dækningsberettiget skade, og skal på dette grundlag genoptage sagsbehandlingen*. Den af klager fremførte sag er analog kendelse nr. 86074.

Dernæst må det gentages, at det indtrængende vand i beboelsesrummet først er kommet efter at den dækningsberettigede skade skulle være udbedret. Det er derfor ikke korrekt, når selskabet anfører, at skaden burde være konstateret før.

At der kan være en årsagssammenhæng mellem den udbedrede skade og det nu indtrængende vand kan ikke afvises, og i den sammenhæng er det faktisk konstateret af Tryg's repræsentanter ..., ... og ... samt af Byggesagkyndig ..., [bygningrådgivningsfirma], som tidligere har udarbejdet en rapport (BILAG R), at der er indtrængende vand i beboelsesrum. Det kan derfor ikke udelukkes, at der vil være tale om en ny objektiv dækningsberettiget skade som hermed anmeldes overfor selskabet.

Når selskabets repræsentant skriver at der ikke er skader i loftsrummet svarende til at der tidligere skulle have været indtrængende vand, er dette faktisk forkert. Trygs egen taksator ... har angivet at råd i tagfoden på begge sider af huset er direkte følgeskader af et forkert anlagt undertag (BILAG 4).

Endelig noteres det, at selskabet fortsat er af den opfattelse, at der er tale om klagers egne håndværker som skulle have udbedret isolation mod undertag.

Juridisk set, beder selskabet (...) om at klager *skal* kontakte håndværkere, men at disse *skal* godkendes af selskabet inden arbejdet igangsættes. I dette tilfælde ansættes klager som freelancer af selskabet til at foretage en bestemt og enkeltstående opgave på helt specifikke betingelser som er fastsat af selskabet, og selskabet kan afvise en eventuel håndværker som selskabet har dårlig erfaring med, altså en kontrakt. Denne kontrakt er indgået mellem selskabets ... og klager, som begge har accepteret de angivne betingelser. Aftalelovens bestemmelser i kapitel II om fuldmagtsforhold finder tillige anvendelse. Dette skal ses i lyset af at Trygs repræsentant, angiver at håndværkere som indlejet via en fuldmagt fra Tryg til en anden freelancer (bygningstaksator ... som arbej-

der for ... A/S), er *deres* håndværkere. Det noteres også, at det er den samme fysiske person som på det samme tidspunkt, ifølge Tryg, er *klagers* og *deres* håndværker.

Klager fastholder derfor at der er tale om selskabets håndværkere.

På ovennævnte baggrund fastholdes det, at det er selskabets ansvar at kvalitetssikre det udførte arbejde, hvilket alt andet lige vil give god mening og god kundeservice. Det er undertegnede erfaring med lignende skader fra andre store og mindre selskaber, herunder også fra Trygs side, at en vigtig del af skadebehandlingen er, at kvalitetssikre det udførte arbejde. I den anledning henviser jeg til tidligere samarbejde i en konkret skadessag fra Tryg som Overtaksator ... stod for i samarbejde med undertegnede.

De af selskabets henviste kendelser 92480 og 89823 (Bilag Y og Z) er på flere parametre forskellige i forhold til denne konkrete sag hvorfor de ikke kan benyttes. Der henvises i stedet for til kendelse nr. 86074 (Bilag 7), som er direkte sammenlignelig med den anmeldte skade."

I brev af 11/6 2019 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a. videre:

"I forlængelse af vores Svarskrivelse III af 12. maj 2019, er der tilkommet nye kompromitterende oplysninger til sagen, idet at forsikrede har fået foretaget en fugt- og skimmelsvamp undersøgelse af boligens bryggers samt loftrummet på spær og konstruktionsdele. Undersøgelserne og test er foretaget i det tidligere skaderamte, som er delvis dækket og udbedret af selskabet.

Undersøgelsen og test viser på flere målinger, at der er massive forekomster tilstede af registreret skimmelsvamp i på spær i loftrum, samt under isoleringen på loftplader, som er tydelige tegn på tidligere ophobninger af fugt i loftrummet. Der henvises til vedlagte rapport fra ... (BILAG Ø, Å og AA).

Dernæst viser undersøgelsen og test, at der på bagsiden af løstsiddende tapet i bryggers er registreret skimmelsvamp over normalt niveau. Der henvises ligeledes til den udarbejdet rapport fra ... (BILAG Ø, Å og AA).

... (BILAG Ø, Å og AA) samlede vurdering er, samt at det må konkluderes, at den af selskabet udbedret skade er meget mangelfuldt, og at man ikke har udvist rettidigt omhu i forbindelse med gennemgangen fra selskabets taksator. Der er generelt tale om følgeskader, der er opstået grundet fugtindtrængninger, der ikke er blevet undersøgt til bunds, og derfor ikke er blevet adresseret.

Dernæst viser de udtagne laboratorie-test, at der er massiv skimmelsvamp i loftrummet, mens der på løstsiddende tapet i bryggers er skimmelsvamp, som pt. dog ikke er i vækst. Dertil har undertegnede konstateret, at der er mulig skimmelsvamp i soveværelse ved misfarvet og løstsiddende tapet. Det skal nævnes, at der ikke af ... er foretaget undersøgelse og test af dette, men visuelt kan det direkte sammenlignes med undersøgelsen og test af bryggers (BILAG AB og BILAG AC).

Konklusionen på undersøgelsen og rapporten er, at loftrummet og alle vægge (efter tapet er fjernet) i brygges skal skimmelsaneres, samt desinficeres inden reetablering. At man én gang for alle får gennemgået hele tagkonstruktionen og sørger for at alle mangler udbedres.

Undertegnede anbefaler yderligere, at hele boligen gennemgås for skimmel, og såfremt der konstateres skimmel, skal det grundigt skimmelsaneres inden reetablering. Grunden til ovennævnte anbefaling er, at der har været konstateret en objektiv dækningsberettiget skade, som er mangelfuldt udbedres grundet selskabets manglende rettidig omhu i forbindelse med selskabets taksators gennemgang af den anmeldte skade."

Selskabet har i brev af 28/6 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det fastholdes således, at selskabet ikke er rekvirent af den entreprenør, der udbedrede forholdet vedrørende manglende ventilation, og at selskabet derfor ikke kan hæfte for eventuelle mangler ved dette arbejde. Herunder vil selskabet ikke kunne hæfte for eventuelle skader, der er opstået på grund af fejl og mangler ved dette arbejde.

Endvidere fastholdes det, at det ikke er dokumenteret, at undertaget er forkert oplagt i forhold til tidspunktet for oplægget af undertaget, samt at den sædvanlige levetid for undertaget er udløbet.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at klagers rådgiver lod ejendommen gennemgå den 24. maj 2019, eller mere end 2 år efter den oprindelige skade blev konstateret. I rapporten er det blandt andet oplyst, at der skulle være konstateret skimmelsvamp og fugt i loftsrummet.

Da klagers håndværker ikke har sikret tilstrækkelig ventilation i tagrummet, vil der naturligt være en større risiko for opfugtning af samme rum. Endvidere finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at klaget har udbedret forholdene vedrørende den uisolerede, ikke lufttætte loftslem, samt den originale alukraft dampspærre, som nævnt i bilag F. De sidste to forhold kan endvidere være medvirkende til opfugtning af loftsrummet.

Det er således ikke usædvanligt, at der nu vil kunne konstateres skimmelsvamp i tagområdet, men det fastholdes, at selskabet ikke skal yde dækning for afrensning af denne skimmelsvamp.

De nye rapport

Af de nye rapporter fremgår det, at der er konstateret skimmelsvamp på vægge i bryggerset, samt at rådgiveren antager, at denne skimmelsvamp skulle skyldes, at den tidligere fugtindtrængning ikke skulle være udbedret tilstrækkeligt. Det fremgår endvidere af rapporten, at der ikke er konstateret fugt i spær og tilstødende loftsområde, samt at skimmelsvampen ikke er i vækst.

Rapporten er som nævnt udarbejdet mere end 2 år efter de først anmeldte skader er udbedret, og der foreligger ikke oplysninger om, at klager har måtte fraflytte ejendommen grundet den konstaterede inaktive skimmelsvamp.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at den inaktive skimmelsvamp har haft eller har nogen indflydelse på ejendommens brugbarhed eller værdi. Herudover er skimmelsvamp en naturlig forekommende svamp, og det er ikke usædvanligt, at der vil kunne konstateres skimmelsvamp bag tapet i f.eks. et bryggers eller soveværelse; men det dokumenterer ikke, at skimmelsvamp skyldes utæthed i tag, undertag eller lignende.

Vi vil på den baggrund ikke kunne tilbyde erstatning for udbedringen af den nu konstaterede inaktive skimmelsvamp.

Sammenfattende indeholder klagerens seneste indlæg ikke oplysninger, der kan medføre en anden opfattelse af de grundlæggende spørgsmål i Ankenævnsagen, spørgsmålet om, hvorvidt sel-skabet hæfter for entreprenørens udbedring af ventilationsproblemet, samt om undertaget er lagt forkert og om levetiden for undertaget er udlevet.

Det er vores opfattelse, at sagen er tilstrækkeligt belyst til, at Ankenævnet kan tage stilling til de reelle spørgsmål i sagen, nemlig:

- hvorvidt Tryg er rekvirent af håndværkeren
- hvorvidt forholdet omkring undertaget er en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikrin-gens forstand."

I brev af 28/7 2019 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er noteret, at igennem hele sagsforløbet at Tryg har ændret forklaring alt efter hvilket be-vismateriale som er blevet fremlagt. Initialt er det blevet af Trygs taksator vurderet, at manglende vandløbere på spær var et tegn på at undertaget er utæt pga. en udlevet levetid. Efterfølgende har man ændret dette til, at undertaget er udleveret pga. der er vandløbere, da der fremlægges bevis herfor, (BILAG O – svarskrift på skade 26/10/2018)

Det samme gør sig nu gældende med de tidligere skader i loftrummet. Det noteres her, at Tryg al-lerede har været vidende om, at loftlem blev udskiftet primo 2017, jf. e-mail fra Tryg til forsikrede af 6. februar 2017.

På side 2, 1. og 2. afsnit fremhæver Tryg, at der ikke er konstateret fugt i spær og tilstødende loftsområde, samt at skimmelsvampen er inaktiv.

For at tilsikre, at alle parter læser den samme rapport (BILAG Ø) fra ... dateret 4. juni 2019 står følgende under Vurdering og anbefalinger:

'Det er tydeligt, at der tidligere er trukket fugt ind i loftrum over bryggers samt selve bryggers. Dette problem er efter sigende blevet udbedret, men de følgeskader, der er opstået grundet fugt-indtrængningen er til gengæld ikke blevet adresseret.

De udtagne laboratorie-test viser, at der er massiv vækst af skimmelsvamp i loftrummet, mens der på bagsiden af det løstsiddende tapet i bryggers er skimmelsvamp, som pt. ikke er i vækst. Loft-rummet og alle vægge i bryggers skal derfor grundigt skimmelsaneres og desinficeres. (...) Det er muligvis ikke rentabelt at skimmelsanere loftet, hvorfor det bedre vil kunne svare sig at fjerne det eksisterende.'

Der henvises i øvrigt til at en af os udarbejdet rapport er dateret 2 år efter at den første skade blev konstateret. Lad mig i den forbindelse blot nævne, at forsikrede har tegnet en ejerskiftefor-sikring gældende for en periode på 10 år fra 15. januar 2016. Det faktum af den angivne rapport er dateret 2019 har derfor ingen betydning eller relevans, andet end at det kan konstateres, at det af et forsikringsselskab normale kvalitetssikring efter en skadesudbredelse, her for Trygs ved-kommende totalt har slået fejl. Jeg henviser i øvrigt til svarskrivelse III, hvor jeg tidligere har be-handlet dette, hvor Tryg har indrømmet manglende kvalitetssikring af de udbedrede forsikrings-skader.

Det tilkommer, at der ved en nærmere gennemgang og studie af det salgsmateriale som forsikrede har modtaget forud for ejendoms købet i 2015, ses en tydelig fugtskade og løsnet tapet i bryggers (BILAG AD og AE). Det bedes noteret at dette er det eksakte område, hvor bygningsingeniøren udtog skimmelsvamp prøver fordi det løsede tapet er et typisk tegn på fugt og skimmelsvamp. Det er derfor også faktisk forkert når Tryg påberåber sig, at skaderne er opstået i forbindelse med skadesudbedringerne i 2017. Skaden har faktisk været at finde ved ejendoms købet, hvorfor forsikringsbetingelserne punkt 3.4 derfor er finder anvendelse.

Jf. tilstandsrapporten påpeger den byggesagkyndige at vedligeholdelsesstanden er over middel. Der fremstår ingen anmærkning til, at taget skulle have udstået sin levetid. Tryg har i deres breve ikke fremkommet med nogen dokumentation for, at restlevetiden er udlevet. Trygs egen taksator har tidligere angivet restlevetid på taget til mindst 10 år eller længere (BILAG O – svarskrift på skade 26/10/2018).

Yderligere har Tryg allerede anerkendt, at undertaget er anlagt forkert, idet man tidligere har anerkendt råd i tagfod som til dels *skyldes forkert anlagt undertag* for forsikredes husforsikring.

I øvrigt udtaler Tryg sig mod bedreviddende, i det det påstås at en *skimmelsvamp er inaktiv*. En svamp er en organisme som danner sporer, og kan som sådan aldrig blive inaktiveret. Sporer venter kun på de rette betingelser, så begynder skimmelsvampen igen at danne hyfer. Hvorvidt en skimmelsvamp er i vækst referer således kun til mængden af hyfer som svampen aktuelt danner. Svampesporer kan overleve (aktiv) i nogle tilfælde i flere hundrede år. Her tilkommer at en skimmelsvamp som aktuelt ikke er i vækst pga. manglende næringssubstrat, i stedet danner flere sporer som spredes i bygningen for at angribe nye bygningsdele og at skimmelsvampe som danner sporer, er mere sundhedsskadelig for mennesker end skimmelsvamp som er i trivsel og derfor bruger deres energi på at danne nye hyfer.

Sidstnævnte er den direkte årsag til at Sundhedsstyrelsen utvetydigt skriver: '*Hvis der er konstateret skimmelsvampevækst, er det vigtigt at afklare og afhjælpe årsagen til væksten, fjerne al skimmelvækst og sikre hurtig udtørring af angrebne områder for at hindre fornyet angreb.*'

Vi har som yderligere dokumentation vedlagt resultatet af forsikredes blodprøver for skimmelsvamp eksponering (se nedenfor). For blodprøver mod skimmelsvamp, gælder at når kroppen udsættes for store mængder skimmelsvamp, reagerer immunsystemet med at danne antistoffer mod de specifikke skimmelsvampe og disse kan måles (detektionsgrænsen for alle prøver er 2 milligram/liter). Prøverne er rettet mod almindeligt forekommende arter af skimmelsvamp i fugt/vandskadede boliger. Forsikredes blodprøver viser at denne er eksponeret for så massive mængder af skimmelsvamp, at det kan måles i blodet (alle værdier er over detektionsgrænsen på 2 milligram/liter). Dette er i sig selv et klart kriterium for at det er sundhedsskadeligt at bebo boligen. Det tilkommer også, at for P-Penicillium chrysogenum (m1)-IgG, er niveau af antistoffer hos den forsikrede så højt at det kun kan ses ved *intens, langvarig eller gentagen eksponering for store mængder inhaleret skimmelsvamp* og kræver akut udbedring og/eller umiddelbar fraflytning af boligen.

...

Det er derfor dokumenteret, at den af Tryg påstået inaktive skimmelsvamp har haft indflydelse på ejendommens brugbarhed og værdi. Samtlige rapporter, samlet set og hver for sig, dokumenterer netop, at de anmeldte skader i den grad, har indflydelse på ejendommens brugbarhed og værdi.

Yderlige med ovenstående blodprøver er det beviseligt, at der er en negativ påvirkning af familiens generelle sundhedstilstand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af taksatorrapport af 18/1 2017 fremgår bl.a.:

"Ventilation af tagkonstruktion.

Boligen der er opført i 1987, er opført med et bebygget areal på i alt 130 m² i et plan.

Tagkonstruktionen er udført som en ventileret tagkonstruktion med gitterspærfaq, udført med forskudte tagflader og med en taghældning på ca. 20 grader. Løfter i boligen har vandrette etablerede loftflader, hvorved at der forefindes et loftrum for inspektion af tagkonstruktion.

Tagbelægningen ses som de originale brune betonteglsten oplagt med en Monarfol undertag, det vil sige en diffusionstæt armeret kraftig plast membran.

Adgang til loftrum sker via en uisolaret og ikke lufttæt loftlem i bryggers. Vandret loftkonstruktion er isoleret med 2 lag 100 mm mineraluld, udlagt på en dampspærre af alu-kraft folie, hvilke er en normal konstruktionsopbygning for boliger i 1987. Det er ikke muligt at besigtige hele tagrummet, pga. opmagasinering af diverse indbo i loftrummet.

I forbindelse med min besigtigelse af loftrummet, kan der konstateres omfattende frossent kondensvand på undersiden af undertagsmembranen. Yderligere kan der observeres mørke misfarvninger på tagspær, i træværket der er i umiddelbart direkte kontakt med undertagsmembranen. Misfarvninger ses primært på spærtræ ved tagfod.

Der opleves ikke umiddelbart forøget forekomst af skimmelsvamp i tagkonstruktionen!

I forbindelse med mit besøg, foretog jeg flere fugtmålinger i spærtræ. Der kunne udelukkende i spærtræ mod undertagsmembranen måles forhøjet træfugt. I øvrigt spærtræ kunne der måles en træfugt på 18-19 %, hvilket er normalt for solopvarmede ventilerede tagrum i januar måned.

Det er min vurdering, at det observerede forhold udelukkende forekommer i fyringssæsonen i vinterperioden. Den byggesagkyndige, der har foretaget gennemgangen af boligen den 11. september 2015, har derfor sandsynligvis ikke kunnet observere fugt på underside af undertagsmembranen eller tagspær.

Det ses at vandret mineraluldisolering i loftrummet er ført helt ud til berøring af undertagsmembranen, og dette hindre udeluft ventilation af tagrummet via ventilationsspalte langt tagfod ved tagudhæng. Som følge af denne manglende effektive ventilation at tagkonstruktionen, sker der i fyringssæsonen en fugtophobning i loftrummet.

Ved tagforskydning midt i boligen, er der dog sikret ventilation at tagrum via luftspalter i tagudhæng.

Det er min anbefaling at der sikres ventilation langs tagfod ved facader. Ventilationsspalte ved udhæng kan skabes ved, at der fra loftrummet bortskæres mineraluldisolering der er i direkte berøring med undertaget. Ventilationsspalte bør som minimum være ca. 70 mm i højden. Alternativt kan der monteres ventilationsstudser undertagsmembranen i hvert spærfelt langs tagud-

hæng. Ventilationsstudser monteres ved midlertidig demontering af betonteglsten, hvor f.eks. Icopal IcoAir ventilationsstudser kan benyttes.

Anslået omkostning til etablering af ventilationsspalter langs tagfod kr. 8-10.000 incl. moms.

Yderligere blev det anbefalet [klageren], at den fugtbelastningen fra boligen, der belaster tagrummet via dampdiffusion og luftkonvektion til loftrummet, begrænses. Dette blandt andet ved at tætnes den uisolerede og ikke lufttætte loftlem, samt sikre at det givetvis dårligt fungerende originale alu-kraft dampspærre optimeres. Disse forhold er dog ikke omfattet af forsikringen, idet disse byggetekniske forhold er normale for opførelsesperioden.

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten."

Af husforsikringens taksatorrapport af 2/3 2017 fremgår bl.a.:

"Årsag til skaden og omfang

Oplysninger om skaden

I forbindelse med den anmeldte skade ovenstående dato, er skaden besigtiget d. 01.03.2017 sammen med dig. Det kunne konstateres, at der var sket en rådskaade i tagfod og den nederste lægte. Det blev vurderet, at skaden var af et sådant omfang at træværkets bæreevne var svækket.

Generelt kan siges at nederste lægte har stået i vand over en længere periode og derfor er nedbrudt på den nederste halvdel og nogle steder helt smuldret væk. Det samme gør sig gældende for tagfod udført i krydsfiner.

Grunden til rådskaaden er at krydsfinerplade ikke er lagt ned omkring spær, så der dannes en lunke hvor undertag går fra spær og op over krydsfiner. Samtidig er den nederste lægte sat helt ned mod krydsfiner, så den står i vand det meste af tiden. Ydre mere har man sat den nederste lægte der bærer tagfod på højkant, så der næsten ikke er noget fald på denne og vand derfor har meget svært ved at løbe væk. Dette gøres værre ved at rendejern ikke er lagt ned i krydsfiner og man har valgt at ligge undertag løst oven på tagfod, så det skal op over endnu en forhindring for at komme i tagrende.

Skaden er omfattet af den tegnede bygningsforsikring jf. pkt. 5,7 Rådskaade.

Skade opdages da tømrer er i gang med udskiftning af sternbrædder og udhængsbrædder på nordvendt side.

Udbedring af skaden omfatter

Ved gennemgang af skaden blev nedenstående skadeomfang fastlagt.

Rum 1: Tag (2 x 11 meter)

- Nedtagning af 2 rækker tegl.
- Udskiftning af nederste lægte på hele længden.
- Nedtagning af rende og rendejern (gøres sektionsvis, så rende ikke skal demonteres).
- Udskiftning af tagfod i krydsfiner vurderes til ca. ½ af tagfod der bør udskiftes.
- Oplægning af eksisterende tegl.

Hvis skadeomfanget viser sig at være større end det der er beskrevet i rapporten, skal jeg kontaktes.

Aftaler

Videre sagsforløb

Da du har tømrer der er i gang med at udskifte dele af tag, vil jeg foreslå, at du får ham til at komme med et tilbud på udskiftning af lægte og tagfod. Inden udbedringen af skaden påbegyndes, skal reparatøren kontakte mig med et specificeret tilbud/overslag.

...

Fakturering

Efter reparationen skal specificeret faktura stiles og sendes til dig. Faktura underskrives og vidersendes til mig for erstatningsudbetaling, hvis den er i overensstemmelse med det aftalte.

...

Billeder af stedet

Nedbrud tagfod.

Fejlkonstruktion i tagfod. For lidt fald på krydsfiner.

Krydsfiner ikke lagt ned i/over spær, så der dannet en lunke på bagkant, samt manglende understøtning flere steder.

Lægte ligger ned på undertag så vand ikke kan komme væk."

I mail af 17/8 2018 fra selskabets taksator til entreprenørfirmaet, der har foretaget skadeudbedring på klagerens ejendom, hedder det bl.a.:

"Jeg har været på denne ejendom hvor der i forbindelse med regn drypper vand fra loftet ned på bryggersgulvet ca. 1,5 m fra tagfoden. Undertaget ser ikke ud til at fejle noget, og teglene ligger pænt. Det virker som om vandet løbet ind fra tagfoden, og altså fra området I har været i. Jeg vil bede jer undersøge denne problemstilling, og sende mig samt kunden nogle billeder samt lidt forklaring."

Entreprenørfirmaet har i mail af 31/8 2018 til klageren bl.a. anført:

"Som lovet sender jeg billeder og beskrivelse af jeres skade. Billede 20180831 er taget i dag hvor man kan se vandet kommer ind, de er ca 1,5 til 2 meter fra tagfoden.

Vores arbejde er udført i tagfoden som du kan se nedenfor ca 60-80 cm fra tagfoden. Det var her der var problemer da vi blev bestilt til arbejdet.

Min vurdering er at vi skal have 6-8 m2 taget af for at komme op og udbedre hvor vandet kommer ind nu. Lad mig høre om det er noget jeg skal give pris på."

Selskabets taksator har i brev af 3/10 2018 til klageren bl.a. anført:

"AD. 1 Utæt tagkonstruktion over bryggers

I forbindelse med regnvejr er der i begyndelsen af august 2018 konstateret vand på gulvet i bryggerset. Der er spor af fugt på pin up gipspladerne, og der kan måles lokal opfugtning. Der er i 2017 anmeldt og udbedret en skade ved tagfoden, og det er undersøgt om dette nye forhold kunne relateres til denne tidligere skade eller udbedring. Reparationen er dengang udført af ..., og ... har

besigtiget ejendommen igen. Denne konkluderer at nuværende skade ikke har årsagssammenhæng med det tidligere udbedrede forhold, da problemstillingen nu vurderes at være 1,5-2 m oppe på taget, og i et område ... ikke har haft afdækket. Der er således tale om et nyt forhold.

I tagrummet er der ca. 2 m fra tagfoden et par mindre huller i undertaget. Årsagen til dette kan umiddelbart ikke fastlægges, men det er umiddelbart ikke sømhuller, og ikke fra opførelsen, da skaderne er ca. 5 cm fra spæret. Havde det været sømhuller ville skaden også have givet problemer meget tidligere.

De synlige huller kunne ligne skader påført nedefra og der skal ikke meget påvirkning til da det er det originale undtag udført i monarfol. En banevarer i af dette fabrikat, der er over 30 år gammel hærder og bliver med tiden porøs. Generelt er skader på et undertag af dette fabrikat og alder derfor noget mange oplever, og det afviger ikke fra hvad man kan forvente af en lignende konstruktion. Undertaget er tæt på udlevet, og i dette stadie er utætheder uundgåelige. Skadedefinitionen i betingelserne pkt. 3 vurderes ikke som opfyldt.

Det er desuden meget tvivlsomt om forholdet har været tilstede ved overtagelsen 15. januar 2016."

Klageren har i mail af 3/10 2018 til selskabet bl.a. bemærket:

"1. Hullerne i undertaget er bøjet indad svarende til at det er en skade udefra (sømhuller og ikke indefra kommende skade som du skriver)

2. Du skriver at der ville være kommet vand ind tidligere. Som beskrevet af ... er isolationsmateriale skåret væk nær tagfoden pga. manglende ventilation (se tidligere skade). Dette har medført at det nu er mulig for indtrængende vand kan løbe forbi isolationsmaterialet og nedad på gipspladerne (dette har ikke været mulig tidligere da isolationsmaterialet indkapslet tagrummet ved tagfoden – dette er også synligt ved at der er fugtmisfarvning af isolationsmaterialet nær tagfoden).

3. Du siger at når det står i tilstandsrapporten at der ikke er anmærkninger på taget og den forventede levetid er mere end 2 år, er det en forventelig skade at der trænger vand ind i huset 2 år efter vi har overtaget huset. Dette opfatter jeg som et groft misskøn."

I selskabets taksatorrapport af 16/10 2018 hedder det bl.a.:

"Revurdering af anmeldt fugtskade:

Der er besigtiget som følge af et utæt undertag. Måske er det ved en særlig vindretning og samtidig kraftig nedbør, at der er kommet vand ned gennem loftet i bryggerset.

...

Generelt om ejendommen

Der er tale om et arkitekttegnet parcelhus, opført med en langsgående bærende skillevæg og 2 forskudte tagflader med ensidet fald til hver facade. Huset er opført med et bebygget boligareal på i alt 130 m². Tagkonstruktionen er udført som et saddeltag med gitterspærfer og en anslået taghældning på ca. 20 grader. Tagbelægningen er udført med betonfals tagsten og et undertag af mrk. Monarfol – dvs. en armeret plastfolie som banevare.

Løfter er udført som pind-op gipslofter med dampspærre og vandret isolering i tagrummet. Ydervægge er opført som hulmure, med en formur af teglsten og en bagmur af letbeton.

...

Besigtigelsen

Ved besigtigelsen fortæller husejer, dels om sin uenighed over den tidligere taksator og dels om sin generelle bekymring over huset. Efter overtagelsen har husejer konstateret flere forhold, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt – bl.a. el-installationen til carporten. Husejer forklarer, at de købte huset i den tro, at de ikke skulle bekymre sig om tagbelægningen samt undertaget, hvoraf det af tilstandsrapporten fremgår, at der er mindst 10 års restlevetid tilbage.

I den forbindelse har tidligere taksator på sagen meddelt, at undertagets restlevetid var udlevet, hvilket han ikke kan få til at stemme overens med tilstandsrapportens oplysninger samt den generelle stand af undertaget.

Der har været udbedret en skade i tagfoden i 2017, som følge af en fejlkonstrueret tagfod med afvanding fra undertaget til tagrenden. Dette har været udført af entreprenør ..., som igen fornyeligt har foretaget besigtigelse ved ...

Mistanken har gået på, at den netop opståede utæthed var sket i relation til det udbedrede forhold i tagfoden. Ifølge [entreprenør] har dette ingen relation til den fornyelige vandindtrængen – hvilket jeg også er enig i.

Ved nærmere besigtigelse i tagrummet, er der ikke forevist konkrete skader på undertaget som kan forklare, hvorfor der er trukket vand igennem bryggersloftet.

Der ses flere steder, hvor undertaget er perforeret af søm fra afstandslisterne, hvor sømmene er slået skævt i spæret og derved har lavet hul i undertaget. Men der ses ingen direkte vandskader eller vandløbere ned af spærsiderne, som skulle kunne resultere i vandindtrængen.

De spær som er placeret nærmest loftlemmen, fremstår med lettere og normalt forventelige misfarvninger i toppen af spærtræet. Dette skyldes et kondensrelateret forhold, hvor luften i tagrummet er kondenseret på undertaget og som derved har opfugtet toppen af spærene. Dette fænomen forklarer husejer ligeledes, at han har oplevet med decideret islag på undersiden af undertaget.

Ligeledes ses der et anslået 40 x 40 cm hul i undertaget, hvor der ifølge husejer sikkert har været placeret en skorsten, som nu er fjernet. Aftegninger på det undertaget vidner om, at der har været fastgjort en lap med tape, som nu er væk.

Husejer fremviser en video hvoraf det tydeligt fremgår, at der drypper vand ned fra loftet i bryggerset og ned på indgangsmatten ved døren. Dette forklarer, at utætheden må ligge længere oppe på taget, end blot de ved nederste 2 rækker tegl – som [entreprenør] har haft demonteret. Forholdet må således ligge mere end 1 meter oppe på taget, som freelance taksator ... ligeledes vurderer. Der ses vandskjolder på pind-op gipspladeloftet.

Vurdering

Der er tale om en skade – hvor årsagen til utætheden ikke er kendt.

Undertaget er udlagt med vandrette overlæg og årsagen til vandindtrængen kan måske skyldes de vandrette overlæg, kombineret med en kraftig og ugunstig vindretning.

Taghældningen er ikke så stejl og derfor er der krav om undertag til den valgte tagbelægning.

Hvis der kan trække nedbør ind på undertaget, fordi tagstenene enkelte steder ikke ligger helt tæt, kan der måske blive presset vand op ad undertaget, som derved løber ind via overlæggene.

Monarfol undertage har en relativ begrænset levetid, og selvom det i henhold til tilstandsrapporten og levetidstabeller i øvrigt, har en anslået restlevetid på mindst 10 år eller længere på overtagestidspunktet, kan plastfolien jo godt have skader andre steder, som bare ikke er lokaliseret.

Udsættes undertaget for fx sollys (solens uv-stråler), kan der enkelte lokale steder på undertaget, ske en hurtigere nedbrydning af plastfolien, sammenlignet med den generelle stand af undertaget.

Tiltag

På grund af den lave taghældning og spærfodens snævre område ude i spærfoden med isolering etc., er utætheden på undertaget, ikke registreret indefra.

Hvis det anmeldte forhold anerkendes som en skade, vil jeg anbefale at der åbnes op i tagbelægningen, fx ved demontering/nedtagning af tagsten i et spærfag over bryggerset, hvorefter undertaget kan inspiceres udefra. En anslået udgift til denne undersøgelse, ligger indenfor selvrisiko beløbet.

Jeg har ligeledes foreslået husejer, at inspicere tagrummet næste gang det regner.

Da vi ikke kender skadeårsagen, kan jeg ikke vurdere den samlede skadeudgift. Partiel reparation af undertaget efter en tidligere skorsten, kan udbedres indenfor selvriskobeløbet."

Af bygningsundersøgelsesrapport af 27/2 2019 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Problemstilling:

Ejer har registreret, at der kommer vand gennem lofterne, efter at der er foretaget en renovering af tagrenderne og overgangen til undertag.

Undersøgelse:

Tegltaget er tækket med betontegl med undertag af Monarfol-plastik, se foto 2. Undertaget er opsat meget stramt og der er kun en 10 mm afstandslister mellem lægter og undertag, se foto 3.

Der er Alukraft som dampspærre mellem lofterne og loftrummet, se foto 4. Der mangler ventilation i tagfoden, isoleringen spærre for ventilationen, se foto 5.

Ved lægning af Monier betontegl med undertag kræves en minimum taghældning på 14 grader, hvis der er undertag under tagstenene. Taghældningen er målt til ca. 15 grader på snittegningen bag i rapporten. Brochuren Monier vedlægges mailen med denne rapport.

I bryggerset er der skåret hul i loftet til aftræk fra gasfyret, se foto 6 og 7. Der mangler korrekt tætning af dampspærren i loftet (foto 7). Ligeledes er tætningen mod undertaget ikke korrekt med tape (foto 6).

Udsugningen fra emhætten har en slange der buer ned og motoren er ikke korrekt fastgjort, se foto 8.

Foto 9 viser samling mellem undertag og den nye tagfod. Overgangen ser tæt ud. Men har formodentlig en for lille hældning.

Konklusion:

Der mangler korrekt ventilation ved tagfoden. Isoleringen skal friskæres. Der er ikke synlige tegn på utætheder i undertaget, og der er ventilation i kipsamlingen mellem de to tagflader. For at finde utætheden, så bør der fjernes et par tegl fra tagfladen, så man forsøgsvis kan vandbelaste tagfladen og undertaget. Samtidigt fjernes nogle tegl ved tagrenden, for at se om samlingen er tæt mellem undertag og tagfod.

Bagerst i rapporten er der vedhæftet et BYG-ERFA blad der omhandler undertage af banevarer. Her ses det at for stor opstamning af undertaget ikke bør ske. Dette kan ikke ændres ved tagfladen nu, uden tagstenen lægges om.

Supplerende nødvendige reparationer:

Punkt 1. Isolering langs tagfoden friskæres for at få korrekt ventilation.

Punkt 2. Motor til emhætten monteres korrekt og slangen ophænges uden bagfald.

Punkt 3. Gennemføringer til aftræksrør kontrolleres og tætnes ved alle gennemføringer i undertaget.

Punkt 4. Dampspærren i bryggers etableres korrekt så der er tæthed omkring røret mod loftet."

Af mail af 18/3 2019 fra klagerens repræsentant til klagerens bygningsrådgiver fremgår bl.a.:

"Men henvisning til din tidligere fremsendte rapport, viser de to film, som [klageren] har optaget i lørdags under regnvejret, at det i den grad pibler ind under taget. Grundet dette, findes også årsagen (højst sandsynlig) til at det drypper ned fra loftet i bryggers.

Jeg kunne rigtig godt tænke mig din vurdering af dette, henset til de to film som er optaget, da jeg er af den opfattelse at dette alt andet lige må ændre lidt på den samlede vurdering af sagen og din rapport."

Klagerens bygningsrådgiver har i mail af 19/3 2019 til klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Jeg har set den fremsendte video og kan se at vandet kommer ind ved spæret.

Som jeg har nævnt i rapporten, så skal undertaget ikke strammes op, men gerne bue lidt ned mellem spærene. Dermed vil vandet søge væk fra spæret, når det kommer ind på undertaget. Dette er også beskrevet i det vedhæftede BygErfa blad. Undertaget er formodentlig sømmet på spærene og der er derfor mulighed for at vandet kommer igennem der. Det understreger at en vandprøve er nødvendig, og at der skal fjernes nogle tegl, for at besigtige undertagets samling over spærene. Er det generelt et problem så taler vi om udskiftning af hele undertaget."

Af skimmelsvamprapport af 4/6 2019 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Baggrund for undersøgelsen: Efter tidligere udfordringer med fugt i boligens bryggers, grundet problemer med undertaget, er der mistanke om vækst af skimmelsvamp. Der ønskes derfor en nærmere undersøgelse.

Opgavens omfang: Bryggers i boligen er gennemgået for fugt og skimmelsvamp, inklusive fugtmålinger og indikationstest for skimmelsvamp på overflader. Der er desuden foretaget flere laboratorie-test (Mycometer-Surface), med efterfølgende analyser, for skimmelsvamp på overflader.

Resultater/bemærkninger for undersøgelsen:

...

I loftrummet over bryggers ses tydelige skjolder og mørke plamager på spær samt på loftplader under isoleringen. I selve bryggers ses løstsiddende tapet over døren på ydervæggen.

...

Skjolderne i loftrummet er et tydeligt tegn på, at der har været udfordringer med indtrængning af fugt gennem undertaget. Det ser ud til, at fugten er blevet ledt ind via de søm, undertaget er fastgjort med til spær. De mørke plamager i loftrummet indikerer kraftig vækst af skimmelsvamp, hvilket er en følgeskade af indtrængningen af fugt. Det løstsiddende tapet i bryggers kan skyldes fugt, der er trukket ind og har opfugtet tapetet.

...

Der foretages elektroniske fugtmålinger på spær og tilstødende konstruktionsdele i loftrummet samt på loft og ydervæg i bryggers.

...

Der registreres ikke forhøjede niveauer af fugt på tidspunktet for undersøgelsen.

...

Det er positivt, at der ikke findes problemer med fugt med måleapparatet. Fugt giver nemlig ideelle betingelser for vækst af skimmelsvamp. Det udelukker dog ikke tilstedeværelse af skimmelsvamp.

...

Efter aftale udtages derfor i alt fire Mycometer-Surface test. Der tages tre test i loftrummet: På en mørk plamage på et spær i loftrum, på en mørk plamage på et spær lige under undertag i loftrum samt under isoleringen på en loftplade med tydelige tegn på tidligere ophobninger af fugt i loftrum.

...

Resultatet af disse tre test er, efter analyser på laboratorium, såkaldte Mycometer-tal på henholdsvis 10.952, 718 og 9.665.

...

Resultaterne placerer sig dermed alle i kategorien C for denne type test. Det er ensbetydende med, at der på alle tre teststeder er registreret massiv vækst af skimmelsvamp.

...

Den sidste laboratorietest tages på bagsiden af det løstsiddende tapet i bryggers.

...

Laboratorie-analysen giver et Mycometer-tal på 201.

...

Dermed placerer resultatet sig i kategorien B for denne type test. Det betyder, at der er registreret skimmelsvamp over normalt baggrunds niveau i prøven. Det vurderes her at indikere skimmelsvamp, der pt. ikke er i vækst.

...

Vurdering og anbefalinger:

Det er tydeligt, at der tidligere er trukket fugt ind i loftrum over bryggers samt i selve bryggers. Dette problem er efter sigende blevet udbedret, men de følgeskader, der er opstået grundet fugt-indtrængningen, er til gengæld ikke blevet adresseret.

De udtagne laboratorie-test viser, at der er massiv vækst af skimmelsvamp i loftrummet, mens der på bagsiden af det løstsiddende tapet i bryggers er skimmelsvamp, som pt. ikke er i vækst. Loftrummet og alle vægge (efter tapet er fjernet) i bryggers skal derfor grundigt skimmelsaneres. Inden reetablering, skal såvel loftrum som bryggers først desinficeres.

...

Det er muligvis ikke rentabelt at skimmelsanere loftet, hvorfor det bedre vil kunne svare sig at fjerne det eksisterende, skimmelsanere og bygge nyt. Det skal nævnes, at det ikke har været muligt at inspicere resten af loftrummet grundet opbevaring af kasser mv. på gangbro.

Ifølge boligens ejer dryppet det fortsat fra tagkonstruktionen (hvilket er dokumenteret med video). Forsikringsselskab udbedrede i 2017 nogle af udfordringerne med taget, men ikke alle. Man bør derfor én gang for alle gennemgå hele tagkonstruktionen og sørge for at mangler udbedres.

Prøve	Prøvested	Før rens	Efter rens	Mycometer- tal	A*	B*	C*
1	Loftrum, mørk plamage på spær	X		10.952			X
2	Loftrum, mørk plamage på spær lige under undertag	X		718			X
3	Loftrum, loftplade under isolering	X		9.665			X
4	Bryggers, bagside af løstsiddende tapet	X		201		X	

Nævnet har efterfølgende modtaget ny korrespondance fra parterne. Af brev af 24/11 2019 fra klagerens repræsentant til nævnet fremgår bl.a.:

"I nærværende sag har vi for at kunne dokumentere fuldt ud, fundet anledning til at fremkomme med yderligere dokumentation i form af yderligere en rapport fra [klagerens bygningsrådgiver] (BILAG AF) som dokumentere, at det af Trygs håndværkere udførte arbejde:

1. TRYGs løsningsforslag for udbedring af råd i tag fod er utilstrækkelig.
2. Undertaget er for stramt og leder ikke vandet væk, hvorfor vandet drypper ind i beboelsen.
3. Der er fortsat bagfald ved tagfoden, hvilket på sigt medfører råd i tagfoden, som netop er udbedret af Tryg.
4. Der er tale om en objektiv dækningsberettiget skade, som man allerede har behandlet, men desværre ikke afhjulpet godt nok.

Rapporten dokumenterer at Trygs påstande omkring det anmeldte og det udbedret arbejde, dels ikke er korrekt påstået af Tryg, og dels er mangelfuldt udbedret."

I rapport af 2/9 2019 fra klagerens bygningsrådgiver hedder det bl.a.:

"Problemstilling:

Ejer har registreret, at der fortsat kommer vand gennem lofterne, efter at der er foretaget en renovering af tagrenderne og overgangen til undertag.

Undersøgelse:

Tegltaget blev blotlagt to steder, for foretage en vandprøve af undertaget, se foto 1 og 2. Taget er tækket med betontegl og har et undertag af Monarfol-plastik. Der er en 10 mm afstandslister mellem undertag og lægter.

Undertaget er spændt hårdt, således at der kun er en 10 mm sprække under lægterne til at lede vand væk. Undertaget bliver med tiden fyldt med blade og andet organisk materiale, og spærre for bortledning af vand og fygesne, som måtte komme ind under tegltaget, se foto 3, 4 og 5.

Vandpåvirkningen af undertaget blev foretaget, og straks bagefter kontrolleret fra tagrummet. Foto 6, 7 og 8 viser vandpåvirkningen og foto 9 vand i tagrummet.

Tagfoden er repareret tidligere og er nu samlet med tape ved tagrenden, se foto 10.

Konklusion:

Vandprøven viser, at der kommer vand gennem undertaget ved afstandslisterne. Afstandslisterne er sømmet gennem undertaget og derfor er Monarfolundertaget perforeret mange steder. Sømmene er godt rustne, se foto 11.

Årsagen er primært det stramme undertag. Almindeligvis buer et undertag ned mellem lægterne, således at vandet ledes væk fra spærrene og afstandslægterne.

Der er fortsat bagfald ved tagfoden, således at der står vand på undertaget.

Bagerst i rapporten er der vedhæftet et BYG-ERFA blad der omhandler undertage af banevarer. Her ses det at for stor opstamning af undertaget ikke bør ske. Dette kan ikke ændres nu. Det kræver at tagdækningen fjernes og at der etableres et nyt undertag."

Klagerens repræsentant har i brev af 22/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med nærværende sag, er vi af klagers nabo gjort opmærksom på, at denne har fået udbedret nøjagtig de samme skader på sit tag/undertag da han fik gennemgået sin bolig i forbindelse med køb i 2006. Det bedes noteret, at naboens hus er fuldstændig identisk med klagers, bygget samme år og af samme bygherre/håndværkere.

Vi kan, dels med henvisning til BILAG AF, samt nyt BILAG AG konstatere, at den af TRYG fastsatte udbedring af det forkert anlagte undertag, ikke er en korrekt udført udbedring med henvisning til BILAG AG, som bl.a. foreskriver et inddækningsblik fra X-Finer til tagrende (1630 mm). Dette skal ses i lyset af seneste rapport fra [klagerens bygningssagkyndige], som netop dokumenterer at Trygs løsningsforslag ikke har afhjulpet bagfald tagfoden og dermed selve årsagen til den rådne tagfod.

På baggrund af BILAG AG må det også konstateres, at de af TRYG anbefalede udbedring af isolation mod undertag dels ikke har været korrekt beskrevet, dels har været mangelfuld, idet en korrekt luftspalte skulle have været sikret med skråtstillet X-finerplader. Dette forhold er også beskrevet i vedhæfte BYG-ERFA-blad 37: *'for at sikre ventilation af tagrum, er der monteret vindbræt af fx krydsfiner (Figur 11).'* BILAG AH."

Selskabets bygningsrådgiver har i notat af 5/11 2019 bl.a. anført:

"Under besigtigelse blev tagrum gennemgået samt der blev fjernet tagsten, så undertag og afstandslister blev blotlagt. Herefter kunne tagkonstruktionens opbygning både ved tagfod, 1m oppe og ved kip tjekkes. Jeg har efterfølgende givet mit bud på nedenstående spørgsmål.

1. Er Husforsikringens løsningsforslag på udbedringen af råds-kaden korrekt?

Råds-kaden er udbedret korrekt med nye krydsfiner fodplader og fodblik.

2. Er der igen lunke i undertaget ved tagfoden, og burde denne lunke have været udbedret via Ejerskifteforsikringen?

Lunke ved tagfod er udbedret korrekt via Ejerskifteforsikringen, men der er endnu en lunke ca. 1m længere oppe, som har været der hele tiden. Vand ledes fra lunken ud til afstandslister.

3. Er der forhold ved undertaget, der afviger fra, hvad der er normalt for et undertag af samme alder, og ved samme type bygning. Tegningerne er med i en rapport og det kan af de godkendte tegninger konstateres, at faldet er meget lavt?

Det eneste forhold som afviger er lunken ca. 1m længere oppe end tidligere, lunken er på indgangssiden mellem for- og bagdør. Fra lunken ledes der vand ud til afstandslister.

4. Ejerskifteforsikringen har fra start accepteret og betalt for etablering af bedre ventilation. Kan det af billederne og ved den besigtigelse konstateres, at dette er foretaget, eller er der forsat mangler ved ventilationen?

Ventilation mod indgangsparti er ok. Ventilation mod bagside mangles.

5. Er der foretaget isolering af loftlemmen? Dette forhold er ikke anerkendt som dækningsberettigende.

Ja, loftlem er skiftet.

6. Er forholdene med dampspærre udbedret? Dette forhold er ikke anerkendt som dækningsberettigende.

Dampspærre ligger som den blev lagt i 1987."

Selskabets bygningsrådgiver har i notat fremsendt til selskabet den 8/11 2019 bl.a. anført:

"Udbedringsforslag til ...

Mod haveside

Ventilation af tagrum

Det anbefales at isoleringen skæres fri, da isolering går op mod undertag, og forhindre optimal ventilation af tagrum.

Vandindtrængning øverst ved tag og blyinddækning

Det anbefales at blyinddækning bankes flad, så den følger tagstenene og efterfølgende fuges, så vand ikke kan trænge ind mellem blyinddækning og tagsten.

Mod indgangsside

Vandindtrængning øverst ved tag mod indgangssiden

Det anbefales at der monteres skumklodser ved top af tag, da vand kan trænge ind, når det regner, og vinden er i en bestemt retning, da øverste tagsten ligger med kun 10 graders hældning.

Vandindtrængning pga. lunke

Det anbefales at taget åbnes i et område ca. 1m oppe mellem hoveddør og bagdør, hvorefter lunken på undertag fjernes, så vand har naturligt afløb til tagrende og ikke opfugter lister og tagkonstruktion. Samtidig skal der udføres større overlæg af undertag ved tidligere lunke, så evt. vand ikke kan trænge ind ved samlingen."

Af mail af 13/11 2019 fra selskabets bygningsrådgiver til selskabet fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelse af undertaget vurdering jeg, at undertaget er i rimelig stand taget i betragtning af at undertaget er 32 år gammelt. Såfremt at tidligere nævnte forhold udbedres, skønner jeg at restlevetiden er på 5-10 år."

I mail af 18/11 2019 fra selskabet til klagerens repræsentant hedder det bl.a.:

"Som det fremgår af ingeniørens svar er der konstateret en lunke et stykke fra den tidligere lunke, og ingeniøren har endvidere konstateret, at der ikke er fejl eller mangler ved udbedringen af den tidligere lunke. Da der således ikke er konstateret håndværksmæssige fejl ved udbedringen af rådskaden, vil der ikke kan rejses yderligere krav vedrørende rådsskaden.

Herudover fandt ingeniøren på baggrund af sin besigtigelse, at undertagets tilstand, bortset den nu konstaterede lunke ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende undertage af samme alder og materiale. Vi fastholder, at der ikke er dækning for en udskiftning af undertaget.

Ingeniøren har samtidig konstateret, at ventilationen mod indgangspartiet er i orden men at der ikke er ventilation mod bagsiden. Vi har tidligere meddelt, og må fastholde, at vi ikke var rekvirent af det arbejde, der er udført og som forsikringen har betalt for i relation til ventilationen, hvorfor vi ikke hæfter for de mangler der er ved dette arbejde. Dette er et forhold mellem vores kunde og den udførende håndværker. På det foreliggende vil omkostninger til etablering af yderligere ventilation i tagrummet ikke være omfattet af forsikringen.

Endelig har ingeniøren konstateret dels, at loftslemmen er blevet udskiftet, og dels at dampspærren ligger, som den blev lagt ved ejendommens opførelse.

På baggrund af sine observationer, og efter yderligere samtaler med vores taksator foreslås følgende arbejde udført.

Mod havesiden

Ventilation af tagrum

Isoleringen skæres fri, da isoleringen går op mod undertaget og hindre optimal ventilation af tagrummet. Dette er ikke dækket af forsikringen.

Vandindtrængning øverst ved tag og blyinddækning.

Det anbefales, at blyinddækningen bankes flad, så den følger tagstenene og efterfølgende fuges, så vand ikke kan trænge ind mellem blyinddækning og tagsten. Det er vores vurdering, at blyinddækningen ikke var korrekt monteret fra starten af, hvorfor forholdet er omfattet af forsikringen.

Mod indgangsside

Vandindtrængning øverst ved tag mod indgangsparti

Det anbefales, at der monteres skumklodser ved top af tag, da vand kan trænge ind når det regner og vinden er i en bestemt retning. De øverste tagsten ligger med kun 10 graders hældning. Udbedringen er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vandindtrængning på grund af lunke

Det anbefales, at taget åbnes i et område ca. 1 meter oppe mellem hoveddør og bagdør. Herefter fjernes lunken på undertaget, så vand har naturligt afløb til tagrenden. Samtidig skal der udføres større overlæg af undertaget ved tidligere lunke, så eventuelt vand ikke trænger ind ved samlingen.

Vi beder jer indhente specificeret tilbud på det arbejde, der er accepteret dækket på forsikringen, men forbeholder os at indhente alternativt tilbud. For god ordens skyld skal vi præcisere, at vi ikke vil acceptere at skulle være rekvirent af det pågældende arbejde."

Klagerens repræsentant har i brev af 20/12 2019 fremsat bemærkninger til punkt 1-6 i notatet af 5/11 2019 fra selskabets bygningsrådgiver samt yderligere bemærkninger. Af brevet fra klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"Ad 1) Med henvisning til rapporten fra [klagerens bygningsrådgiver] og ingeniørtegningen fra den identiske naboejendom, er skaden ikke udbedret så bagfald forsvinder. På varme dage vil taget formodentlig hænge lidt mere, og så er der yderligere bagfald. Fokus fra [selskabets bygningsrådgiver] har ud fra det svar som er givet, haft fokus på de nye krydsfinerfodplader og fodblik. Det konstateres derfor, at den rådne tagfod er udskiftet men at årsagen til skaden ikke er udbedret korrekt, for i så fald burde bagfald være forsvundet.

Ad 2) Vi konstaterede under [selskabets bygningsrådgivers] besigtigelse og gennemgang, at der blot blev løftet enkelte tagsten og der blev ikke åbnet til hele tagfladen, hvorfor at [selskabets bygningsrådgivers] konklusioner derfor er udokumenterede. Jeg gør i den anledning opmærksom på, at [klagerens bygningsrådgiver] under deres undersøgelse, havde åbnet hele tagfladen, hvorfor denne undersøgelse er mere valid. Dette er også i overensstemmelse med at klager har fremsendt foto og videobeviser som dokumenter indtrængende regnvand mere end 1 meter fra tagfoden.

Ad 3) Her er vi ganske uenige. Men henvisning til [klagerens bygningsrådgivers] rapport af 2. september 2019, er konklusionen en helt anden, nemlig at årsagen primært er det stramme undertag, og vandet derfor ledes til spærerne og afstandslægterne hvor det trænger ind på loftet gennem sømhuller. Med henvisning til Ad 2 hvor det konstateres, at [selskabets bygningsrådgiver] ikke har åbnet for hele tagfladen, finder vi, at [selskabets bygningsrådgivers] konklusion ikke er korrekt. Sidstnævnte skal ses i henhold til Trygs svarskrivelse, hvor Tryg påstår, at der ikke er dækning for en udskiftning af undertaget.

Jeg antager, at dette standpunkt er en konklusion på baggrund af [selskabets bygningsrådgivers] rapport? Som ovenfor anført, mener vi dog ikke, at de spørgsmål som Tryg har bedt [selskabets bygningsrådgiver] om at besvare hverken er fuldstændige eller tilbunds gående. Der henvises igen til [klagerens bygningsrådgivers] rapport herom, som i den grad dokumenterer skadesmekanismen. På baggrund af disse faktuelle punkter, kan vi derfor fortsat ikke godtage den af Tryg afvisning af dækning for udskiftning af undertaget.

Ad 4) Vi er enige i denne konklusion. Der mangler dog i deres brev at nævne, at punktet er omfattet af ejerskifteforsikringen og der derfor er accepteret forsikringsdækning, således at ventilation på havesiden skal laves korrekt. Vi har tidligere fremsendt dokumentation for, at Trygs løsningsforslag har været utilstrækkelig.

Ad 5) Vi er naturligvis glade for, at Tryg nu anerkender at loftlemmen er udskiftet. Specielt henset til, at Tryg i 2017 har udbetalt penge til klager baseret på fakturaen hvor udskiftning af loftlemmen og isolation er dokumenteret. Jeg kan som forsikringsrådgiver dog undre mig over, da Tryg allerede har anerkendt denne skade, men at Tryg ikke har ydet erstatning for selve loftlemmen, men kun isolationen?

Ad 6) Dampspærren er delvis nedbrudt pga. den er udsat for det indtrængende vand, som må anses som værende en følgeskade. Vi synes at dette svar er noget mangelfuldt, og henviser i øvrigt [skimmelundersøgelsesfirmas] rapporter herom. Her kan det tilføjes, at [selskabets bygningsrådgivers] i sin rapport angiver, at der er skaffet tilstrækkelig ventilation i det nordvendte loftsområde. Da alle skimmelsvampsprøver fra ... er udtaget her, er rapporten fra [selskabets bygningsrådgivers] således yderligere bevis for, at Trygs tidligere udokumenterede påstand om, at håndværkerne skulle have forårsaget et pludselig angreb af skimmelsvamp, er forkert.

Jeg noterer mig ligeledes, at Tryg fortsat fastholder og nævner i denne forbindelse, at Tryg *ikke* skal stå som rekvirent af det bestilte arbejde. Jeg gør i den anledning opmærksom på, at udbedringen af de af Tryg accepterede skader omkring tagfod og isolation mod undertag, fuldt ud er fulgt efter Trygs forskrifter. Dette til trods for, at vi nu er blevet bekendt med, at tømrerfirmaet modsatte sig denne af Tryg beskrevne løsning som værende ikke korrekt udført, men at Tryg fastholdte, at det af Tryg udarbejdet løsningsforslag skulle følges.

Det er således faktisk bevidst, at Tryg fastsætter det løsningsforslag som *skal* forsøges. Tryg skal godkende håndværkerne førend at arbejdet påbegyndes. Tryg skal inden arbejdes påbegyndes godkende det fremsendte tilbud. Tryg bruger det fremsendte tilbud til at takser skaden og Tryg udbetaler erstatning for det af *Tryg bestilte arbejde*. I den nærværende sag, tilkommer det, at Tryg har beordret stans og genoptagelse af bortskæring af isolation mod undertag (ejerskifte) da håndværkeren konstaterede rådskaden (husforsikring). Klagers eneste rolle har således været at indhente et muligt tilbud på det af Tryg fastsatte afhjælpningstiltag.

Det er derfor hævet over enhver tvivl, at Tryg har den ultimative ret til at bestemme alt i og omkring udbedring af den dækningsberettigede skade, hvorfor det derfor aldrig kan tillægges vores kunde at skulle stå som rekvirent når det af Trygs fastsatte afhjælpningstiltag fejler. Der er som tidligere nævnt alene tale om et fuldmagtsforhold mellem Tryg og denne kunde, og intet andet.

På den baggrund kan vi derfor ikke godkende den af Tryg foreslåede løsningsmodel og tilsagn om erstatning, da løsningsforslaget igen er mangelfuldt og ikke fuldt dækkende til udbedring af skaderne."

Selskabet har i brev af 13/1 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad rekvirentrollen

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at selskabet ikke har valgt den håndværker, der foretog tilretningen af isoleringen med henblik på yderligere ventilation. Ligeledes havde selskabet ikke indflydelse på hvorledes dette arbejde blev udført. Det fastholdes derfor, at selskabet ikke er rekvirent af dette arbejde, og at selskabet derfor ikke hæfter for eventuelle fejl eller mangler ved dette arbejde.

Med hensyn til rådskaden, som er behandlet over husforsikringen, har selskabet medvirket til valget af håndværkeren, og i et vist omfang har vejledt om udbedringen af samme.

Ud fra rapporten fra vores ingeniør kan det konstateres, at udbedringen er foretaget korrekt, og selv hvis det lægges til grund, at selskabet er rekvirent af dette arbejde, vil der ikke være et ansvar at hæfte for, da udbedringen er foretaget korrekt.

Klagers rådgiver er af den opfattelse, at oplægningen af undertaget ved tagfoden skulle være foretaget anderledes, og henviser i den forbindelse til bilag AG (Byg-erfablad fra 2015).

I henhold til betingelserne for både Husforsikringen og ejerskifteforsikringen vil erstatningen skulle tage udgangspunkt i hvad det vil koste at udbedre med samme byggemetode og samme sted.

Ejendommen er opført i 1987, hvorfor en vejledning fra 2015 ikke kan tillægges betydning for, hvorledes udbedringen af undertaget ved tagfod skal foretages. Desuden er vejledningen ikke lov, hvorfor der ikke kan være tale om lovliggørelse i henhold til betingelserne.

Vi må derfor fastholde, at udbedringen er foretaget korrekt.

...

Ad øget ventilation

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at selskabet tidligere har anerkendt og betalt for en tilretning af isoleringen, for derved at øge ventilationen. Selskabet har ikke valgt den pågældende håndværker til denne opgave, ligesom selskabet ikke har anvist hvorledes og i hvilket omfang tilretningen skulle foretages.

I henhold til rapporten fra selskabets ingeniør er der ikke foretaget en korrekt øgning af ventilationen i tagrummet, eller med andre ord er det udførte arbejde med øgning af ventilationen mangelfuld.

Idet selskabet ikke er rekvirent af dette arbejde, hæfter selskabet ikke for mangelfuld udført arbejde, hvorfor en yderlig øgning af ventilationen er et forhold mellem klager og dennes håndværker.

Ad vandindtrængning og undertaget

Som det fremgår af ingeniørrapporten, samt selskabet mail af 18. november 2019, er der fundet andre nye forhold, der har medført vandindtrængningen i ejendommen, og det er selskabets og ingeniørens opfattelse, at hvis disse forhold udbedres, vil undertaget fremstå byggeteknisk, som tilsvarende undertage af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Eller med andre ord er det selskabets opfattelse, at vi med tilbuddet i mailen af 18. november har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er på den tegnede ejerskifteforsikring.

Selskabet vil således ikke kunne tilbyde dækning til en udskiftning af undertaget, som krævet af klager."

Klagerens repræsentant har i brev af 29/1 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad øget ventilation:

Tryg fastholder fortsat, at Tryg ikke har valgt den pågældende håndværker, ligesom at Tryg ikke har anvist hvorledes og i hvilket omfang tilretningen skulle foretages.

I vedlagte mail fra [entreprenør] bekræftes det, at Tryg skulle have dikteret en anden løsning end hvad entreprenøren oplyste Tryg var det håndværksmæssig forsvarlige. (BILAG AP)

Henset til tidligere indlæg, er forsikringstagers arbejde med at finde et mulig tilbud på det af Tryg fastsatte forskningsarbejde, udelukkende at handle efter fuldmagt fra Tryg side. Ligeledes henset til, at Tryg har den ultimative ret til at bestemme hvilket arbejde der skal udføres, og tilsyneladende ikke retter sig efter Byg-Erfa henvisninger, og deraf irttesætter fagmæssig korrekt arbejde, understreger blot, at Tryg er rekvirent af det udførte arbejde.

...

Ad vandindtrængen og undertaget

Henset til, at undertaget er utæt selv om levetiden fortsat ikke er udstået, og ikke var det da skaden blev anmeldt, samt at Tryg har anerkendt skaden, kan det naturligvis kræves, at taget/undertaget bliver færdigrepareret. I og med at Tryg har vedgået sig omkostninger til skadesudbedring, bør dette i sig selv være nok til at man vedgår sig omkostningerne til den fuldstændige skadeudbedring.

Tryg har tidligere henvist til Dansk Forsikringsrets 9. udgave v/Henning Jönsson og Lisbeth Kjærulf side 504 hvoraf det fremgår, at forsikringstager som hovedregel ikke kan kræve erstatning for efterreparation, men naturligvis kan kræve erstatning for en færdigreparation, hvilket der er tale om her.

Det bemærket ligeledes, at [selskabets bygningsrådgiver] blot har aftaget få tagsten omkring vandindtrængningen og lavet sin konklusion på denne baggrund. Af vores rapport fra [klagerens bygningsrådgiver] (BILAG AF), er det dokumenteret, at denne undersøgelse har været mere grundig, og netop dokumenterer en for kraftig opstramning af undertaget. Det er ligeledes klart dokumenteret ved ovennævnte rapport samt video fra forsikringstager side, at der er vandindtrængen ind i beboelsen.

Der er ikke i [selskabets bygningsrådgivers] rapport taget hensyn til det faktum, at der kommer vand ind i tagkonstruktionen og at dette må betegnes som en skjult skade. Det noteres fortsat at

der ikke er anmærkninger i ejerskifterapporten om et for stramt undertag med de vandproblemer dette medfører, hvorfor der er tale om en objektiv dækningsberettiget skade.

Da dette forhold ikke er undersøgt fra [selskabets bygningsrådgivers] side, må det fastholdes, at der skal etableres et nyt undertag, ganske som [entreprenør] foreslog Tryg i 2016, men som Tryg dengang afviste overfor [entreprenør], jf. BILAG AP. Henset til sidstnævnte, finder vi også, at det om nogen er Tryg som er skyld i angrebet af skimmelsvamp.

Tryg postulerer, at en vejledning fra 2015 (Byg-Erfablad fra 2015) ikke kan tillægges betydning for hvorledes udbedringen af undertaget skal foretages. Tryg noterer samtidig at vejledningen ikke er lov, hvilket er korrekt. Såfremt dette skal tages ad notam, er Tryg af den klare overbevisning, at skadesudbedringer ikke skal være lovligt opført. At der netop vedlægges et fra Byg-Erfablad 2015, er et bevis på at netop dette er den løsning som det anbefales i dag, således at det konstaterede bagfald ligeledes bliver udbedret korrekt."

Klageren har fremlagt en mail af 19/11 2019 fra entreprenøren, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Vedr dit tag konstaterede vi tilbage i, 2017 mener jeg at der var problemer længere oppe på taget end ved tagfoden hvor vi arbejdede. Det gjorde vi opmærksom på. Jeg fik en forespørgsel fra Forsikringen og vi ikke kunne tape det. Det sagde jeg nej til da det ikke kunne forsvares håndværksmæssigt. Jeg tilbød at lave arbejdet korrekt, dette blev ikke godkendt."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

...

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, så ledes at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

5.8 Fejlagtig angivelse af tagets restlevetid

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

...

5.12 Mindre forhold

Forhold under 5.000 kr., jf. afsnit 10.2."

...

8. Afskrivning for udvalgte bygningsdele

...

8.3 Undertagskonstruktion

...

- frithængende lette banevarer af filt eller film (lukket tagdækning) H
- frithængende lette banevarer af filt eller film (åben tagdækning) K

...

9.8 Tabel H

Alder til og med antal år								
12	16	20	24	28	32	36	40	ældre
100	93	78	63	48	37	30	23	20
Erstatning i procent								

...

9.11 Tabel K

Alder til og med antal år								
6	8	10	12	14	16	18	20	ældre
100	93	78	63	48	37	30	23	20
Erstatning i procent								

"

Nævnets sekretariat har gennemset videoklip indsendt af klageren.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1987 og er overtaget af klageren den 13/1 2016. Tagbelægningen består af betontagsten med en taghældning på ca. 15-20 grader. Der er udført undertag af diffusionstæt, armeret Monarfol-plastbanevare. Der er i tagrummet udført isolering vandret langs loft ud til tagfod.

Klageren anmeldte den 17/1 2017, at der sås frost på undertaget. Selskabet har dækket en tilskæring af isoleringen ved tagfod for at skabe bedre ventilation i tagrummet og modvirke dannelse af kondens. Selskabet har også – over husforsikringen – dækket en rådskaide i tagfod og

nederste lægte, som blev konstateret under udbedringsarbejdet, og som skyldtes en fejlkonstruktion ved tagfod, hvor der var lunke i undertaget.

Den 13/8 2018 anmeldte klageren, at der trænger vand ned fra taget ind i bryggers. Han har anført, at undertaget ifølge hans bygningsrådgiver er lagt for stramt, og at vandet kan komme ind ved sømhuller i undertaget ved afstandslisters/spær. Klageren har videre anført, at der fortsat efter udbedringsarbejdet i marts 2017 er en lunke i undertaget ved tagfod, hvilket kan give anledning til vandindtrængen, og at selskabet må hæfte for, at reparationen ikke er udført korrekt. Endvidere er der ikke udført tilskæring af isolering ved tagfoden mod bagsiden af huset. Entreprenøren har afvist, at der er mangler ved hans arbejde. Klageren har også anført, at der ved prøver er påvist skimmelsvamp i loftrummet og ved løstsiddende tapet i bryggers.

Selskabet har anført, at det ikke hæfter for eventuelle efterreparationer eller mangler angående entreprenørens arbejde i marts 2017, da klageren havde rekvireret den pågældende entreprenør til udbedringsarbejdet. Selskabet har derfor afvist at dække yderligere for tilskæring af isolering og udbedring ved tagfod. Selskabet har anført, at dets bygningsrådgiver har vurderet, at reparationen ved tagfod er udført korrekt.

Selskabet har efter anbefaling fra sin bygningsrådgiver anerkendt at dække udbedring af blyinddækningen øverst ved tag, montering af skumklodser øverst ved tag og udbedring af en lunke på undertaget ca. 1 meter oppe fra tagfod. Selskabet har anført, at undertaget er det oprindelige fra 1987, der nu har udlevet sin forventede levetid, og at det ikke er bevist, at der er i øvrigt er dækningsberettigende skader på undertaget henset til dets alder, eller at undertaget var utæt på overtagelsestidspunktet. Selskabet har afvist at dække for en udskiftning af undertaget.

Af taksatorrapport af 18/1 2017 efter klagerens første skadeanmeldelse fremgår det, at der kunne ses mørke misfarvninger og måles forhøjet fugt på den del af tagspær, der er i kontakt med undertagsmembranen – især på spærtræ ved tagfod. I det øvrige spærtræ måltes normal fugt for årstiden, og taksator oplevede umiddelbart ikke forøget forekomst af skimmelsvamp i

tagkonstruktionen. Taksator anbefalede at sikre ventilation langs tagfod ved at bortskære mineraluldsisolering, og at klageren i øvrigt sørgede for at tætnes loftslem og dampspærre.

Selskabets taksator har i brev af 3/10 2018 efter anden skadeanmeldelse anført, at der i tagrummet ca. 2 m fra tagfoden og ca. 5 cm fra spær ses et par mindre huller i undertaget. Det vurderes umiddelbart ikke at være sømhuller, men kunne ligne skader påført nedefra. Taksator anfører, at undertaget er tæt på udlevet, og at utætheder i dette stadie er uundgåelige.

Af selskabets genbesigtigelsesrapport af 16/10 2018 fremgår det, at taksator er enig med entreprenøren i, at den anmeldte utæthed ikke har relation til det udbedrede forhold ved tagfoden. Han anfører, at der er tale om en skade, hvor årsagen til utætheden ikke er kendt. Konsulenten anbefaler, at der foretages en undersøgelse af undertaget udefra ved at åbne op i tagbelægningen over bryggers, idet plastfolien godt kan have skader andre steder, som ikke er lokaliseret.

Klageren har indhentet bygningsundersøgelsesrapport af 27/2 2019, hvori det hedder, at undertaget er opsat meget stramt, og der er kun 10 mm afstandsliste mellem lægter og undertag. Der mangler ventilation ved tagfoden, og isoleringen skal friskæres. Der er ikke synlige tegn på utætheder i undertaget. For at finde utætheden bør der fjernes nogle tegl fra tagfladen, så man forsøgsvis kan vandbelaste tagfladen og undertaget og endvidere se, om samlingen mellem undertag og tagfod er tæt. Bygningsrådgiveren anfører i mail af 19/3 2019, at han på klagerens videoklip kan se, at vandet kommer ind ved spæret, og at der er mulighed for, at det kommer ind ved sømhuller.

Af skimmelsvamprapport af 4/6 2019 fremgår det, at der er taget skimmelprøver i mørk plamage på spær i loftrum, i mørk plamage på spær lige under undertag i loftrum, under isolering på en loftplade med tydelige tegn på tidligere fugt og på bagside af løstsiddende tapet i bryggers. Der er målt værdier svarende til niveau C i de tre prøver i loftrummet og en værdi svarende til niveau B i bryggers. Det anføres, at der er massiv vækst af skimmelsvamp i loftrummet, og at der på bagsiden af løstsiddende tapet i bryggers er skimmelsvamp, som pt. ikke er i vækst. Det

anføres, at der skal udføres skimmelsanering i loftrum og bryggers, og hele tagkonstruktionen bør gennemgås for mangler.

Af rapport af 2/9 2019 fra klagerens bygningsrådgiver fremgår det, at det ved blotlægning af taget kunne konstateres, at undertaget var spændt for hårdt og efterhånden var blevet fyldt med organisk materiale. En vandprøve viste, at vandet herefter kommer gennem undertaget ved afstandslisterne, som er sømmet på. Undertaget er således perforeret mange steder. Der ses fortsat bagfald ved tagfoden, således at der står vand på undertaget. Han anfører, at undertaget skal skiftes, da den for store opstramning ikke kan udbedres.

Selskabets bygningsrådgiver har i notater/emails af 5/11, 8/11 og 13/11 2019 anført, at rådskaden og lunken ved tagfod er udbedret korrekt, men at der er endnu en lunke ca. 1 m længere oppe end før. Herfra ledes vand ud til afstandslister. Der ses udført korrekt ventilation mod indgangsparti, men ventilationen mangler mod bagside, og han anbefaler her friskæring af isolering. Han anbefaler også tilretning af blyinddækning og montering af skumklodser øverst ved tag og udbedring af lunken ca. 1 m over tagfod. Han vurderer, at undertaget efter sin alder er i rimelig stand, og at restlevetiden er 5-10 år, hvis de nødvendige reparationer udføres.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der er dækningsberettigende skader på den forsikrede ejendom.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere dækning for etablering af ventilation i tagrum ved friskæring af isolering eller for udbedring af tagfoden – herunder angående undertagets afslutning mod tagfod.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at selskabet hæfter for eventuelle mangelfulde forhold ved skadeudbedringen i marts 2017. Et forsikringssselskabs forpligtelse i forbindelse med en dækningsberettigende bygningsskade består i at opføre en forsikringserstatning og udbetale i takt med udbedringen, og selskabet har som udgangspunkt ikke noget ansvar for udførelsen af reparationen eller for at foretage efterfølgende kvalitetssikring.

Det fremgår af sagen, at klageren selv har rekvireret de håndværkere, der har udført udbedringsarbejdet, og klageren må derfor rette eventuelle reklamationer til disse håndværkere. Nævnet finder ikke grundlag for at antage, at selskabet ved sin sagsbehandling og kommunikation med håndværkerne har overtaget bygherreansvaret for udbedringsarbejdet. For så vidt angår friskæring af isolering, har selskabet – som sagen foreligger oplyst – allerede betalt erstatning for udførelse langs alle facader. For så vidt angår udbedring af tagfoden bemærker nævnet endvidere, at det ikke er bevist, at der er mangelfulde forhold ved den nyetablerede tagfod, som kan danne grundlag for et krav mod selskabet.

Nævnet finder efter en samlet vurdering ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for udskiftning af undertaget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at undertaget er udlagt i 1987 og således nærmer sig udløbet af den almindelige levetid for undertagets tæthed, herunder henset til den lave taghældning og undertagets materiale. Nævnet har videre lagt vægt på, at der først er anmeldt et tilfælde af vandindtrængen 2½ år efter overtagelsen. Nævnet bemærker, at forsikringen dækker skader og skaderisici, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække konkrete tiltag – udbedring af blyinddækning, montering af skumklodser og fjernelse af lunke 1 m fra tagfod – som kan nedsætte vandbelastningen af undertaget. Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke findes godtgjort, at der er monteringsmæssige forhold ved undertaget, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved andre ejendomme med et undertag af pågældende type monteret i 1987, og som i væsentlig grad har nedsat levetiden af undertaget. Nævnet bemærker, at de af klageren fremlagte vejledninger for montering af undertage er udarbejdet senere end 1987.

Nævnet finder heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at foretage skimmelafrrensninger i tagrum eller bryggers. Nævnet finder det ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet – eller efterfølgende som følge af en dækningsberettigende skade – var angreb af skimmelsvamp i loftsrum eller bryggers af en karakter, så bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat. Taksator har i rapport af 18/1 2017 efter selskabets første besigtigelse anført, at han

Ankenævnet for Forsikring

37.

93254

ikke oplevede forhøjet skimmelsvamp i tagkonstruktionen. De skimmelprøver, som er beskrevet i skimmelrapport af 4/6 2019, er udtaget ved lokale opfugtninger i loftrum og en enkeltstående, lokal løshed ved tapet i bryggers, og der må for så vidt angår skimmelforekomster i tagrum lægges vægt på, at tagrummet ikke er en del af bygningens beboelse. I bryggers er der alene påvist inaktiv skimmelsvamp lokalt svarende til niveau B.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse. Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har anerkendt at yde yderligere dækning vedrørende taget, tilbagebetales klagegebyret.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels