Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. marts 2021 blev i sag nr. 95461:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1975 og overtaget af klageren den 15/1 2019. Af tilstandsrapport af 20/12 2018 fremgår bl.a.:

"Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabelen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde højest 5 år.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: højest 5 år
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: 10 år eller længere

…

Registrering af bygningens tilstand

…

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Sommerhus**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Eternittag med nogle tagplader med krakeleret overflade, nogle tagplader som er tætnet ved påføring af flydende "tagtæt" og med et par tagplader ved vestgavl med skader Note: Asbestfri plader med reduceret levetid . Det vil blive nødvendigt løbende at udskifte medtagne tagplader
	1.2 Tagfald	K2	Ikke reglementeret fald på fladt tag (skotrende) mellem bygninger Note: For at sikre afløb bør fald være 1:40
	1.3 Skotrender/inddækninger	K1	Inddækning om skorsten er nogle steder tætnet med fugemasse
	1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Skader forneden på tagnedløb mod øst, især ved sydøsthjørne Note: Sokkel bag er opfugtet

...

B	**Carport/udhus**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Nogle rygningsplader med revner Note: Ses ikke at være utæt pt.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Velholdt bygningssæt som, ud over det nævnte, alene kræver almindelig vedligeholdelse.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej
2.	**Tage**		
2.1	Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette? **Ja, da vi havde overtaget huset, fandt vi ud af, at en lille del af tagrygningen var utæt.** **Vi fik det udbedret af en håndværker. Vi har desuden udbedret skade på tagplader.**	☒	☐

Klageren har i en sagsfremstilling bilagt klageskemaet af 29/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi ønsker at klage over afgørelse ved ejerskifteforsikringssag hos Gjensidige, som omhandler en skjult konstruktionsfejl ved montering af taget i 2003-2004, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og hvor forsikringsselskabet medgiver det kan være en af årsagerne til vores utætte tag. Vi bliver holdt hen og får ingen informationer. Sagen har nu kørt i over 11 måneder, og er anmeldt som skade i august 2019.
>
> ...
>
> Vi har udbedret forhold nævnt i tilstandsrapporten uden effekt, da det utætte tag ikke skyldes forhold der er nævnt i tilstandsrapporten. Ud over dette har vi oplyst til Gjensidige at de i deres afgørelse forholder sig til at taget skulle være fra 1975, hvilket er forkert da taget er fra 2004. Ved disse oplysninger drejer Gjensidige pludselig deres fokus fra fakta på huset til, sagsbehandlingen hvem der har gjort og ikke gjort.
>
> ...
>
> Vi har for faglig vurdering, tilkaldt byggesagkyndig for at undersøge taget. Det viser sig at der er tale om en konstruktionsfejl da taget er blevet lavet i 2004, at tagpladerne er lagt med et for lille overlæg mellem pladerne samt fejlmontering af sløjfer, hvilket gør at taget er utæt ved alle sam-

linger overalt i tagkonstruktionen. Byggesagkyndige anbefaler os at kontakte forsikringsselskabet, da der er tale om en skjult fejl. Se notat fra byggesagkyndig:

'Tilstandsrapport … er retvisende. Efter at have set tag med nogle tagplader fjernet, kan jeg se at tætning af plader ikke er lavet i overensstemmelse med forskrifter fra Cembrit, da der ikke er lavet 'sløjfer' ved hjørner. Manglende 'sløjfer' kan være årsag til at der trænger vand ind, især i forbindelse med slagregn. Disse manglende 'sløjfer' er det ikke muligt at beskrive ved en visuel besigtigelse af huset og jeg må henvise jer til jeres ejerskifte-forsikringsselskab, da der er tale om en skjult fejl. …'

Taksator fra Gjensidige udtaler: *'Jeg er så med på, at I som købere ikke har været advaret omkring de for små 'overlæg' tagpladerne i mellem'* og senere anden sagsbehandler der henviser til at taget er *'fra 1975 og må forventet at være udskiftningsparat.'*

Det selv om huset slet ikke er bygget i 1975, men bygget i 2004. Se BBR beskrive med total ombygning/tilbygning i 2004, med tilbygning og nyt tag for hele huset. Fra ca. 70kvm til 124 kvm. Vi har flere gange påpeget at huset er blevet ombygget mm. dog uden at forsikringsselskabet forholder sig til dette.
…
Udbedring har været uden betydning for vandindtrængning overalt i huset, og der stadigvæk er vandindtrængning efter nye plader på taget. **(Udskiftet tagplader er gemt, og er stadigvæk funktionsdygtige og tætte).**

Det handler om at vi køber vores sommerhus … med overtagelse d. 15. februar 2019, huset skal vi benytte som udlejningshus men også til privat brug. Ugen før vi overtaget huset opdager vi ved et besøg med ejendomsmægler, at der kommer vand ned fra loftet ved loftvindue.

Vi kontakter Gjensidige pr. telefon som anbefaler at ejendomsmægler kontakter sælger som skal tage sig af sagen.

Da vi overtager huset pr. 15. februar 2019 oplyser ejendomsmægler at sagen er bragt i orden. Vi gennemgår huset efter overtagelsen, da tilstandsrapporten har nævnt en K3 samt K2 som beskrives, at det kan blive nødvendigt med løbende at udskifte af ***nogle*** plader med krakeleret overflader mv.
…
I tilstandsrapporten er nævnt 'nogen' tagplader med krakeleret overflader som anbefales udskiftet inden for 2 år. Ved gennemgang af taget ved overtagelsen, viser det sig at pladerne er tætte og ser sunde ud på bagsiden af pladerne, både de få plader med krakelering og dem som er påført tagtæt.

Vi har en nogenlunde godt dansk sommervejr fra april til juli og oplever ingen problemer. Huset benyttes nu både af os og til udlejning. Sidst i juli bliver vi kontaktet af udlejningsfirma, da huset er lejet ud, vi bliver oplyst om at der kommer regn ind flere steder i huset. I køkken, stue, de tre værelser samt i badeværelset hvor vandet trænger ind i loft belysning og slår HFI relæ fra.

Vi har haft huset i 5 måneder da vi d. 7. august anmelder skaden pr. telefon til Gjensidige, og oplyser at der kommer vand ned igennem taget flere steder i huset. Gjensidige rekvirerer en håndværker for besigtigelse af forholdet og skaden v. håndværker fra … møder op d. 20. august 2019. I

besigtigelsesrapport fra … oplyses: Mulige utætheder i tag, det er svært at lokalisere hvor og hvordan vand kommer ind. Vi var der da håndværker besigtigede taget, og da tagpladerne kun er fra 2002 har vi en snak om holdbarhed mm. for eternit plader og efterfølgende kontakter vi producent Cembrit for råd og vejledning, da vi mener at tagpladerne funktionsmæssigt burde have en længere levetid. Ved samtale med konsulent fra Cembrit oplyses at denne fejl er genkendelig, og vi bliver opfordret til at undersøge overlæg af plader samt skumlister mellem plader.

Vi beslutter og undersøge taget nærmere og opdager at samlingerne af tagpladerne er lavet forkert, med for lille overlæg og manglende og fejlmonteret sløjfer og skumlister, der ligger for yderligt. Montering af tagpladerne overholder ikke producentens anbefalinger.
…
Vi hører intet fra forsikringen og rykker flere gange for svar, da der løbende vedbliver med at komme vand ned flere steder i huset, også steder og områder på taget, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Vi ønsker at begrænse skaderne og forsøger at tætne med tagtæt mellem alle pladerne, men det viser sig ikke at være holdbart. Der er efterhånden ved at komme kedelige skader i huset, der kommer vand ind alle vegne. Senge, møbler, gulve og inventar tager skade og vi må skifte sofa, senge, ekstra brandalarmer da elektronik i loftbelysning på badeværelset slår HFI relæ fra og andet. Vi vedbliver med at rykker Gjensidige flere gange for en snarlig afgørelse. Det er først da vi oplyser, at vi nu må anmelde skader via indbo (også hos Gjensidige), og da medarbejder fra indbo kontakter ejerskifteafdelingen at der sker udvikling i sagen, og en intern taksator møder op ved vores sommerhus, med en dags varsel.

1. oktober 2019 møder taksator fra Gjensidige på vores adresse, og beser vores tag et par minutter hvor der bliver taget billeder af taget og huset. Vi modtager efterfølgende en afgørelse d. 3. oktober 2019, hvor vi ikke får medhold i vores krav.

Taksator fra Gjensidige beskriver mulige årsager:
Hvad er årsagen til, at der stedvist og lejlighedsvis drypper vand ned ved nedbør i sommerhuset?
Jeg ser umiddelbart en kombination af flere forhold:

- *Tagpladerne er af ældre dato – derfor slidt og ikke længere tætte og kan suge vand*
- *Tidligere reparation af utætheder på taget med 'tjære' holder ikke tæt længere*
- *Tagplader er ikke lagt med forskriftmæssige 'overlæg' mellem tagpladerne*
- *Problemer ved skotrende? (ser umiddelbart tæt ud, dog kan afslutninger op under tagplader ikke ses/vurderes, samt er faldet ikke optimalt på skotrende!)*

Vi er uenig i afgørelsen, da vi mener at de manglende overlæg og monteringsfejl ved skumlister mellem tagpladerne, er hovedårsagen til vores utætte tag, samt at Gjensidige ikke forholder sig til fakta om at vores tag ikke er fra 1975, men ud fra BBR meddelelse fra 2002, og altså næsten 30 års fejl information fra Gjensidige.

Vi har bevisbyrden ift. at kunne bevise at vores utætte tag skyldes konstruktionsfejl, og vi vælger derfor at konsultere bygningssagkyndig, som har udfærdiget tilstandsrapporten i 2018.

Efter byggesagkyndig har beset taget, fastholder han tidligere bemærkninger, og vi får udpeget problem 'nogle plader' dog uden at han kan oplyse om pladerne funktionsdygtighed. Ved besøget ser byggesagkyndige et par fjernet tagplader og konstaterer at tagplader er fejlmonteret mm. Hvorefter han efterfølgende opfordre os pr. mail, om at vi kontakter forsikringsselskabet, da han konstaterer en skjult fejl, se besked nedenfor fra byggesagkyndig.

…
27. oktober 2019 sendes en indsigelse på Gjensidiges afgørelse fra 3. oktober 2019, hvor vi forholder os til tagets alder, som er under 20 år, og ikke som beskrevet i deres afgørelser fra 1975, se BBR meddelelse fra ombygning med nyt tag færdigmeldt august 2003. Tagpladerne er via produktionskode på tagpladerne fra 2002, og altså ikke som beskrevet i Gjensidiges afgørelse fra 1975. I vores indsigelse sendt til Gjensidige d. 27. oktober 2019 augmenterer og beskriver vi hvordan vi har udbedret K3 og K2 beskrivelsen fra tilstandsrapporten. Se nedenstående fra vores indsigelse.

Vi valgte at løfte bevisbyrden, som det kaldes, og tilbagevise at nævnte K3 og K2 i tilstands rapporten er årsagen til stedvis/lejlighedsvis dryppen af vand overalt i huset.

1.1 Tagpladerne er omkring 16 år, og der er fabriksgaranti på 15 år. Producenten oplyser at levetiden normalt er længere end dette. Alle plader blev gennemgået marts 2019 og fundet tætte, der er for nuværende ikke utætte plader. Vi har haft et par af de krakeleret tagplader af og der er ingen gennemtrængning af vand. Vi har på baggrund af jeres afgørelse valgt at skifte nogle plader med krakeleringer, hvor der kunne være en mistanke. (Dem har vi gemt, de er tætte). Skader ved vestgavl skyldes stiger, der har stået op ad pladerne, som har lavet kantafslag, det har ingen betydning, da disse er i kanten af udhæng. (Vi skifter dem, hvis I fastholder det som årsag).

1.2 Tagreparation er tæt og det er ikke her vandet kommer ind. Vi har på baggrund af jeres afgørelse valgt som ekstra foranstaltning at tætne med flydende tagtæt, for at udbedre K3 beskrivelsen.

1.3 Tagplader er ikke lagt med forskriftmæssige 'overlæg' mellem tagpladerne. Det mener vi er en fejlkonstruktion, med for lille overlæg mellem pladerne. Skumlister ligger så yderligt, at man kan se at vandet trænger ind bag listerne og derved giver utætheder, når det regner eks. fra en bestemt retning/vinkel, derved som taksator beskriver det: som stedvist og lejlighedsvis vandindtrængning. Billeddokumentation ligger i sagen, og vi har vedhæftet flere og bedre billeder der tydelig viser problemet. Denne problematik er ikke nævnt i rapporten, vi har derfor tilkaldt bygningssagkyndig …, som har udarbejdet Huseftersyn december 2018. Han medgiver ved syn d. 8.10.2019 det for lille overlæg mellem pladerne, at skumlisterne ligger for yderligt, og at taget ikke er lagt forskriftmæssigt. Han vil lave en beskrivelse af dette.

1.4 Skotrende er tæt, og der kommer ingen vand ind via denne, og har ikke medført vandindtrængning. Der er lavet udbedring af dette via tidligere ejer, oplyst i rapporten. Ved udarbejdelsen af tilstandsrapport er nævnte K3 og K2 (1.1, 1.2 samt 1.4) disse forhold er undersøgt og udbedret, desværre har det ikke afholdt vandet fra stadigvæk at komme ind i huset.
…
Den nye sagsbehandler fra Gjensidige inddrager nu alle mulige og umulige finurlige teknikaliteter og krumspring i forhold til sagsbehandlingen uden at forholde sig til, at vi har handlet efter og i god tro, efter råd og vejledning fra Gjensidige for at løfte bevisbyrden. Sagsbehandler fastholder tidligere afgørelse, og forsikringsselskabet kan på baggrund af deres fejlagtige fakta (tagpladernes alder) og udokumenteret faglige vurderinger, ikke imødekomme vores krav om dækning ift. udbedring af skjult fejl og mangel (fejlkonstruktion af taget) eller en passende kompensation ud fra Gjensidige

I begrundelse beskrives at Gjensidige ikke dækker: Et særdeles nedslidt ældre tag fra 1975, taget er ikke fra 1976 men fra 2002-2004. Et tag som Gjensidige pludselig får 'nogle plader' fra tilstands-

rapporten til hele taget, hvor sagsbehandler beskriver at taget er utæt på grund af ælde. Det er ikke tagpladerne der er utætte, men samlinger der er utætte på grund af fejlmontering, og tagpladerne er ifølge produktionskode på bagsiden af pladerne fra 2002, og vi har frembragt billeddokumentation for dette. Der foreligger ikke faglig dokumentation fra Gjensidige, ud over sagsbehandler seneste afgørelse, der er fyldt med fejlagtige oplysninger uden at sagsbehandler forholder sig til de faktiske dokumenteret forhold både fra os men også fra offentlige myndigheder. BBR meddelelse mm.
…
Vi har lidt tab, vi har et utæt tag, og har derfor, mange timers indhentning af bevismateriale, sagsbehandling, haft udgifter til byggesagkyndig, div. Udbedringsforsøg med ny tagplader, tagtæt og presenninger, flere fridage fra job, indkøb af nyt indbo, ud over manglende lejeindtægt for udlejning af huset, som alt sammen er vedlagt kommunikationen i scalepoint. Vi har under hele sagsforløbet fulgt den vejledning vi har modtaget fra Gjensidige, og har efter første afgørelse fulgt de anbefalinger der findes ift. til at løfte en bevisbyrden."

Selskabet har i mail af 27/8 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Efter gennemgang af sagens oplysninger, må vi konstatere, at det er nødvendigt med en genbesigtigelse. Vi har derfor iværksat en genbesigtigelse."

I brev af 28/10 2020 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"*Overordnet sagsforløb*
I forlængelse af klagers anmeldelse august 2019 om vandindtrængen ved loft i badeværelse besigtiger netværkshåndværker … forholdet den 20. august 2019, som anført af klager. Netværkshåndværker kan ikke umiddelbart vurdere årsagen til det anmeldte. Netværkshåndværkerens billeder indenfor vedlægges som **bilag D**.

Dagen efter sender klager os billeder (**bilag E**).

Den 30. august 2020 vender klager tilbage og oplyser, at samlinger på taget er lavet forkert, dels er pladerne lagt med for lang afstand dels er skumlister ikke udført med 'sløjfe' i samlinger. Der bliver herefter udbedret to skumlister ved rygning, men klager konstaterer fortsat vanddråber lejlighedsvis.

Sagen bliver herefter oversendt til taksator, ingeniør [taksator 1], som besigtiger forholdet den 1. oktober 2019. Den 3. oktober vender taksator tilbage til klager og oplyser, at han vurderer, at årsagen til at der sted- og lejlighedsvis drypper dråber ved nedbør skyldes umiddelbart en kombination af flere forhold: 1) ældre og slidte tagplader, der suger vand, 2) tidligere reparationer med tagtæt, som ikke holder længere, 3) tagplader ikke er lagt efter forskrifterne og 4) problemer med skotrende. Taksator 1 anfører at klager var orienteret om dette i tilstandsrapporten, hvorfor klager ikke har lidt i tab. Taksators 1 billeder indenfor vedlægges som **bilag F**.

Den 27. oktober 2019 klages over afgørelsen. I klagen gøres bl.a. gældende, at der er tale om fejlkonstruktion, da pladerne er lagt med for lille overlæg. Det anføres videre, at tagpladerne er omring 16 år gamle, og der er en produktgaranti på 15 år. Det oplyses, at der er skiftet nogle plader med krakeleringer. Pladerne var tætte og de er gemt. For at udbedre K3 anmærkninger er der udført tætning. Derudover har klager været i kontakt med bygningssagkyndig, som har udarbejdet

tilstandsrapporten og som oplyser, at der for lille overlæg mellem plader og skumlister ligger for yderligt. Endelig oplyser klager, at nyt tag er en betydelig udgift og tab, og derfor bør dækkes af ejerskifteforsikringen.
Den 2. november 2019 sender klager en skriftlig vurdering fra bygningssagkyndige til taksator 1. Den 4. november 2019 svarer taksator 1, at han tror, at klager har misforstået afvisningen, hvorfor han opfordrer klager til at se denne igen, men taksator 1 i øvrigt har sendt sagen til ny vurdering.

Klager rykker for svar og i forlængelse af skadeafdelingens kvittering uddyber klager påklagen den 5. januar 2020. Skadeafdelingen svarer den 14. januar 2020, revurderingen har desværre ikke medført ændring i afgørelsen.

Klager anmoder herefter om aktindsigt. I forlængelse heraf oprettes adgang til samtlige bilag i skadehåndteringssystemet. Klager ønsker tilsyneladende aktindsigt i samtlige forhold vedrørende kundeforholdet, hvorefter skadeafdelingen kontakter ansvarlige vedrørende dette.

For så vidt angår det anmeldte forhold påklages dette til Ankenævnet for Forsikring.

I forbindelse med klagebehandlingen finder vi det hensigtsmæssigt at foretage genbesigtigelse, hvorefter vi anmoder taksator, bygningskonstruktør og tømrer … [taksator 2] om at foretage genbesigtigelse (**bilag D**).

Taksator 2 foretager besigtigelse den 21. september 2020. Vi konstaterer i den forbindelse, at klager har skiftet tagbelægningen på sommerhuset. Klager har gemt nogle af de gamle plader. I forlængelse heraf kunne taksator 2 ikke foretage besigtigelse af selve taget, men fik dog præciseret de områder hvor der indenfor i sommerhuset, var konstateret dryp fra.

Til brug for rapporten har taksator 2 hentet foto fra DinGeo af ejendommen fra før taget blev skiftet. På billede har taksator 2 indtegnet de områder hvorfra der lejlighedsvis er konstateret dryp indvendigt. Dette er ved skotrende samt i afgrænset område på tilbygningen, opført jf. byggetilladelse i år 2000.

Taksator 2 konstaterer, at taget er fra år 2000. Tagplader er monteret med tætningsbånd, men uden 'sløjfe' mellem samlinger. Indenfor i sommerhuset kunne taksator 2 konstatere, at den nederste del af limtræet under skotrenden havde rejst sig lidt. Derudover kunne ikke konstateres følgeskader (der mangler et 'ikke' i taksator 2 sætning herom, side 2).

For carport/udhus kunne taksator 2 konstatere, at dette var indrettet som redskabsskur og gæsteværelse. Det kunne ikke konstateres om taget var udført med sløjfer. Taksator 2 antager, at taget er lagt på tilsvarende måde som sommerhuset, da taget også er lagt i år 2000. Der kunne konstateres aftegning efter vanddråber ved lem i redskabsskur samt loft i gæsteværelse.

Taksator 2 konkluderer, at klager i tilstandsrapporten er oplyst om alvorlig og kritisk K2 og K3 anmærkning om tagbelægningen samt oplyst, at taget har en (tabellarisk) forventet restlevetid på 5 år. Klager har modtaget et nedslag i købesummen på 75.000,00 for udbedring af fejl og mangler.

Endelig, at skumtætningsstrimmel er udført uden den i sagen omtalte 'sløjfe', klagers krav er opgjort til kr. 81.856,77 for materialer hertil over 200 mandetimer og at følgeskaderne i bygningen kan opgøres til ca. 5.000 kr.

Taksator 2 har efter rapporten indhentet og modtaget montagevejledning pr. februar 2000 (**bilag G**).

Vores vurdering

Klager overtager ejendommen den 15. januar 2019, jf. købsaftalen (bilag C). Den 7. august 2019, små 6 måneder efter overtagelsen, anmeldes vandindtrængen i ejendommen.

Ved taksator 1 besigtigelse oktober 2019 kan det konstateres, at tagbelægningen fremstår som beskrevet i tilstandsrapporten. Det konstateres, at der ved skumtætningsbånd ikke er udført 'sløjfe'. På besigtigelsesdagen var det regnvejr, og der konstateres dryp ved limtræsbjælke. Det kan som sådan ikke konstateres fugtskader inde i ejendommen.

Ved taksator 2 besigtigelse september 2020 konstateres at tagbelægningen på sommerhuset er skiftet. Taksator 2 antager at tagbelægningen har fremstået som beskrevet i sagsmaterialet. Indenfor konstateres samme forhold, som ved taksator 1 besigtigelse.

Klager er med K3 anmærkningen i tilstandsrapportens punkt 1.1 gjort opmærksom på at taget fremstår med kritiske skader og at taget har en reduceret levetid, hvorefter de må forvente at det bliver nødvendigt løbende at udskifte tagplader. Hertil, at tagets levetid skønnes at være 5 år.

Ligeledes er klager orienteret om, at der ikke er reglementeret fald på skotrende, jf. tilstandsrapportens punkt 1.2.

Klager er således behørigt orienteret om taget allerede ved overtagelsen fremstod med alvorlig og kritisk skade, som bør udbedres eller mere korrekt, at taget bør udskiftes. Klager forhandler sig i øvrigt frem til et prisnedslag på 75.000 kr. på grund af tilstandsrapportens anmærkninger. Da tilstandsrapporten ud over tagbelægningen alene indeholder ganske få øvrige bemærkninger som umiddelbart kan udbedres for et behersket beløb, må vi antage, at forhandlingsbeløbet netop angår tagbelægningen.

Som anført af taksator 1 og 2 samt også netværkshåndværkeren, kan vi ikke med sikkerhed fastslå, hvad der er årsag til at der lejlighedsvis ved særligt vejrlig kommer dråber ved limtræsbjælke. Vi kan dog konstatere, at forholdet tilsyneladende er ophørt ved montering af ny tagbelægning.

Klager har gjort gældende, at taget er fejlmonteret, da der ikke er udført 'sløjfe' med skumtætningsbånd ved tagpladernes samling. Den bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten, har på klagers foranledning genbesigtiget ejendommen. I mail af 2. november 2019 (bilagt klagen) angiver den bygningssagkyndige, at 'Manglende 'sløjfer' *kan* (vores udhævning) være årsag til at der trænger vand ind, især i forbindelse med slagregn'. På samme måde angiver taksator 1, at dette kan være én af årsagerne til de konstaterede vanddråber.

Taksator 2 nævner i øvrigt, at skumtætningsbåndet er det bånd, som sikrer at der ikke trænger vand under pladerne, og at 'sløjfen' må betragtes som en ekstra sikkerhed. Videre gør taksator 2 gældende, at ved helt særligt vejrlig (slagregn og vind fra vest), så vil der trænge mindre mængder

vand op under pladerne. Der er tale om et ganske almindeligt og forventelig for alle tagbelægninger af denne karakter.

Taksator 2 har efterfølgende rekvireret monteringsvejledning fra februar 2000 (**bilag H**). Af vejledningens afsnit om Fugemateriale, side 13 fremgår:

'DE-flex PVS skumstrimmel 5x9 mm, anvendes som fugemateriale i de vandrette pladeoverlæg. Vatsnor anvendes ikke (…) Tætningsmaterialet i de vandrette pladeoverlæg placeres mellem skrue og pladens underkant. Ved udsat beliggenhed eller ved udnyttet tagetage med beklædning direkte under spærene, anvendes 7,5x9 mm DE-flex PVC skumstrimler eller plastik fugemateriale i såvel vandrette som lodrette overlæg. (…) Imellem pladernes hjørneafskæringer lægges tætningsmaterialet i en nedadgående sløjfe som vist på tegningen. (…)'

Som det fremgår af monteringsvejledningen, var anbefalingen i februar 2000, at 'sløjfer' blev anvendt ved tage med en udsat beliggenhed eller udnyttet tagetage. Dette er ikke aktuelt for omhandlende ejendom.

Uanset, at hverken bygningssagkyndige og taksator 1 entydigt angiver, at den manglende 'sløjfe' er årsag til lejlighedsvis vanddryp, men blot at det *kan* være årsag til dryp, må vi under alle omstændigheder konstatere, at der i februar 2020 ikke var krav om montering af 'sløjfe' ved tag af denne karakter.

Det forhold at monteringsvejledningen ikke er fulgt, er ikke et forhold, som i sig selv opfylder skadebegrebet. Da klager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at dette *er* årsagen til dråbe dryp er der ikke tale om en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

Hertil kommer det forhold, at klager reelt ikke har lidt i et tab, da tilstandsrapporten indeholder anmærkninger om tagbelægningen, som bevirker, at tagbelægningen allerede af denne grund skal skiftes. Udskiftning af tagbelægningen vil indebære, at det anmeldte forhold udbedres.

I relation til klagers krav, skal vi præcisere, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker skader, som defineret i forsikringsbetingelsernes. Det forhold, at der er konstateret fejl eller mangler ved ejendommen, som ikke har manifesteret sig en i skade i ejerskifteforsikringens forstand, er ikke udtryk for et dækningsberettigende forhold.

Skulle nævnet mod forventning konstatere, at det anmeldte er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, gør vi gældende, at ejerskifteforsikringen maksimalt kan hæfte for følgeskaden i form af dråbedryp. Klager har under sagen oplyst, at der ikke er konstateret skade i 'tagrum' eller isolering. Som anført af taksator 2 vil evt. udbedring herefter alene bestå i en slibning og pletmaling, som ikke vil overstige den policemæssig selvrisiko.

Under sagen har det været ventileret, at det var nødvendigt at foretage afdækning. Det er vores opfattelse, at det forhold, at der ved særligt vejrlig skulle være risiko for, at der presses vand op under tagpladerne, som kan forårsage dråbe dryp inde i ejendommen, ikke kan begrunde en afdækning af taget. På det foreliggende grundlag kan vi derfor ikke anerkende udgift til presenning.

Carport/udhus

Ved taksator 2 besigtigelse konstateres, at tagbelægningen er fra år 2000 som selve sommerhuset. Derudover kunne det konstateres, at bygningen er indrettet til gæsteværelse samt udhus.

Taksator 2 kunne ikke konstatere egentlige utætheder, men der kunne konstateres fugtskjold efter vanddråbe ved loftlem både i gæsteværelse samt udhus.

Klager har vedlagt BBR-Meddelelse pr. 27. august 2020, hvor det fremgår, at ejendommens bygning 2 er en carport med indbygget udhus, ganske som det fremgår af tilstandsrapporten.

I relation til ejerskifteforsikringen skal bygningen vurderes i overensstemmelse hermed. I den forbindelse gør vi gældende, at lejlighedsvis dråbe dryp efter særligt vejrlig ikke bevirker, at bygningen ikke kan anvendes efter sit formål, hvilket vil sige som carport og udhus, hvorefter ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er realiseret.

Vi kan allerede af denne grund ikke realitetsbehandle muligt krav vedrørende carport/udhus.

Afledte krav
I klagen nævnes, at klager har lidt tab i forbindelse med omkostninger til udbedringsforsøg der er foretaget ved udskiftning af tagplader samt tætning med tagtæt. De tiltag, som klager tilsyneladende har forsøgt, er ikke nærmere oplyst eller dokumenteret. På baggrund af sagens oplysninger må vi antage, at der er tale om udbedringsforsøg, at de forhold, som er nævnt i tilstandstandsrapporten. Forholdet er af den grund ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Derudover anfører klager, at de har anvendt mange timer på at oplyse og dokumentere skaden og deres tab. I overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 3.3 samt Forsikringsaftaleloven § 21 er det forsikringstageren som skal dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre deres tab.

Endelig anføres, at der har været udgifter til bygningssagkyndig. Klager har ikke tidligere fremsat formelt krav. Uanset dette er vi nødt til at meddele, at klager under alle omstændigheder ikke vil have krav på refusion af en sådan udgift, allerede fordi udtalelsen fra den bygningssagkyndige ikke tilfører sagen afgørende oplysninger.

Sammenfatning
Vi må i det hele fastholder, at klager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der er tale om dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.3 samt Forsikringsaftaleloven § 21."

Klageren har i brev af 1/11 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Gjensidige har allerede i oktober 2019 erkendt problem med manglende overlæg, tætningslister og sløjfer, og har endelig d. 25.10.2020 accepteret de nyere tagpladers alder, derfor mener vi at Gjensidige bør forholde sig til deres egne forsikringsbetingelser og dækning. Af Gjensidige forsikringsbetingelser 2535004 gældende fra januar 2019, beskriver Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende:

'- utæt tag, der skyldes et for lille overlæg mellem tagsten/tagplader.' Se bilag B side 11.

11. 95461

Den skjulte fejl og mangel er: Fejlmontering af taget i 2003, ved for lille overlæg mellem ALLE tagpladerne, synlige tætningsbånd pålagt for yderligt samt manglende sløjfer, på sommerhus og anneks/carport. Der er altså tale om en fejlkonstruktion, ved fejlmontering af taget, anerkendt af Gjensidiges taksator oktober 2019.

'Hvad er årsagen til, at der stedvist og lejlighedsvis drypper vand ned ved nedbør i sommerhuset? Jeg ser umiddelbart en kombination af flere forhold:

*Tagpladerne er af ældre dato – derfor slidt og ikke længere tætte og kan suge vand (**påvist alder på plader under 20 år**)*
*Tidligere reparation af utætheder på taget med 'tjære' holder ikke tæt længere (**tagplader tæt, samlingerne er utæt**)*
*Tagplader er ikke lagt med forskriftmæssige 'overlæg' mellem tagpladerne (**EJ nævnt i tilstandsrapport**)*
*Problemer ved skotrende? (ser umiddelbart tæt ud, dog kan afslutninger op under tagplader ikke ses/vurderes, samt er faldet ikke optimalt på skotrende!) (**skotrende tæt, som beskrevet**)*
…
I Gjensidiges bemærkninger gør sagsbehandler meget ud af beskrivelsen af sløjferne, men glemmer at beskrive det **forkerte overlæg og synlige tætningsbånd**. Det giver ikke mening at sagsbehandler glemmer at beskrive dette, da sløjfer, samt **overlæg, og synlige tætningsbånd også er** hovedårsagen til utætheden og at vandet trænger ind. Se taksator bemærker ved besøg i oktober 2019, *'kan være en af årsagerne'*. Vi har dokumenteret denne fejlmontering før og efter taksator nr. et besøg d. 30. oktober 2019.
…
Tagets alder
Gjensidige har gennem hele vores sagsforløb forholdt, at taget skulle være fra 1975 og særdeles gammelt og nedslidt, selv om vi gentagende gange har skrevet samt dokumenteret at taget ved ombygning er skiftet og færdigmeldt via BBR meddelelse i 2003. Gjensidige er nu kommet til ny erkendelse omkring tagets og pladernes alder via produktionskoder, ved taksator besøg nr. 2, mandag d. 21. september 2020. Der er altså ikke tale om et gammelt og særdeles nedslidt tag.

Prisnedslag ved køb og andre forhold
Prisnedslag i forbindelse med købet af sommerhuset er for **nævnte fejl i tilstandsrapporten** og er denne sag uvedkommen. Gjensidige blander pærer og bananer, og købspris har intet med en skjult fejl og mangelsag og er derfor ikke relevant for klagesagen. Derfor bør prisforhandlingen mellem sælger og køber for sommerhuset, ikke være en del af denne klagesag.

Vi vil gerne gøre opmærksom på at der i K3 bemærkningen i tilstandsrapporten, er tale om 'nogle' tagplader, og der står ikke ALLE tagplader eller HELE taget. Vi har ved besøg af byggesagkyndig fået udpeget de i tilstandsrapportens nævne 'nogle' tagplader. Som efterfølgende blev udskiftet. Når tilstandsrapporten beskriver at de 'nogle' plader har en restlevetid på 5 år og at det bliver nødvendigt løbende at udskifte tagpladerne, betyder det ikke at alle pladerne og hele taget skal udskiftes. Det er normalt, at der kan være plader på et tag, der kan tage skade, og som skal tjekkes, og evt. skiftes, hvis der er behov for dette. Det betyder ikke at man lægger et helt nyt tag. Taget er under 20 år gammelt (18 år) og må forventes at have en længere levetid uden fejlmontering. Vi kan oplyse at tagpladerne ud over de i nævnte i tilstandsrapporten, fremstår sunde og intakte.

I tilstandsrapporten på side 12 beskrives en K3: En kritisk skade (K3) kan være relativt billig at udbedre, men en mindre alvorlig skade (K1) kan være dyr at udbedre. Og når der i tilstandsrapporten nævnes 'nogle' plader, var det interessant at vide hvor og hvilke plader der er kritisk. Derfor valgte vi besøg af Byggesagkyndig og der var ikke tale om hele taget. Der var tale om få plader, som oplyst til forsikringen oktober 2019 og igen pr. telefon december 2019. I sagsbehandlers bemærkninger bliver de 'nogle' plader, omformuleret til at hele taget bør udskiftet. Vi har gennem hele sagsforløbet fået oplyst fra Gjensidige at det er forventeligt, med den alder taget har. *'Taget er oprindeligt 1975 undtagen anneks som beskrives fra 2007. Det er min opfattelse, at Tilstandsrapporten giver et billede af et særdeles nedslidt tag som I som interesserede købere snarligt skal udskifte fordi pladerne har udtjent deres levetid.'* Skrevet af sagsbehandler.
…
Hvordan 'nogle' plader der er under 20 år, kan være særdeles nedslidte med udtjent levetid, virker mærkeligt, da taget er ikke beskrevet som total nedslidt i tilstandsrapporten, ej heller ved Besigtigelse af håndværker … sendt af Gjensidige 16.08.2019, eller taksator besøg i oktober 2019 eller taksator besøg nr. to besøg september 2020! Det må være sagsbehandlers opfattelse og skrivebordsbeslutning, som desværre forfølger sagen.
…
Sløjfer og tætningsbånd
Sagsbehandler beskriver at vi som klager har gjort gældende at fejlmontering af taget, alene skyldes sløjfer. Det er ikke korrekt, vi har allerede i september 2019, gjort opmærksom på for lille overlæg mellem pladerne, synlige tætningslister og de manglende sløjfer som en fejlkonstruktion.
…
Følgeskader og tab
Vi har lidt stort tab, på et utæt fejlmonteret tag med en alder på under 20 år, det var nødvendigt med et tæt tag. Vi har haft udgifter/tab, ved køb af flere sæt presenninger mm. samt tab af lejeindtægt. Gjensidige mener at det modsatte vedr. lejeindtægter, vi forventede og købte huset til udlejning og har mistet lejeindtægter for ca. 40.000 kr.

I forhold til om der skulle være følgeskader efter vand kan vi oplyse, store dele af isolering og lægter var påvirket. Vi har måtte udskifte loftbelysning i badeværelse på grund af vandskader gennem længere tid, rust og ir. Gjensidige har modtaget billeddokumentation for synlige skader også på gulve, limtræsbjælker samt oplyst om at vi har på grund af vandskader måtte købe nye 'brugte senge og møbler' via den blå avis. Det er oplyst til Gjensidige via indbos forsikring. Indbo hos Gjensidige har oplyst at det er ejerskifteforsikringen, der skal dække disse skader. Vi opgav at forfølge dette, men kan godt finde dokumentation, hvis det er relevant ift. skjult fejl/mangelsag.

Fakta er:
…
Vi har sendt billede dokumentation for, at der er kommet vand ind overalt i huset, i alle 3 værelser, stuen, toilet, gang, køkken mm. og ikke kun som sagsbehandler beskriver kun områder, som ses på bilag v. DinGeo, Gjensidige har modtaget billeder fra vandskader fra alle rum. Taksator nr. to beskriver flere følgeskader, det er fakta. Flere af vores skader har vi kunne udbedre, dog ikke vores limtræsbjælker og gulve, som har synlige spor efter vandskader, også konstateret af taksator. DinGeo foto viser intet og der kan ikke lokaliseres skader eller andet.

Alle vores forsøg på at stoppe skaden ud fra tilstandsrapporten beskrivelser var uden effekt, og vi var tvunget til at handle for at forebygge yderligere skader. Der lægges nyt tag og ALLE de gamle plader er gemt og forevist taksator ved besøg d. 21. september 2020. Vi forstår ikke hvorfor

Gjensidiges sagsbehandler skriver at *'nogle plader'* er gemt. Vi har ALLE plader/stykker som dokumentation. Gjensidiges bemærkninger fremstår forstyrrende for sagen. Gjensidige er velkommen til at komme forbi igen, for at tjekke at vi har alle pladerne.

Opsummering og afslutning
…
Gjensidiges ejerskifteforsikring bør erstatte med en passende kompensation ift. pris på et nyt tag, ud fra deres forsikringsbetingelsers omregningstabel … eller som minimum ud fra udgiftsbilag incl. arbejdstimer sendt til Gjensidige på opfordring herfra."

Selskabet har i brev af 20/11 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Manglende sløjfer
Som anført tidligere er det korrekt, at den bygningssagkyndige anfører, at de manglende sløjfer kan være årsag til, at der trænger vand ind ved slagregn – ganske som Taksator 1 også har udtrykt.

Begge udtrykker imidlertid *kan*, hverken den bygningssagkyndige eller Taksator 1 udtrykker, at det er sandsynligt, det må antages, det må lægges til grund, det må formodes eller på anden måde mere sikkert giver udtryk for, at dette må lægges til grund som årsag til lejlighedsvise vanddryp ved særligt vejrlig.

Vi noterer os i øvrigt, at den bygningssagkyndige alene nævner sløjfer og ikke de øvrige forhold, som Klager gør gældende. Derimod nævner Taksator 1 flere øvrig relevante forhold (den 3. oktober 2019 i Historik for skaden, bilagt klagen).

Uanset dette skal vi igen nævne, at allerede fordi monteringsvejledningen (bilag H) på tidspunktet for tagets oplægning ikke anviser brug af sløjfer for tag af denne karakter/beliggenhed, er den manglende sløjfe i sig selv uden betydning.

Lille overlæg
Som det fremgår af sagens oplysninger, er der tale om B7 tagplader. Monteringsvejledningen (bilag H) angiver/illustrerer på side 2 og 13, at B7 plader monteres med et overlæg i den høje bølge som afslutter pladen. Det illustreres at overlægget ikke skal føres ned til 'bølgedalen', men blot føres over den høje bølge.

Da taget var skiftet ved Taksator 2 besigtigelse, har vi vurderet billeder bilagt klagen og sammenholdt disse med monteringsvejledningen. Vi må umiddelbart konstatere, at overlægget syntes at være monteret i overensstemmelse med monteringsvejledningen. Hvis der skulle mangle en anelse i overlægget, må dette i givet fald være så lidt, at det i sig selv er uden betydning.

Det er korrekt, at et for lille overlæg er angivet som eksempel for et dækningsberettigende forhold i forsikringsbetingelsernes punkt 25, det er dog en forudsætning, at forholdet faktisk har manifesteret sig i skade i overensstemmelse med punkt 18.3. Bemærk i øvrigt, at eksemplerne kan tillægges retlig betydning i konkrete sager.

Tætningsbånd

Hverken den bygningssagkyndige, Taksator 1 eller Taksator 2 beskriver synlige tætningsbånd eller på anden måde omtaler disse. Det er alene Klager, som referer bygningssagkyndige om dette.

Vi kan heller ikke ved sagens billedmateriale (bilagt klagen) verificere at disse har været synlige eller fejlagtigt monteret.

Tagets stand
Vi kan ikke tiltræde Klagers vurdering af taget stand, som også nu er skiftet i helhed.

Derimod er det vores klare opfattelse, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten beskriver et slidt og nødlidende tag, som må forventes at skulle skiftes indenfor en kort årrække.

Det er ligeledes vores opfattelse, at taget syntes at være et eneste forhold i tilstandsrapporten, som kan oppebære en afslag på kr. 75.000,00 ved handlen. Vi antager også af den grund, at Klager har vurderet tilsvarende.

Følgeskader og tab
Ejerskifteforsikringen omfatter alene udbedring af skade på bygningen, hvorefter tabt lejeindtægt ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

For så vidt angår skade på indbo, henhører dette under indbodækningen. Vi kan ikke se, at dette skulle være anmeldt, da der ikke er oprettet en skadesag. Dersom Klager har et krav vedrørende indbogenstande, skal vi opfordre til at gøre anmeldelse, så indboforsikringen kan vurdere om der er tale om dækningsberettigende forhold, som kan berettige til erstatning.

For så vidt angår omfanget af de anmeldte områder må vi fastholde, at det til os oplyste omfang er anført i Taksator 2 rapport ved billede fra DinGeo. Sagens billedmateriale af skader inde i ejendommen er fremlagt ved bilag D-G.

Sammenfattende
Vi fastholder, at Klager ikke har bevist eller sandsynliggjort, at lejlighedsvise vandryp ved særligt vejrlig er udtryk for en dækningsberettigende skade, heller ikke i relation til tilstandsrapportens bemærkninger.

Ligeledes fastholder vi subsidiært, at skulle ejerskifteforsikringen være i risiko kan dette maksimalt være i forhold til mindre partielle vandskjolder indenfor i ejendommen.

I det hele finder vi, at Klager har bragt sig i en vanskelige bevismæssig situation ved at udskifte hele tagbelægningen inden klagesagens afslutning. Det forhold at Klager har gemt nogle tagplader fra en tidligere partiel udskiftning ændre ikke vores vurdering.

Dette bevirker, at sagen skal vurderes på det foreliggende oplysningsgrundlag, hvor tilstandsrapporten samt Taksator 1 og Taksator 2 vurderinger beskriver en tagbelægning, som er slidt og udtjent, hvorfor tagbelægningen allerede af denne grund stod til udskiftning."

I brev af 6/12 2020 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vi bemærker at Gjensidige beskriver taget nødlidende og nedslidt, og har fastholdt dette gennem hele sagsforløbet. Denne påstand beskrives ikke i tilstandsrapporten eller andre uvildige.
>
> Det er forkert når Gjensidige beskriver at vi har været bekendt med fejlkonstruktion af taget, det er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og derfor har Byggesagkyndig oplyst til os at vi skal kontakte ejerskifteforsikringen, da der var tale om en skjult fejl og mangel. Vi har udbedret forhold nævnt i tilstandsrapport for at udelukke forhold nævnt i tilstandsrapporten skulle være årsag til vores utætte tag.
>
> Gjensidige beskriver gennem hele sagsforløbet og forholder sig til at taget skulle være fra 1974. Vi har gentagende gange oplyst og dokumenteret at taget er færdigbygget i år 2003. Ved skadeanmeldelsen august 2019 er taget 16 år gammelt. At pladerne er produceret i år 2000 er korrekt, men taget er lagt og taget i brug år 2003 og dermed 16 år gammelt ved anmeldelsen.
>
> Det er urigtigt når Gjensidiges bemærkninger vedr. montagevejledning ej kræver sløjfer. Se bilag montagevejledning, Tagdækning med Eternit fra 2003, s. 13. Når Gjensidige i sine bemærkninger 20.11.20 skriver at hverken taksator 1 og 2 - *ikke beskriver synlige tætningsbånd*, skyldes det nok at Gjensidiges taksatorer ikke har undersøgt disse forhold ved selvsyn, det mener vi ikke skal ligge os til last, der er billeddokumentation for dette i sagen. Årsagen til vores utætte tag skyldes alene at taget ikke er lagt forskriftmæssigt, ved for små overlæg horisontalt, de manglende sløjfer, skumlister/skumstrimlen *(Note: Skumstrimlen, skumliste, tætningsbånd er alle betegnelse for det der ligger mellem pladerne og som skal forhindre at vand trænger ind. Denne tætningsforanstaltning kræver et vist overlæg for at virke efter hensigten, se montagevejledning)* der er uden effekt, da skumstrimlen er lagt for yderligt. Taget er lavet forkert, hvilket ét af de 3 forhold, der tæller mest, er uvist men kombinationen at de 3 forhold er fejlkonstrueret, og giver et utæt tag. De 3 forhold er ikke lavet forskriftmæssigt både efter montagevejledning 2000, 2003 og 2019.
> …
> Gjensidige skal overholde de forpligtigelser der er ved en ejerskifteforsikring, ved at dække udgifter til et nyt tag (ca. 200.000 kr.) ud fra deres udregningstabel, eller ved at dække de udgifter vi har haft, da det var nødvendigt at skifte taget, for at forebygge yderligere skader på og i huset."

Nævnet har fået bilag fra sagen, herunder byggetilladelse af 31/5 2000 til opførelse af tilbygning og anmeldelse af 20/8 2003 til kommunen om fuldført byggearbejde. Af afgørelse af 17/4 2000 fra teknisk udvalgsmøde angående tidligere ejers dispensationsansøgning om at overskride byggeprocenten i forbindelse med opførelse af tilbygning fremgår bl.a.:

> **"Afgørelse:**
> Der meddeles dispensation under forudsætning af, at eksisterende udhus fortsat anvendes til udhusformål."

Tidligere ejer af ejendommen har i brev af 26/4 2000 til kommunen bl.a. anført:

> "Hermed sender jeg dette brev for at bekræfte, at den udbygning som jeg byggede i 1999 (carport og 2 redskabsrum) kun skal bruges som redskabsrum, og at det aldrig har været på tale at bruge disse rum til beboelse eller overnatning."

16. 95461

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

> **"Vedr.: Handelsprisen**
> Som et led i forhandling og for at overtage ejendommen med de i tilstands- og elrapport nævnte fejl og mangler og som beset og gennemgået, har køberne fået kontant nedslag i købesummen på kr. 75.000,- i forhold til udbudsprisen, idet fejl og mangler ved ejendommen, således udbedres af køberne selv og for købernes egen regning, når og hvis det måtte ønskes, efter overtagelsesdagen."

Klageren har i mail af 21/8 2019 til selskabet bl.a. anført:

> "Jeg har ligeledes vedhæftet div. billeder fra forskellige steder i huset – Det ser ud som om der kommer vand ind overalt i huset ved alle de store tværbjælker. Vi har ingen bud på hvad årsagen kan være, men måske den rapport der udarbejdes kan opklare dette. Vi har vedhæftet en film, og håber at I kan se den. Vi håber på en hurtig sagsbehandling så vi kan minimere skader hvis der skulle komme flere regn/skybrud."

Klageren har i mail af 30/8 2019 til selskabet videre bl.a. anført:

> "Efter aftale med sød og imødekommende rådgiver sendes supplerende oplysninger som måske kan belyse sagen. … Efter gennemgang af taget, og udtagning af et par enkelte plader, viser det sig at samlingerne er lavet forkert. Problemet ligger i at man har trukket pladerne fra hinanden således at den maksimale afstand mellem pladerne er mellem 47-47,5 cm og ikke som beskrevet af producenten maksimalt 46 cm. Det giver sig udslag i at samlingerne mellem pladehjørnerne nu ligger på omkring 2,5 cm. Her kan man se skumlisten, som nu er synlig, og at man ikke har lavet en sløjfe mellem hjørnesamlingerne. Da skumlisten er synlig, vil vand komme på oversiden af pakningen, og derved trænge mellem pladerne og ind på taget, og derved dryppe ned på isoleringen. Det betyder så at der kommer vand ind rigtig mange steder i huset. Som jeg ser det har fejlen været der fra man lagde taget, da en del har været forsøgt tætnet med tjære. Hvorfor kun en del er tætnet er uvist, men dette område i sommerhuset er heller ikke tæt.
>
> De plader som har været udtaget, har alle været fugtige i overlapningerne mellem de to lag, selvom der ikke har været regn i en uge.
>
> Vi har konstateret vandindtrængning selv ved 'stille' regn som yderligere styrker problematikken med den synlige skumliste. Det sidste større vandindtrængning var vi nødt til at have spande som kunne opsamle det indkomne vand. Der er vedlagt billeder af de synlige skumlister og fugt på overlapning af pladerne."

Taksator 1 har i mail af 3/10 2019 til klageren bl.a. anført:

> "Jeg var forbi på ejendommen den 1. oktober 2019, hvor jeg så på jeres tag på beboelsen – bygning A(1). Vi er på baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen kommet frem til, at vi desværre ikke kan tilbyde dækning. Se nærmere begrundelse for vores afslag i det følgende.

Sommerhuset er overtaget tilbage den 15. februar 2019. Skaden – vandindtrængning fra tag ned i huset – er anmeldt den 7. august 2019, hvilket er ca. 6 måneder efter overtagelsen.
…
Hvad er årsagen til, at der stedvist og lejlighedsvis drypper vand ned ved nedbør i sommerhuset? Jeg ser umiddelbart en kombination af flere forhold:

1. Tagpladerne er af ældre dato – derfor slidt og ikke længere tætte og kan suge vand
2. Tidligere reparation af utætheder på taget med 'tjære' holder ikke tæt længere
3. Tagplader er ikke lagt med forskriftmæssige 'overlæg' mellem tagpladerne
4. Problemer ved skotrende? (ser umiddelbart tæt ud, dog kan afslutninger op under tagplader ikke ses/vurderes, samt er faldet ikke optimalt på skotrende!)

…
Jeg er ikke oplyst om, at ovenstående K2 og K3 skulle være blevet udbedret efter overtagelsen? Og det nævnte i tilstandsrapporten ser jeg netop går på punkterne 1, 2 og 4 nævnt ovenfor. Og udbedrer man ikke en K2 eller K3 karakter, vil de kunne udvikle sig yderligere over tid.
…
Som jeg ser det vil en udbedring af ovenstående K2 og K3 for nuværende betyde, at man er nødt til at lægge et helt nyt tag! Derfor som udgangspunkt ikke noget ejerskifteforsikringen kan deltage i, men nærmere må henledes til at være et vedligeholdelsesspørgsmål efter overtagelsen – da tagpladerne levetid nu må antages, at være begrænset.

Jeg er så med på, at I som købere ikke har været advaret omkring de for små 'overlæg' (se punkt 3 ovenfor) tagpladerne i mellem.

Men det er sådan, at har man ikke lidt et tab, har man ikke krav på erstatning. I jeres tilfælde betyder det, at hvis det er nødvendigt med en udskiftning af taget for, at udbedre de skader, der er nævnt i tilstandsrapporten – uanset overlæggenes betydning eller ej – så ville I under alle omstændigheder skulle have haft udgiften. Altså har I ikke lidt et tab, der var udover det I kunne forvente, på baggrund af 'advarslerne' i tilstandsrapporten.

Derfor kan vi desværre ikke tilbyde dækning i denne sag."

I mail af 2/11 2019 fra den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten til klageren hedder det bl.a.:

"Efter at vi sammen har besigtiget tag på jeres sommerhus har jeg følgende kommentarer:
Min beskrivelse af tag:
'1.1 Tagbelægning/rygning K3 Eternittag med nogle tagplader med krakeleret overflade, nogle tagplader som er tætnet ved påføring af flydende 'tagtæt' og med et par tagplader ved vestgavl med skader.
Note: Asbestfri plader med reduceret levetid. Det vil blive nødvendigt løbende at udskifte medtagne tagplader'

i tilstandsrapport …, er retvisende.

> Efter at have set tag med nogle tagplader fjernet, kan jeg se at tætning af plader ikke er lavet i overensstemmelse med forskrifter fra Cembrit, da der ikke er lavet 'sløjfer' ved hjørner. Manglende 'sløjfer' kan være årsag til at der trænger vand ind, især i forbindelse med slagregn.
>
> Disse manglende 'sløjfer' er det ikke muligt at beskrive ved en visuel besigtigelse af huset og jeg må henvise jer til jeres ejerskifte-forsikringsselskab, da der er tale om en skjult fejl."

Klageren har i mail af 2/12 2019 til selskabet bl.a. oplyst:

> "Vi har været nød til at beklæde hele taget med presenning i uge 47."

Af mail af 22/9 2020 fra tagpladeproducenten til klageren fremgår bl.a.:

> "Tak for din mail. Dine plader er fra år 2000 og er uden asbest."

Klageren har fremlagt et "Regnskabsblad for indkøb af materialer til tag", hvoraf det bl.a. fremgår:

Dato	Indkøb	sted	beløb	køb i alt
12-11-2019	profiltech	profiltech	9465,77	9465,77
15-11-2019	10-4DK	div. Træ	10319,95	19785,72
29-11-2019	tagpap mm.	Byg 100	1395	21180,72
02-12-2019	lægtehammer	træ 10-4	432,75	21613,47
08-12-2019	Spærtræ mm.	Jem og fix	531,28	22144,75
13-12-2019	håndsav	Silvan	25	22169,75
20-12-2019	papsøm	Jem og fix	119,95	22289,70
20-12-2019	div. Søm og skruer	Harald Nyborg	201	22490,70
22-12-2019	glasuld isover	Jem og fix	518	23008,70
23-12-2019	div. Skruer mm	Harald Nyborg	499,95	23508,65
27-12-2019	meterstok	Harald Nyborg	44,9	23553,55
31-12-2019	div. Skurer mm	Harald Nyborg	347,45	23901,00
18-01-2020	skurer og bor	Harald Nyborg	97,6	23998,60
17-03-2020	div. Træ	træ 10-4	10174,18	34172,78
04-04-2020	div. Træbeskyttelse	Harald Nyborg	1232	35404,78
06-04-2020	Stillads	Frishop	4094	39498,78
07-04-2020	bb flash inddækningsbånd	træ 10-4	1297	40795,78
11-04-2020	div. Installationskabel mm	Harald Nyborg	578,85	41374,63
21-04-2020	installations kabel	Harald Nyborg	246,65	41621,28
22-04-2020	Spærtræ mm.	Jem og fix	456,59	42077,87
22-04-2020	tagtæt	Harald Nyborg	172	42249,87
24-04-2020	Div. DUKA	Silvan	949,7	43199,57
25-04-2020	indbygningsspot mm.	Biltema	308,8	43508,37
26-04-2020	div. Til ventilation bad	Jem og fix	210	43718,37
29-04-2020	div. Strøm og træplader	Silvan	366,9	44085,27
29-04-2020	div. Træ mm	Stark	150,36	44235,63
03-05-2020	div. Pakningsæt	Harald Nyborg	96	44331,63
03-05-2020	installationskabel	Jem og fix	228	44559,63
15-05-2020	dækknap aluretteskinne	Jem og fix	236,9	44796,53
15-05-2020	profiltech	profiltech	18416,41	63212,94
06-06-2020	Fuglegitte ventilation	Start	21,25	63234,19
01-07-2020	Tagrygning mm.	profiltech	888,63	64122,82
Ej påbegyndt	Anneks	profiltech + træ 10-4	17108	81230,82
23-08-2020	tagtæt	Harald Nyborg	625,95	**81856,77**
sep. Okt 2019	Indkøb af div. Pressinger	Harald Nyborg	1400	
	Mere end 200 arbejdstimer på weekend og fridage fra job			

I rapport fra taksator 2 efter besigtigelse den 21/9 2020 hedder det bl.a.:

"Montage vejledning
Cembrit skriver i deres montagevejledning følgende:

- For at sikre tætheden på taget monteres 4,5 mm PVC Skumstrimmel på tværs af pladen. Ved hjørnesamlinger efterlades et stykke PVC Skumstrimmel, som foldes sammen til en 'sløjfe' og lægges ned mellem hjørnesamlingerne. Ved udsat beliggenhed eller ved udnyttet loftsrum kan der anvendes en 9 mm PVC Skumstrimmel, samt monteres PVC Skumstrimmel i pladernes lodrette samlinger. Ved anvendelse af undertag, kan Cembrit PVC Skumstrimmel undlades. Husk at fjerne papirstrimmel fra PVC Skumstrimmel.

Alder på tagplader

Vi har begge kontaktet Cembrit, der oplyser at pladerne er fra år 2000 og er uden asbest. Pladerne er altså 20 år gamle.
…
Sommerhus
Ejendommen er i henhold til tilstandsrapporten opført i 1975.

I havde selv inden besigtigelsen udskiftet tagbelægningen, skotrender og inddækninger mm. Indvendigt kunne der konstateres at den nederste del af limtræet under skotrenden havde rejst sig lidt. Der kunne visuelt konstateres andre følgeskader.

Du oplyste desuden at der var kommet vand ned gennem lampeudtagene, der havde lavet vandskade på senge og sofa mm.

Du oplyste, hvilket også fremgår af billederne at skumstrimmelen der er lagt på tværs af pladerne, ikke var foldet sammen til en 'sløjfe'.
…
Carport/udhus
Ejendommen er i henhold til tilstandsrapporten opført i 1999.

Ejendommen var indrettet som henholdsvis et redskabsskur og et gæsteværelse.

Taget fremstod med den samme tagbelægning som ved overtagelsen af ejendommen. Der kunne ikke konstateres om taget er udført med sløjfer, men det antages at der lagt på samme måde som taget på sommerhuset.

Der kunne på loftlemmen i redskabsskuret samt på loftet i gæsteværelset ses aftegninger af dråber efter vand.
…
Konklusion

- Ved køb af ejendommen er køber blevet gjort opmærksom på at bygningens tag (bygning A) forventes at holde højest 5 år,
    - Det må altså forventes at taget skulle skiftes kort efter købet af ejendommen.
- Køber har fået et nedslag i købsaftalen på kr. 75.000 for udbedring af fejl og mangler ved ejendommen
    - Det må antages at dette nedslag er givet til at udbedre de i tilstandsrapporten nævnte bemærkninger.
- I tilstandsrapporten er køber blevet gjort opmærksom på at eternittag med nogle tagplader med krakeleret overflade, nogle tagplader som er tætnet ved påføring af flydende 'tagtæt' og med et par tagplader ved vestgavl med skader, asbestfri plader med reduceret levetid og det vil blive nødvendigt løbende at udskifte medtagne tagplader samt at der ikke reglementeret fald på fladt tag (skotrende) mellem bygninger.
    - Tagets generelle beskaffenhed samt at pladerne har reduceret levetid gør at taget skulle skiftes eller at der løbende skulle udskiftes plader kort efter overtagelsen. Problemet med plader der er i så dårlig stand, er at det er meget svært at udskifte enkelte plader, da pladerne ved siden af oftest knækker hvilket gør at man oftest kommer til at skifte en hel side af gangen.
- Pladerne er 20 år gamle og uden asbest og erstattes iht. tabel I med 37%

- Skumstrimmel er udført uden den i montagevejledningen beskrevne sløjfe, dette har dog erfaringsmæssigt ingen betydning, så længe der er monteret en skumstrimlen
- Erstatningen er af forsikringstager opgjort til kr. 81.856,77 for materialer til sommerhuset og carport/udhus samt i alt over 200 mandetimer
- Følgeskaderne på bygningen vurderes at kunne slibes væk og plet malerbehandles for omkring 5.000 kr. inkl. moms
- Følgeskaderne på indboet kendes ikke."

Af tagproducentens monteringsvejledning fra februar 2000 fremgår bl.a.:

> **"Materialer til tagdækning med Eternit bølgeplader**
> …
> Eternit B7 bølgeplader er et armeret cementbaseret produkt, der leveres med hjørneafskæringer og skruehuller (HJ/HU) og i fuldkantet udførelse (FK). Fuldkantede B7 bølgeplader anvendes til renoveringsopgaver, hvor understøtningsafstanden kan variere op til 460 mm.
> …
> **Fugemateriale**
> DE-flex PVC skumstrimmel 5x9 mm, anvendes som fugemateriale i de vandrette pladeoverlæg.
>
> Vatsnor anvendes ikke til taghældning under 27°. Monteres altid som tør snor.
>
> Plastisk fugemateriale i ca. 6 mm tykkelse, der anvendes som fugemateriale i forbindelse med Eternit, skal have blivende plasticitet, må ikke kunne forsæbe og skal være stabiliseret, således at det ikke afgiver evt. olieindhold til omgivelserne.
>
> Tætningsmaterialet i de vandrette pladeoverlæg placeres mellem skrue og pladens underkant.
>
> Normalt anvendes 5x9 mm DE-flex PVC skumstrimmel.
>
> Ved udsat beliggenhed eller ved udnyttet tagetage med beklædning direkte under spærene, anvendes 7,5x9 mm DE-flex PVC skumstrimler eller plastisk fugemateriale i såvel vandrette som lodrette overlæg.
>
> Tætningsmateriale i sideoverlæg placeres til den side af bølgetoppen, som er nærmest den overliggende plades kant. Se skitsen herunder.
>
> Imellem pladernes hjørneafskæringer lægges tætningsmaterialet i en nedadgående sløjfe som vist på tegningen."

Af Statens Byggeforskningsinstituts notat SBI 2012:05 "Levetider for bygningsdele omfattet af ejerskifteforsikring og huseftersynsordningen" fremgår bl.a.:

> **"1. Indledning**
> **Formål**
> Formålet med dette notat er at vurdere levetid for velholdte bygningsdele omfattet af ejerskifteforsikringer for boliger. Vurderingen er uvildig og gennemført på et overordnet og fagligt grund-

lag. De skønnede levetider anvendes ved fastlæggelse af erstatninger ved skader. Erstatning fastlægges på basis af afskrivningstabeller fælles for alle ejerskifteforsikringer.

Endvidere indeholder notatet en uvildig fagligt baseret vurdering af gennemsnitlige levetider for tagbelægninger og undertage, til brug for bygningssagkyndiges angivelse af tagets restlevetid i tilstandsrapporter. Tilstandsrapporter udarbejdes på basis af eftersyn i forbindelse med hushandler underlagt den danske Huseftersynsordning.

…

2. Levetid for bygningsdele

…

Levetid for velholdte bygningsdele

I kommissoriet (Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2011) peges på, at der skal tages udgangspunkt i velholdte bygningsdeles forventede levetid, for at bygningsejeren kun undtagelsesvist bliver stillet ringere end i dag. Den forventede levetid svarer til middellevetiden, og den vil for velholdte bygningsdele af en given type i sagens natur være længere end for alle bygningsdele af pågældende type set under et.

…

3. Vurdering af levetider

…

Vurdering af middellevetider for velholdte bygningsdele

…

De anførte levetider forudsætter i hvert enkelt tilfælde, at der er udført et godt vedligehold som udtrykt ved levetidsfaktoren G.

…

Den skønnede middellevetid af velholdte bygningsdele forudsætter et vedligehold baseret på den viden, der er tilgængelig på udførelses- eller vedholdstidspunktet(-erne).

…

Vurdering af middellevetider for alle bygningsdele

Denne vurdering er kun foretaget for tagbelægninger og undertage, jf. Kommissoriet (Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2011).

I modsætning til middellevetiden for velholdte bygningsdele er middellevetiden for alle bygningsdele baseret på normalt vedligehold. I de tilfælde, hvor vedligeholdet ikke har nogen praktisk betydning, fx fordi vedligehold ikke er muligt, vil de to middellevetider være stort set ens. Et eksempel er undertage. På samme måde vil de to middellevetider være stort set ens, hvis det er normalt, at bygningsdelen er velholdt. Det vil typisk være bygningsdele, der ikke kræver meget vedligehold, som fx eternitskifer med asbest.

…

4. Levetidstabeller for udvalgte bygningsdele

…

Middellevetid for velholdte bygningsdele:

a Gruppe (DBK kode)	b ID	c Bygningsdel	d Middellevetid Velholdte bygningsdele [år]	e Spredning på middellevetid
Tagdækning (-215.03) og inddækning (-215.10)				

...

	4a	Eternitbølgeplader med asbest	**80**	**M**
	4b	Eternitbølgeplader uden asbest	**30**	**M**

...

Middellevetid for alle bygningsdele:

a **Gruppe (DBK kode)**	**b** **ID**	**c** **Bygningsdel**	**f** **Middellevetid** **Alle bygnings-dele** **[år]**
Tagdækning (-215.03) og inddækning (-215.10)			

...

	4a	Eternitbølgeplader med asbest	**60**
	4b	Eternitbølgeplader uden asbest	**25**

"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

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

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

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

...

19. Hvad dækker forsikringen ikke

...

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

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

...

24. Tabeloversigt

...

- eternitbølgeplader uden asbest	Tabel I

...

Tabel I:

Alder indtil	Erstatning
9 år	100 pct.
12 år	93 pct.
15 år	78 pct.
18 år	63 pct.
21 år	48 pct.
24 år	37 pct.
27 år	30 pct.
30 år	23 pct.
Mere end 30 år	20 pct. (vinyl, laminat og kork dog 0 pct.)

...

25. Eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold

...

Det er væsentligt at være opmærksom på, at opregningen af eksempler ikke er udtømmende, og at opregningen ikke medfører nogen udvidelse eller indskrænkning i den forsikringsdækning, der følger af bilag 1. Eksemplerne har alene til formål at give forsikringstager en generel forståelse af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og formålet med dette bilag er således ikke, at de i bilaget indeholdte eksempler skal kunne tillægges retlig betydning i den enkelte sag.

...

Bygningsdel /installation	Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende	Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende
Tagkonstruktion	– kraftig nedbøjning af tagbelægning som følge af underdimensionerede spær – utæt tag, der skyldes et for lille overlæg mellem tagsten/tagplader	– tegltag med manglende eller forkerte afstandslister, når dette ikke har betydning for tagets funktion – fejl ved taglægning, der ikke har betydning for tagets funktion

<u>Nævnet udtaler:</u>

Tvisten angår, om klageren har krav på forsikringsdækning i anledning af vandindtrængen gennem tag. Det forsikrede sommerhus er opført i 1975. Der er i 1999 opført garage/udhus. Tidligere ejer fik i 2000 byggetilladelse til opførelse af en tilbygning til sommerhuset, og byggearbejdet blev færdigmeldt i 2003. Under byggearbejdet blev der lagt ny tagbelægning bestående af asbestfri bølgeeternitplader, der er produceret i 2000.

25. 95461

Klageren overtog ifølge købsaftale af 22/12 2018 ejendommen den 15/1 2019. Hun har oplyst, at hun under en gennemgang af huset kort før overtagelsen konstaterede vandindtrængen gennem loftet ved et ovenlysvindue, hvilket sælger herefter tog sig af. I perioder af 2019 var sommerhuset udlejet. Ultimo juli 2019 oplyste udlejningsfirmaet, at der ved regnvejr kom vand ind gennem taget adskillige steder i huset, herunder i badeværelset, hvor HFI relæet slog fra.

Klageren anmeldte skaden til selskabet den 7/8 2019. Hun har i mail af 30/8 2019 anført, at det efter en gennemgang af taget og udtagning af et par plader har vist sig, at pladesamlingerne er lavet forkert. Afstanden mellem pladerne er 47-47,5 cm, hvor producenten har foreskrevet et max på 46 cm. Det giver sig udslag i et for lille overlæg mellem pladerne. Desuden er tætningslisterne synlige, og der er ikke udført sløjfe ved hjørnesamlingerne. Der kan derfor komme vand ind via oversiden af pakningen. Hun har anført, at der er tale om en generel fejl, som giver anledning til vandindtrængen mange steder. Hun kræver dækning både med hensyn til sommerhus og garage/udhus.

Klageren har oplyst, at de har måttet udskifte loftsbelysning i badeværelset på grund af vandskader gennem længere tid, herunder rust og ir. Der er sket visse skader på indbo, og i regnvejr har de haft spande stående til opsamling af vand. I oktober 2019 – efter modtagelse af selskabets første afslag af 3/10 2019 – skiftede hun tagplader med krakeleringer, hvor der kunne være mistanke, men der sås ingen vandgennemtrængning her. Hun har oplyst, at dette tiltag ikke har afholdt vandet fra at komme ind i huset. I november 2019 måtte hun dække taget til med presenning. Hun har efterfølgende udskiftet hele tagbelægningen på sommerhuset. Der er ikke skiftet tag på garage/udhus.
Selskabet har anført, klageren var advaret om sommerhustagets tilstand i tilstandsrapporten, og at der derfor ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har også anført, at det ikke er bevist, at monteringsfejl er årsagen til vandindtrængen. Selskabet har i anden række anført, at selskabet - henset til oplysningerne i tilstandsrapporten - maksimalt kan hæfte for følgeskader efter dråbedryp, men at slibning og pletmaling ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.100 kr. For så vidt angår carport/udhus har selskabet anført, at der ikke er påvist en skade i forsikringens forstand.

Af tilstandsrapportens punkt 1.1 fremgår det med karakteren K3, at der er "Eternittag med nogle tagplader med krakeleret overflade, nogle som er tætnet ved påføring af flydende 'tagtæt' og med et par tagplader ved vestgavl med skader. Note: Asbestfri plader med reduceret levetid. Det vil blive nødvendigt løbende at udskifte medtagne tagplader." Af punkt 1.2 fremgår det med karakteren K2, at der er "Ikke reglementeret fald på fladt tag (skotrende) mellem bygninger. Note: For at sikre afløb bør fald være 1:40." Af punkt 1.3 fremgår det med karakteren K1, at "Inddækning om skorsten er nogle steder tætnet med fugemasse." Det fremgår i øvrigt, at tabelopslag for tagbelægningen viser en forventet restlevetid på "højest 5 år".

Selskabets taksator 1 har i mail af 3/10 2019 efter en besigtigelse af ejendommen anført, at han umiddelbart ser en kombination af fire forhold som årsag til, at der stedvist og lejlighedsvis drypper vand ned i sommerhuset ved nedbør. For det første er tagpladerne af ældre dato, de er slidte og ikke længere tætte og kan suge vand. For det andet holder tidligere reparationer af utætheder med tjære ikke længere. For det tredje er tagplader ikke lagt med forskriftsmæssige overlæg mellem tagpladerne. For det fjerde kan der være problemer angående faldet og afslutningerne ved skotrenden, idet skotrenden dog umiddelbart ser tæt ud. Taksator 1 har vurderet, at udbedringer af K2 og K3 i tilstandsrapportens punkt 1.1 og 1.2 for nuværende vil betyde, at man er nødt til at lægge et helt nyt tag.

Den bygningssagkyndige - der har udarbejdet tilstandsrapporten - har på klagerens foranledning foretaget genbesigtigelse. Han har i mail af 2/11 2019 anført, at hans beskrivelse af taget i tilstandsrapportens punkt 1.1 er retvisende. Han kan – efter fjernelse af tagplader – se, at tætning af plader ikke er lavet i overensstemmelse med producentens forskrifter, da der ikke er lavet "sløjfer" ved hjørner, hvilket kan være årsag til vandindtrængen, især ved slagregn.

Selskabets taksator 2 har i rapport af 21/9 2020 oplyst, at tagbelægningen på sommerhuset var skiftet forud for hans besigtigelse. Han har på et satellitfoto markeret, hvor der har været utætheder i taget. Han har anført, at den nederste del af limtræet indvendigt under skotrende havde rejst sig lidt. Han har anført, at klageren havde oplyst, at der var kommet vand ned gen-

nem lampeudtagene, som har forårsaget skade på indbo. Det fremgår af fotos, at skumstrimlen på tværs af pladerne ikke var foldet sammen til en "sløjfe". For så vidt angår carport/udhus har han anført, at taget fremstod med samme tagbelægning som ved overtagelsen af ejendommen. Det kunne ikke konstateres, om taget er udført med manglende sløjfer, men han antog, at taget er lagt på samme måde som taget på sommerhuset. Der kunne på loftlemmen i redskabsskuret samt på loftet i gæsteværelset ses aftegninger af dråber efter vand.

Sommerhus

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte skadeforhold vedrørende vandindtrængen gennem taget på sommerhuset udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på det oplyste om omfanget af vandindtrængen adskillige steder i huset, og at skadeforholdet blev anmeldt til selskabet ca. ½ år efter overtagelsen. Nævnet finder, at det utætte tag er et forhold, som nedsætter sommerhusets værdi og brugbarhed nævneværdigt, og hvis årsag må antages at have været til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er begået udførelsesfejl ved oplægningen af taget, dels ved at tagpladerne er lagt med for lille overlæg, dels ved at der ikke er udført "sløjfer" på tætningsbånd ved hjørnerne af tagpladerne. Nævnet bemærker, at disse udførelsesfejl er bekræftet af henholdsvis selskabets taksator 1 og 2, jf. mail af 3/10 2019 og rapport af 21/9 2020.

Nævnet har videre lagt vægt på, at den anmeldte skade ikke kan anses for beskrevet i tilstandsrapportens punkt 1.1, hvor det er anført, at nogle tagplader er med krakeleret overflade, nogle tagplader er tætnet med "tagtæt", og et par tagplader ved vestgavl er med skader. Klageren udskiftede i oktober 2019 krakelerede tagplader, men vandet er fortsat med at komme ind, og hun har herefter måttet skifte hele tagbelægningen.

Nævnet finder, at klageren i tilstandsrapporten ikke er advaret mod, at hele tagbelægningen skulle skiftes. Det må anses for sædvanligt, at man på ældre bølgeeternittage kan udskifte enkelte beskadigede tagplader, og det er sådanne reparationer, tilstandsrapporten lægger op til.

Nævnet finder det i øvrigt ikke sandsynliggjort, at vandindtrængen kan henføres til krakelerede tagplader. Taksator 1 har i mail af 3/10 2019 anført fire mulige grunde til vandindtrængen, hvoraf ingen af disse er krakelerede tagplader.

For så vidt angår oplysningen om, at nogle tagplader er tætnet med "tagtæt", er klageren heller ikke herved advaret mod, at taget står for udskiftning. Oplysningen advarer ikke mod monteringsfejl, uanset om "tagtæt" måtte være anvendt løbende af tidligere ejer på grund af disse fejl, og oplysningen angår kun "nogle tagplader". At "et par tagplader ved vestgavl er med skader" skyldes ifølge klagerens oplysninger skader efter en stige, og oplysningen er derfor ikke relevant i forhold til tagets generelle tæthed.

Nævnet har også lagt vægt på, at den anmeldte skade ikke kan anses for alene at bestå i udløb af tagbelægningens sædvanlige levetid, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 19 g. Af Statens Byggeforskningsinstituts notat SBI 2012:05 "Levetider for bygningsdele omfattet af ejerskifteforsikring og huseftersynsordningen" fremgår det, at middellevetiden for eternitbølgeplader uden asbest – baseret på normalt vedligehold – udgør 25 år. Tagpladerne var produceret i 2000 og var ikke nær 25 år gamle på overtagelsestidspunktet i 2019, og hertil kommer, at der er godtgjort fejl ved lægningen af taget.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold vedrørende taget på sommerhusbygningen. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning. Nævnet finder, at selskabet ved erstatningsopgørelsen er berettiget til at lægge til grund, at der er tale om et tag med en alder på mellem 18 og 21 år, og nedskrive erstatningen for materialer og arbejdsløn til 48 %, jf. afskrivningstabel I.

<u>Carport/udhus</u>

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en skade i forsikringens forstand for så vidt angår carport/udhus.

29. 95461

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der forekommer vandindtrængen i et omfang, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt henset til, at der er tale om en sekundær bygning, der ifølge myndighedsafgørelse af 17/4 2000 kun må anvendes til udhusformål, og som fremstår med det oprindelige bølgeeternittag fra 1999.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold vedrørende taget på sommerhusbygningen.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings