

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. maj 2021 blev i sag nr. 96386:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1940'erne. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/1 2020. I klageskema af 21/1 2021 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

*"Kort redegørelse for sagen*

Vi har indgået ejerskifteforsikring, policenr. ... - [adresse] (se vedhæftede), med Dansk Boligforsikring (DBF). Efter fugtmålinger foretaget af [firma1] 14/5 2020 (se vedhæftede rapport) er skader anmeldt til DBF.

Herefter er skader besigtiget af DBF's konsulent (1) ... den 26. maj 2020.

Dette medførte meget begrænset dækningstilsagn (se vedhæftede mail). Herefter overgik sagen til advokat ... fra advokatfirmaet ....

Herefter er skader besigtiget af uvildig rådgivende ingeniør med speciale i fugtskader [firma2], d. 21. september 2020, som på den baggrund har udfærdiget en rapport på 26 sider inkl. bilag og dokumentation (se vedhæftede).

Med henvisning til rapporten har [min] advokat ... 23. oktober 2020 sendt brev til DBF om fastholdelse af krav (se vedhæftede). På baggrund af kravet samt rapporter fra [firma2] og [firma1] er der foretaget genbesigtigelse/besigtigelse den 5. november 2020 af DBF's konsulent (2). Til stede var også [min] advokat ....

På baggrund heraf har DBF igen givet yderst begrænset dækningstilsagn (se vedhæftede mail fra DBF med svar til advokat).

*Yderligere kommentarer*

Ang. gavl mod nr. 8: Den bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten (se vedhæftede) har anmærket frostsprængte skadede sten vedr. skorstenen, mens frostsprængte skadede sten på facade er uomtalt i tilstandsrapporten. Disse burde ligeledes være anført i tilstandsrapporten.

DBF mener, at de skadede fuger i gavlmur er korrekt anført i tilstandsrapporten med en K1'er. Det er ikke den uvildige rådgiver [firma2's] vurdering. Det fremgår af deres rapport, at fugerne er så skadede, at det blandt andet er de skadede fuger, der skønnes at være årsag til, at der kan måles fugt på indersiden af væggene (se [firma2's] rapport).

Vedhæftet er også højopløsnings-dronefotos af tagbelægning for identificering af forvitrede og knækkede tagsten samt fotos af tagpap ifm. skade på kvist.

*Uenigheden med DBF består i:*

DBF's vurdering af skadernes dækningsberettigelse, årsag, omfang og udbedringsbehov/forslag samt i særdeleshed DBF's vurdering af omkostningerne til udbedring.

*Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?*

Dækningstilsagn iflg. krav sendt fra advokat ... d. 23. oktober 2020 på baggrund af indhentede tilbud på udbedring.

Af brev af 23/10 2020 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

Mine klienter har tidligere anmeldt fugtskader på ejendommens indvendige gavlvægge mod henholdsvis nord og syd.

De har i mail af 12. juli 2020 meddelt dækningstilsagn til udbedring af fugtskader konstateret i væggavl mod syd og til udbedring af skadeårsagen hertil.

De har i samme mail afvist at yde dækningstilsagn til fugtskader konstateret på indervæggene i den nordvendt gavl under henvisning til at fugtskaderne kan henføres til kuldebroer, der har givet anledning til kondensdannelse og dermed skimmeldannelse på væggene.

De har for så vidt angår den sydvendte væg vurderet, at skadeudbedringen beløber sig til 15.000 inkl. moms.

Dette beløb ligger betydeligt under de udbedringstilbud, som mine klienter har indhentet. Jeg vedhæfter som bilag 1 og 2 tilbud som følger:

- Tilbud fra [firma3] på udbedring utætheder i kvist, udskiftning af utæt skotrende, udskiftning af beskadigede tagsten samt udbedring af forskelling og beskadigede/ frostsprængte mursten.
- Tilbud af 20. maj 2020 fra [firma1] på udbedring af indvendige og udvendige skader på gavlvægge i relation til 12 m2 gavlvæg

Mine klienter har ladet forholdene undersøge nærmere af [firma1] og af [firma2]. Rapport udarbejdet af [firma1] vedlægges som bilag 3. Rapport udarbejdet af [firma2] vedlægges som bilag 4.

Af [firma2]'s rapport fremgår det, at de indvendige fugtskader i den sydvendte gavlvæg vurderes at bero på følgende forhold:

- Vandindtrængning via den øvre del af gavlmuren, som følge af formentlige utætheder i skotrenden ved sammenbygningen mellem tagkonstruktionen over nr. 6 og nr. 8, se f.eks. foto 33- 35.

- Vandindtrængning i gavlmur som følge af defekt og nedbrudt muret forskelling langs sammenbygningen, ved overgangen fra tagflader til gavlmure i det sydvendte område, se f.eks. foto 17-19.

- Vandindtrængning i gavlmur som følge af forvitrede, nedbrudte eller knækkede tagsten langs forskelling, se f.eks. foto 20-23.

[firma2] konkluderer, at "De oplyste tidligere markante forekomster af skimmelsvampevækst på gavlvæggen, vurderes at være en følgeskade af det indtrængende vand, jf. ovenstående punkter."

I relation til Deres synspunkt om, at skimmelskader på indvendige vægge i de nordvendte værelser skyldes kuldebroer, afvises dette af [firma2] med følgende begrundelse:

"Der har været spekulationer om hvorvidt den konstaterede skimmelsvampevækst på nordvendte gavlvæg har været en følge af kuldebro og dermed en kondensproblematik langs tagflader. Vi gør dog opmærksom på at husejers præsenterede fotomateriale, viser vækst af skimmelsvamp i områder mod opholdsrum i nr. 4, dvs. mod opvarmede rum, hvilket ikke medfører kuldebro.

Vi henleder endvidere opmærksomheden på at mønsteret for skimmelsvampevæksten, jf. husejers præsenterede fotomateriale, ligner skimmelvæksten på den sydvendte gavlmur, hvor der ikke er foretaget udbedringer af murværk eller tag og hvor der er nuværende opfugtninger."

[Firma1] anfører i sin rapport følgende vedrørende nødvendige udbedringer:

"Min anbefaling af væggene ind mod naboen vil være man fjerner kalkmørtlen og renser murstenene rene og saltbehandler inden man fugtsikre med Vandex BB75 og efterfølgende pudser med Skalflex Letpuds.

På 1 sal vil det være fra midt rum og ud til venstre fra gulv til loft.

I stuen vil det være fra loft og ca. 130 ned af væg.

I kælderen vil der blive boret hul til ventilation og en Duka S7 vil blive monteret. Der skal efterfølgende en elektriker til at montere strømmen.

Følgende arealer er opdelt som det fremgår af følgende kvadratmeter.

1 Sal: 7,0 m<sup>2</sup>

Stuevæg: 5,0 m<sup>2</sup>

I ALT 12,0 m<sup>2</sup>"

Jeg skal anmode Dem om at bekræfte, at de vedlagte tilbud fra [firma3] og [firma1] dækkes under den tegnede ejerskifteforsikring, idet mine klienter straks herefter vil iværksætte skadeudbedring, så yderligere skader og dermed udgifter undgås.

Med nærværende brev skal jeg samtidig anmelde de skader, som i øvrigt beskrives i [firma2] s rapport, og som enten har ført til skade eller som giver nærliggende risiko herfor:

- frostsprængte mursten samt nedbrudte fuger mellem gavlmursten sporadisk på gavle mod nr. 6, se f.eks. foto 24-31, som har givet anledning til vandindtrængning i gavlmur. [firma2] oplyser, at manglende eller udskudte mørtelfuger, danner vandfælder, som leder regnvand ind i murværket, hvilket højner risikoen for frostsprængninger i teglsten. Dette forhold vil med tiden medfører flere vandfælder og derved accelerere nedbrydningen af murværk med yderligere vandindtrængning til følge.

- Asfaltpap på flunker er fæstnet med papsøm, uden tilstrækkelig overlapning eller inddækning langs skæringen under kvisttag, se [firma2]'s rapport, foto 36 og 37.

- Inddækninger omkring kvist fremstår med gentagne reparationer og tæringer, se [firma2]'s rapport foto 37-40.

- Overgange fra ældre blyinddækninger til kvist har tæringer og huller, se [firma2]'s rapport, foto 41 og 42.

- I bunden af den ene kvistflunke, er der en fugtskjold på den nyligt malede overflade, se [firma2]'s rapport, foto 6 og 48.

- Ved overlapningen af synlige tagsten er der understrøget med tjærebeg, se [firma2]'s rapport foto 55. Den udførte understrygning fremstår mangelfuld og med mange huller, se [firma2]'s rapport, foto 56-58.

- Tagsten på tagfladerne, er generelt forskubbete, ujævne og med gab med nedfaldet understrygningsmørtel i overlap, se [firma2]'s rapport, foto 43 og 44.

- Flere steder konstateres tagsten med forvitrede eller nedbrudte overflader, samt knækkede dele af tagsten, se [firma2]'s rapport, foto 44-47.

I relation til de beskadigede tagsten oplyser [firma2]: "Vi skønner ikke at tagsten har udlevet den forventede levetid, men vurderer at nedbrudte eller forvitrede tagsten skal skiftes og at resten af taget skal tilrettes/ omlægges."

På den baggrund fremsættes krav om dækningstilsagn til udskiftning af de tagsten, der kan konstateres beskadiget, enten ved at være forvitrede eller ved at være knækkede og som bevirker nærliggende risiko for følgeskader eller som nedsætter bygningens værdi nævneværdigt.

Ejendommene er opført i [1940'erne], og mine klienter formoder, at der er tale om originalt tegltag fra opførelsen. Teglsten af den pågældende type vil i almindelighed have en levetid på 150 år, hvis tagstenene enten ikke fra produktionen er fejlbehæftet, eller de har været normalt vedligeholdet.

Firma2 oplyser, at der i relation til udbedring af de indvendige fugt – og skimmelskader er behov for skimmelfrensning af inventar og løsøre, afsluttende med kvalitetssikring af skimmeafrensningen. Dækningstilsagn hertil imødeses ligeledes.

Jeg imødeser Deres dækningstilsagn eller oplysninger om, hvorvidt de ønsker at besigtige de pågældende forhold for vurderingen af skadernes/fejlenes art og omfang.

Jeg forventer bekræftelse på dækningstilsagn eller oplysninger om besigtigelsesdato for Deres besigtigelse af ovennævnte skader, senest 14 dage fra d.d.

Modtager jeg ikke dækningstilsagn som anført ovenfor eller oplysning om, at De inden for 2 uger fra d.d. ønsker adgang til mine klienters ejendom med henblik på at vurdere de anmeldte forhold, tager jeg forbehold for uden yderligere varsel at indbringe mine klienters krav for Forsikringsankenævnet eller domstolene. Dette vil påføre Dem yderligere omkostninger."

Selskabet har i brev/mail af 1/3 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## **"1. Indledning**

Sagen vedrører fugt i en væg i en ejendom fra [1940'erne]. Selskabet har dækket knækkede tagsten omkring skotrenden mod syd og utætheder ved skotrenden/forskellingen ved overgangen mellem gavl og tag.

Som selskabet forstår klagen ønsker klager dækning til selve gavlmuren mod syd. Selskabet har afvist dækning af gavlmuren mod syd (enkelte frostsprængninger og revner i fuger), da forholdene ved gavlmuren ikke nedsætter murens værdi/funktion nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende gavlmure af samme alder og fugernes tilstands er tilstrækkeligt anmærket i tilstandsrapporten.

## **2. Supplerende sagsfremstilling**

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 1. april 2020. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapporten som ses fremlagt af klager, blev udarbejdet den 14. januar 2020.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade. I alt 20.000 kr. i forsikringsperioden på 10 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser ses fremlagt af klager.

Den 22. april 2020 anmeldte klager bl.a., at håndværkere som var i gang med at istandsætte huset, havde konstateret kuldebro med fugt i væggen ind mod naborækkehuset. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag A.

En besigtigelseskonsulent besigtigede ejendommen den 26. maj 2020. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag B. Relevante fotos fremlægges som bilag C.

I e-mail af 22. juni 2020 har selskabet dækket en udskiftning af knækkede tegl ved skotrenden mod syd. Selskabet har afvist dækning af indervægge mod nord, idet der er tale om kuldebroer (jf. bilag C side 2). Mailen ses fremlagt af klager.

Den 23. oktober 2020 sender klagers advokat kommentarer til afgørelsen samt rapport fra [firma1] og [firma2]. Brev af 23. oktober 2020 samt rapporterne ses fremlagt af klager.

Selskabet genbesigtiger forholdene den 5. november 2020. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

I e-mail af 17. november 2020 dækker selskabet ligeledes en tætning af skotrenden mod syd, hvor der er konstateret utætheder. De øvrige forhold afvises. E-mailen ses fremlagt af klager.

Den 25. november 2020 sender klager en klage til selskabets klageafdeling, som ved e-mail af 7. januar 2021 fastholder, at der ikke er grundlag for yderligere dækning end udbedring af skotrenden/forskellingen ved overgangen mellem gavl og tag og de defekte tagsten. Korrespondancen mellem klager og klageafdelingen ses fremlagt af klager.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

### **3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Klagers ejendom er et traditionelt fuldmuret rækkehus opført i [1940'erne]. Ejendommens tag består af det oprindelige tegltag, som oprindeligt har været understrøget med mørtel, og hvor tegl er fastmuret over gesimser og forskallet langs rygningen.

Ved selskabets første besigtigelse kunne der indvendigt måles fugt på væggen i stueetagen, som klager kort tid forinden, havde fået spartlet og malet (bilag C side 5-7). Der kunne måles fugt i en meters bredde langs tagfladen på nabohuset. På 1. salen kunne der ikke måles aktuel forhøjet fugt på væggen mod gavlen (bilag C side 3 og 4), men der kunne registreres tegn på tidligere opfugtning på klagers fremsendte billede inden malerarbejdet (bilag C side 11). Udvendigt kunne der registreres knækkede teglsten ved skotrenden, som selskabet har dækket (bilag C side 8-10).

Ved selskabets anden besigtigelse blev der registreret en utæthed ved skotrenden, som selskabet ligeledes har dækket. Der blev endvidere registreret et hul i naboens tag og en fugtplet på facaden, jf. bilag E. Selskabet kan ikke tilbyde dækning for utætheden i naboens tag.

Ifølge rapporten fra [firma2], som klager har fremsendt, vurderer [firma2], at der er flere årsager til fugten i væggen end utætheden ved skotrenden/forskellingen og knækkede tagsten ved skotrende. Det fremgår bl.a. af rapporten, at fugten også skyldes vandindtrængen som følge af frostsprængte mursten samt nedbrudte fuger.

På gavlmuren ses kun enkelte sten med frostsprængninger, som vurderes uden betydning for murens funktion. Fugerne er anmærket i tilstandsrapporten under punkt 2.1 (K1), med følgende registrering:

"Enkelte mindre revner i fuger i murværk. Note: Forventeligt – ejendommens alder taget i betragtning".

Huset er opført som det var sædvanligt i [1940'erne], hvor man må forvente sædvanligt vedligehold, hvilket bl.a. også fremgår af tilstandsrapportens side 10.

Det er selskabets opfattelse, at der ikke er konstateret alvorlige eller kritiske skader ved gavlmuren, som kan forventes at medføre svigt inden for overskuelig tid og at fugerne tilstands ikke går

# Ankenævnet for Forsikring

7.

96386

ud over hvad klager er blevet gjort opmærksom på via. anmærkningen i tilstandsrapportens punkt 2.1.

På denne baggrund fastholder selskabet, at der ikke er grundlag for yderligere dækning end udbedring af skotrende/forskellingen ved overgangen mellem gavl og tag og knækkede tagsten ved skotrenden.

Klager gør gældende at uenigheden i særdeleshed består i selskabets vurdering af omkostninger til udbedring. Som klageafdelingen tidligere har oplyst, er vurderingen afsat ud fra konsulentens skøn, men klager er velkommen til at sende et konkret tilbud til brug for erstatningsopgørelsen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 14/1 2020, skadeanmeldelse af 20/4 2020, udateret tilbud fra [firma3], tilbud af 20/5 2020 og rapport af 22/10 2020 fra [firma1], rapport af 6/10 2020 fra [firma2], besigtigelsesnotat fra selskabets taksator af 2/6 2020, besigtigelsesnotat fra selskabets taksator af 9/11 2020, korrespondance mellem klageren og selskabet og forsikringsbetingelserne. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 14/1 2020 fremgår bl.a.:"

| A Beboelse                             |    |                                                                                                               |
|----------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A. Primære bygningsdele                |    |                                                                                                               |
| 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten |    |                                                                                                               |
| 1.10 Undertage/understrygning          | K0 | I loftrum ses visse spærfag med eftermonteret undertagsdug - formålet står uklart for den bygningssagkyndige. |
| 1.16 Bemærkninger til skorsten         | K2 | Skorstenspipe med flere frostsprængte sten<br>Note: Forholdet bør afhjælpes, så følgeskader undgås            |
| 2. Ydervægge                           |    |                                                                                                               |
| 2.1 Facader/gavle                      | K1 | Enkelte mindre revner i fuger i murværk<br>Note: Forventeligt - ejendommens alder taget i betragtning         |

*Ejendommen er et rækkehus, der i følge BBR er opført i 1949. Ejendommen fremstår i god byggeteknisk stand uden alvorlige fejl eller mangler - dog skal bemærkning til uisolerede rør i tagrum iagttages.  
Ejendommen fremstår med renoveret stueplan samt kælder.  
Sædvanlig vedligehold må påregnes.*

"

Af anmeldelsen af 20/4 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

Hvornår blev skaden opdaget(dato):

- Mandag, 20 april 2020

Hvordan blev skaden opdaget

- Vi overtog rækkehuset pr. 1/4-2020 hvorefter fagprofessionelle håndværkere har været i gang med at istandsætte huset. Herunder elektriker, tømrer, murer som på nuværende tidspunkt i processen har konstateret forskellige skader/ulovlige forhold.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

- FUGT: I væg ind mod naborækkehuset i nr. ... er der konstateret kuldebro med fugt, som lugter kraftigt (se vedhæftede foto taget af håndværker). Fugten er konstateret på 1. sal men breder sig efter håndværkers mening også ned i stueetagen.
- TAG: Fra indersiden: Tegl på taget ligger flere steder løse, og man kan se lige igennem og ud. Der mangler understrygning flere steder. (se billede)

Af udateret tilbud fra [firma3] fremgår bl.a.:

"Der gives tilbud på følgende opgave:

- Opsætning, leje og nedtagning af stillads =18.500,- ex moms + 300,- ex moms i dags leje (ca. 3 uger) =  $7 \times 3 \times 300 = 6300,-$  ex moms
- Tømrerfaglig udskiftning af tagsten, langs gavlvægge (mod gade og have)  
Hvis man vælger at udskifte kun den yderste sten er der intet tømrerarbejde i det men kun Murerarbejde
- Tømrerfaglig udskiftning af forvitrede og knækkede tagsten samt tilretning af skæve tagsten  
Da taget er understrøget vil dette også være en opgave for mureren. \*Jeg kan dog ikke se hvordan det kan blive rentabelt, da min erfaring er at det nærmest kun bliver værre når man begynder at tage enkelte tegl ud. Der gives derfor en styk pris pr. repareret tegl, med forbehold for at jeg ikke kan sige hvor mange det ender med. Det kan hurtigt ende med mange.

Pris pr tegl = 650,- ex moms

- Udskiftning af skotrende inddækning ved sammenbygningen af taget mellem nr. 6 og nr. 8

Man vil ikke kun reparere skotrenderne, men også lave ny inddækning med blyerstatning og indfræset zink løskant, lukket med en fuge mod de 2 gavlvægge fra skotrende til tagrende, ellers kan man på ingen måde garantere et tæt resultat

Pris = 23.600,- ex moms

- Murerfaglig udbedring/udskiftning af defekte mursten og mørtelfuger i gavlvægge samt udbedring af forskelling langs tagsten mod gavl (mod gade og have) samt udskiftning af tegl på mod gavl (mod gade og have)

Pris = 48.100 ex moms

- Tømrerfaglig udbedring af utætheder ved kvist

Da man ikke kan sige hvor problemet er startet og sluttet, er vi nødsaget til at tage zinken af og alle tegl af, mindst et spærfag til begge sider og fra tagrende til kip, for opbygning af korrekt underlag til afledning af vand, med et korrekt lavet undertag omkring kvisten og ny zinkinddækning hævet til over lægterne for korrekt afledning af vandet.

Pris = 71.380,- ex moms

# Ankenævnet for Forsikring

9.

96386

- Tømrer- og malerfaglig udbedring af indvendige skader efter indtrængende fugt ved kvist

Pris Tømrer = 3000,- ex moms

Pris Maler = 2700,- ex moms

Samlet entreprisenum 172.980,- ex moms + X Antal sten der skal repareres

Det er min klare anbefaling at skifte hele taget i stedet for alle disse små reparationer, da hele taget trænger til det og ikke har et korrekt monteret undertag som sikrer vandafledning og ventilation langs tagflade..."

Af konsulentrapport fra [firma1] af 22/10 2020 fremgår bl.a.:

Efter gennemgang af 1 sal og stueetage kunne der måles fugt i væggene ind mod naboen omkring taget og ned langs muren. På 1 sal kunne der måles fugt fra loft og ned til gulvhøjde i samme linje som taget er på den anden side.

I stueetagen er væggen fugtet op fra loftet og ned i ca. 125 cm på det meste af væggen hen Grundlaget for opfugtningen er formentligt fra tagryggen hvor der er en inddækning eller en tagsten der kan være utæt.



(Det afmærkede er her min bekymring kan være omkring utæthed).

For at finde ud af om der er problemet med taget anbefaler jeg en fagmand omkring dette og en der også kan stå for renovationen af dette.

Der har tidligere været skimmeldannelse på begge væggene i begge ender på huset og dette ser ud til at være behandlet ordentligt på den ene side af væggen og den er målbar tør for fugt.

I værelset med fugt har der også været skimmel og dette skulle være vasket ned, men min anbefaling er man får fjernet den våde puds og for fugtbehandlet væggene oppe og nede så man er sikker på der ikke opstår skimmel igen efterfølgende.

Udvendigt er der flere steder mursten der er frostsprængte og her vil jeg anbefale man for dem udskiftet. Efter man har udskiftet stenene, vil jeg anbefale man for imprægneret væggen hvor der er fugt i, således man undgår unødigt vand omkring fugtdelene.

Omkring skorsten er der en del frost sprængte sten ligeledes og her vil der skulle stilles stillads op for at kunne udskifte dem.

(omkostningerne omkring udskiftning af mursten på skorstenen vil være på timeløn)

Der vil være omkostninger for opstilling og nedtagning samt leje af stilladset, disse omkostninger vil ligge omkring 16.000,00 plus moms samt en timeløn på 425,00 plus moms samt materialeforbrug på nogle tusinde kroner. (2.000 – 4.000 kr.)

Gennemgang og understrygning af taget vil også være på timeløn.

Gennemgangen i kælderen var der lidt fugt i en enkelt væg hvor man kunne måle fugt fra gulv og 20 cm op ad væg.

Jeg vil anbefale man installere en ventilation i det store kælderrum, så man for en naturlig gennemstrømning af luft i hele kælderen.

I det ene kælderrum kunne jeg ikke komme til og kan derfor ikke skrive noget om tilstanden.

Løsningsforslag/Renovering:

Min anbefaling af væggene ind mod naboen vil være man fjerner kalkmørtlen og renser murstenene rene og saltbehandler inden man fugtsikre med Vandex BB75 og efterfølgende pudser med Skalflex Letpuds.

På 1 sal vil det være fra midt rum og ud til venstre fra gulv til loft.

I stuen vil det være fra loft og ca. 130 ned af væg

I kælderen vil der blive boret hul til ventilation og en Duka S7 vil blive monteret. Der skal efterfølgende en elektriker til at montere strømmen.

Følgende arealer er opdelt som det fremgår af følgende kvadratmeter.

1 Sal: 7,0 m<sup>2</sup>

Stuevæg: 5,0 m<sup>2</sup>

# Ankenævnet for Forsikring

11.

96386

I ALT 12,0 m2

Div:

Der vil blive monteret støvvægge med lynlås i stue og på 1 sal for at mindske støvgener.

Der tages forbehold for uforudsete, pludselige opstående opgaver. Dette vil blive drøftet med bygherre inden opgaven foresætter og der vil blive fundet en løsning."

Af tilbud fra [firma1] af 20/5 2020 fremgår bl.a.

"Tilbud på fugtsikring af 12 m2

1 ventilation

Imprægnering af ydervæg: fra have-side til højre.

Alt som beskrevet i rapporten.

...

Total DKK :46.676,45"

Af konsulentrapport fra [firma2] af 6/10 2020 fremgår bl.a.:

Den 21. september 2020 har [firma2] udført fugt-og skimmelsvampeundersøgelse på ovenstående adresse.

## Baggrund

Der er tale om ejendom i en rækkehus bebyggelse, opført år 1943 jf. BBR-oplysninger, se foto 1. Ejendommen er opført med kælder, stueetage og udnyttet tagetage med spidsloft over hanebånd. Ejendommen er udført med murede ydervægge og saddeltag tækket med teglsten. Rækkehusene er udført med forskudte gavle, se foto 1. På tagflade mod gade er udført ovenlys og mod have er der udført kvist samt ovenlys, se foto 2 og 3. Indvendige vægoverflader fremstår med malerbehandlet filt. Ejere oplyser at overflader for nyligt er malet med diffusionsåben maling, i forbindelse med en større udbedrings- og istandsættelsesproces, se f.eks. foto 4-6.

Ejere oplyser at de i forbindelse med overtagelsen og istandsættelsen af ejendommen, oplevede flere uhensigtsmæssige forhold på gavlvægge bag tapeter, på isolering bag skråvægge på 1. sal og i spidsloft over hanebånd. Ejere iværksatte undersøgelse med firmaet [firma1], som konstaterede markant vækst skimmelsvamp samt høj fugt i primært gavlvæggene, se f.eks. fotos 7-9, som [firma2] har modtaget af ejere. Ejere har selv registreret sorte plamager på de øvre dele af isoleringen ved den øvre del af skråvæggene på 1. sal, dvs. mod spidsloft, se foto 10.

Registrerede forhold blev meldt til ejerskifteforsikringen, som gennemførte deres egen besigtigelse i maj 2020. I forlængelse af deres besigtigelse, tilkendegav ejerskifteforsikringen en dækningsberettigelse, af fugtskaden i den sydvendte gavlvæg.

Udover [firma1] har ejere, tilknyttet juridisk bistand ved advokat .... I et advokatbrev dateret den 18.08.2020 anbefales ejere at tilknytte rådgivningsfirma med relevant ekspertise i fugt og indeklima. I forlængelse heraf har ejere kontaktet [firma2].

## Formål

Formålet med besigtigelsen var i mulig udstrækning at klarlægge, følgende forhold:

1. Fugtniveauer ved målinger i tilgængelige områder af gavlvægge.
2. Vurdering af årsag til målt fugt i gavlvægge, samt oplyst og fotopræsenteret vækst af skimmelsvamp, herunder:
  - a. Tilstanden af murede gavlvægge.
  - b. Tilstanden af tagdækningen inklusive forskelling langs gavlvægge og skotrender ved sammenbygningen af tage mellem rækkehusene.
3. Vurdering af fotopræsenterede sorte plamager på de øvre dele af isoleringen ved den øvre del af skråvæggene på 1. sal, dvs. mod spidsloft. Herunder en vurdering af tilstanden af ovenlys og kvist samt inddækninger omkring disse.
4. Vurdering af funktion, fordele og ulemper ved plastikbanevarer opsat synligt mellem spær i spidsloftet.
5. Vurdering af oplyst mangelfuld understrykning af tagsten. Forholdet er synligt fra spidsloft.
6. Vurdering af udluftningskanal som afsluttes i spidsloft. Muligvis ført fra badeværelse i stueetagen.
7. Andre relevante forhold som er registreret ved besigtigelse af ovenstående forhold, er i henhold til aftale, ligeledes adresseret i nærværende rapport.
8. Forhold i kælderen er ikke en del af nærværende besigtigelse.

I henhold til aftale er besigtigelsen alene foretaget ved fugtmåling og visuel gennemgang af tilgængelige bygningsdele. Udvendige gavle og tagflader er besigtiget fra stige i ca. 4-5 meters højde. I henhold til aftale er der ved besigtigelsen, ikke foretaget åbninger til bygningsdele eller udtaget prøver for laboratorieanalyse. Besigtigelsen er foretaget med delvis tilstedeværelse af ejere.

Slutteligt er der udarbejdet forslag til videre tiltag eller handlingsplan af konstaterede uhensigtsmæssige forhold.

## Registreringer

I det næste henviser vi til foto- og tegningsbilag bagerst i rapporten.

### *Indvendig gennemgang gavlvægge*

Undersøgelsen på stedet viser at der fortsat er tale om uhensigtsmæssig høj fugt i gavlvæg mod syd. Således blev der i det sydvendte værelse på 1. sal og i underliggende område af opholdsstuen i stueetagen, målt fugtværdier fra 100-145 Gann digits, hvilket indikerer fra fugtigt til vådt murværk, se Gann digits skema i afsnittet "Udstyr anvendt ved undersøgelsen" bagerst i rapporten og foto 4 samt 11-14. I de nordvendte gavlvægge blev der ikke målt forhøjet fugt, dvs. fugtværdier fra 45-70 Gann digits, hvilket indikerer fra meget tørt til normalt tørt murværk, se f.eks. foto 5 og 15. Der blev ikke registreret vækst af skimmelsvamp eller andens synlig misfarvning på gavlvægsoverflader.

### *Udvendig gennemgang af gavlvægge og tilstødende tag*

Ved udvendig gennemgang af tilgængelige områder af gavlvægsflader samt tilstødende tagkonstruktion, blev følgende registreret:

- På havesiden var den murede gavltrekan udfor nr. 4 mod tagdækningen over nr. 6, udskiftet i nyere tid, se foto 3. Herunder var forskelling langs overgangen fra tag over nr. 6 til gavlmur mod nr. 4, også udskiftet, se foto 16.
- På øvrige 3 frie gavlvægge omkring nr. 6, blev der registreret sporadisk defekt og nedbrudt forskelling langs sammenbygninger fra tagsten til murede gavle, se f.eks. foto 17-19.

- Delvist forvitrede, nedbrudte eller knækkede tagsten enkelte steder langs forskelling, se f.eks. foto 20-23.
- Delvist forvitrede, nedbrudte eller frostsprængte mursten samt løse eller manglende mørtelfuger sporadisk på gavle omkring nr. 6, se f.eks. foto 24-31.
- Defekte mørtelfuger og frostsprængte mursten i skorsten over nr. 6, se foto 32.
- Reparationer af skotrende ved sammenbygning af tagkonstruktioner mellem nr. 4 og 6 samt nr. 6 og 8, se f.eks. foto 33-35.

## *Udvendig gennemgang af kvist og tagflader*

Ved udvendig gennemgang af tilgængelige områder af kvist samt tagflader, blev følgende registreret:

- Udskiftede overflader på kvist, dvs. asfaltpap på kvist tag og kvistflunker. Asfaltpap på flunker var fæstnet med pap søm, uden tilstrækkelig overlapning eller inddækning langs skæringen under kvisttag, se foto 36 og 37. Inddækninger omkring kvist fremstod med gentagne reparationer og tæring, se f.eks. foto 37-40. Overgange fra ældre blyinddækninger til kvist fremstod med tæring og mindre huller, se foto 41 og 42.
- Tagsten på tagflader over nr. 6, fremstod generelt forskubbete, ujævne og med gab med nedfaldet understrykningsmørtel i overlap, se f.eks. foto 43 og 44.
- Flere steder var der tale om tagsten med forvitrede eller nedbrudte overflader, samt knækkede dele af tagsten, se f.eks. foto 44-47.

## *Indvendig gennemgang af kvist og ovenlys*

Ved den indvendige gennemgang af kvist og ovenlys blev der ikke målt forhøjet fugt i konstruktionsflader.

I bund af den ene kvistflunke, blev der registreret et mindre fugtskjold på den nyligt malede overflade, se foto 6 og 48.

Skunke langs facader var utilgængelige enten som følge af manglende lem eller som følge af uhensigtsmæssig udfyldning med mineraluldisisolering, se foto 49. Skunkvæg i besigtiget område er udført uden dampspærre, se foto 50.

## *Spidsloft*

Spidsloftet er på et tidspunkt efterisoleret mod opholdsrum med faste mur- eller terrænbatts, se foto 51. Efterisoleringen er ujævnt fordelt og i et hjørne er der stablet en mængde isoleringsbatts. Isoleringen er udlagt helt ud til kontakt med ældre undertag/ vindpap, se foto 52. Ældre undertag/ vindpap, stopper ca. 0,5 meter over hanebånd, se foto 53. I den sidste ca. 1,3 meter mod kip er der udspændt et nyere undertag ... mellem spær. [Undertaget] varierer i højde fra afslutning af oprindeligt undertag, til ca. 30 cm fra kip eller helt til kip, se foto 53 og 54.

Ved overlapningen af synlige tagsten er der understrøget med tjærebeg, se foto 55. Den udførte understrykning fremstår mangelfuld og med mange huller, se foto 56-58.

I spidsloftet var der et afsluttet PVC rør ca. Ø70, se foto 59. Beboer frygtede at PVC-røret var tilsluttet udsugningen i badeværelset, se foto 60. Ved besigtigelsen blev udsugningen i badeværelset aktiveret og der blev ikke registreret luft flow op gennem PVC røret til spidsloftet. Det skal dog bemærkes at udsugningen i badeværelset var meget svagt. Det skal også bemærkes, at der i facaden

ud for badeværelset er monteret et ventilationsspjæld, som kunne være tilsluttet badeværelset, se foto 2. I tagkonstruktionsflade over PVC røret, blev der ikke registreret synlig vækst af skimmelsvamp, hvilket ville være tilfældet såfremt området blev påvirket af varm damp fra badeværelset.

I spidsloftet blev der målt 15-17% træfugt i fritliggende spær, se foto 61. Ved besigtigelsen var det solskinsvej.

## *Vurdering og konklusion*

På baggrund af nedenstående punkter er det vores vurdering at tilstanden af rækkehusets klimaskærm medfører overvejende risiko for fugt indtrængen, med mulighed for vækst af skimmelsvamp til følge. Såfremt eventuel skimmelsvampevækst udvikler sig tilsvarende den foreviste skimmelsvampevækst

jf. husejers præsenterede fotos, vil forholdet medføre en u hensigtsmæssig belastning af indeklimaet og derved nedsætte husets brugbarhed og værdi væsentligt set i forhold til tilsvarende hus, med almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi vurderer ikke at ejendommen er almindeligt godt vedligeholdt.

## *Gavl vægge*

Den fortsatte høje fugt i den sydvendte gavlvæg på stueetagen og første sal, indikerer at der er tale om igangværende utætheder. Årsagen til den målte fugt vurderes bl.a. at være:

- Vandindtrængen via den øvre del af gavlmuren, som følge af formentlige utætheder i skotrenden ved sammenbygningen mellem tagkonstruktionen over nr. 6 og nr. 8, se f.eks. foto 33-35. Denne var kun delvis synlig tilgængelig ved besigtigelsen, men der kunne registreres tidligere udførte reparationer.
- Vandindtrængen i gavlmur som følge af defekt og nedbrudt muret forskelling langs sammenbygningen, ved overgangen fra tagflader til gavlmure i det sydvendte område, se f.eks. foto 17-19.
- Vandindtrængen i gavlmur som følge af forvitrede, nedbrudte eller knækkede tagsten langs forskelling, se f.eks. foto 20-23.
- Vandindtrængen i gavlmur som følge af frostsprængte mursten samt nedbrudte fuger mellem gavlmursten sporadisk på gavle mod nr. 6, se f.eks. foto 24-31. Vi gør opmærksom på at manglen eller udskudte mørtelfuger, danner vandfælder, som leder regnvand ind i murværket, hvilket højner risikoen for frostsprængninger i teglsten. Dette forhold vil med tiden medføre flere vandfælder og derved accelerere nedbrydningen af murværk med yderligere vandindtrængen til følge.

Den målte fugt i den sydvendte gavlvæg følger udvendige linje for tagfladen over nr. 8 mod have, se foto 7 og tegningsbilag bakerst i rapporten. De oplyste tidligere markante forekomster af skimmelsvampevækst på gavlvæggen, vurderes at være en følgeskade af det indtrængende vand, jf. ovenstående punkter. Se oplyst skimmelsvampevækst på fotos 7 og 8, som er taget af husejer.

I gavlvægge i nordvendte værelser, er der ikke målt forhøjet fugt, men vi gør opmærksom på at husejer også har registreret og udbedret markant forekomst af skimmelsvampevækst på disse indvendige gavlvægsflader, se f.eks. foto 9 som er taget af husejer. Naboen i nr. 4, har tidligere renoveret egen frie gavltrekan mod nr. 6 samt rettet tagsten og/eller udbedret forskelling ved overgangen fra tagflade til gavlvæg. Vi kan ikke afvise at den konstaterede vækst af skimmelsvamp bag tapeter på indvendige nordvendte gavlvægssider i nr. 6, er en følge af tidligere utæt-

heder i den nu udbedrede gavltrekan herunder forskelling samt rettede tagsten langs forskelling. Der har været spekulationer om hvorvidt den konstaterede skimmelsvampevækst på nordvendte gavlvæg har været en følge af kuldebro og dermed en kondensproblematik langs tagflader. Vi gør dog opmærksom på at husejers præsenterede fotomateriale, viser vækst af skimmelsvamp i områder mod opholdsrum i nr. 4, dvs. mod opvarmede rum, hvilket ikke medfører kuldebro. Vi henleder endvidere opmærksomheden på at mønsteret for skimmelsvampevæksten, jf. husejers præsenterede fotomateriale, ligner skimmelvæksten på den sydvendte gavlmur, hvor der ikke er foretaget udbedringer af murværk eller tag og hvor der er nuværende opfugtninger.

Vi indskærper at den nuværende fugt i den sydvendte gavl udgør en overvejende risiko for vækst af skimmelsvamp på eller bag den opsatte filt på de ny renoverede vægge.

### *Kvist og ovenlys*

Næværende besigtigelse indikerer ikke, at tilgængelige bygningsdele omkring kvist eller ovenlys er fugtbelastede. Den registrerede mindre fugtskjold på den nymalede vægoverflade i bunden af kvisten, i kombination med de udtjente udvendige inddækninger omkring kvisten, indikerer dog at der periodevist kan være tale om mindre vandindtrængen. Vi gør opmærksom på at gips er gunstigt materiale for vækst af skimmelsvamp, hvorfor vi anbefaler at forholdet undersøges nærmere, dvs. med åbning til konstruktionen.

Vi vurderer at udtjente udvendige inddækninger og tvivlsomt udførte kvistbeklædning (asfaltpap), medfører en overvejende risiko for uhensigtsmæssig vandindtrængen, med vækst af skimmelsvamp til følge.

Ved ovenlys, blev der ikke registreret forhold som giver anledning til bemærkninger.

### *Tagkonstruktion*

Følgende uhensigtsmæssige forhold er konstateret i relation til tagkonstruktionen.

- Tagsten er forskubbet og ligger ikke længere jævnt, og flere steder er der 2-4 cm gab mellem tagsten i tagdækningen. Utæthederne medfører en overvejende risiko for vandindtrængen ved f.eks. slagregn eller fygesne og vi kan ikke afvise at dette er årsagen til den registrerede interimistiske [undertag] løsning i tagrummet. Vi vurderer ikke at det er muligt at tilrette alle tagsten, som følge af nedfaldet understrykning som flere steder har lagt sig mellem tagsten.
- I tillæg til ovenstående punkt, medfører nedbrudte og knækkede tagsten, ydermere overvejende risiko for vandindtrængen i tagkonstruktionen.
- Understrykningen med tjærebeg, kan i nogen udstrækning hindre indtrængning af vand mellem tagsten, men vi skønner at tjærebeg kun er anvendt på tilgængelige undersider af tagsten: Derfor er det tvivlsomt om tagsten over skrålofter og de isoleringsfyldte skunkrum, er behandlet med tjærebeg. Hertil kommer at tjærebeg-behandlingen fremstår med mange huller.
- Erfaringsmæssigt vurderer vi at det oprindelige undertag/ vindpap har været ført helt til kip, men at det undervejs har haft behov for udskiftning. Vi kan ikke afvise at udskiftningen til [undertag] har været nødvendig for at opfange og bortlede indtrængende vand. Vi kan ikke afvise af de mørke misfarvninger på blotlagt mineraluld langs undersiden af hanebånd, jf. husejers præsenterede fotomateriale, er en følge af tidligere indtrængt vand ved det defekte undertag, se f.eks. foto 10.
- Den nuværende løsning med udspændt undertag mellem spær vil lede hovedparten af indtrængt vand ned og ud ved tagfod, såfremt undertaget er intakt. Men eftersom undertaget er ud-

spændt mellem spær, er spær hoveder ikke beskyttet, og det kan medføre risiko for trænedbrydende svampe ved kraftig og vedvarende fugtpåvirkning.

- Nærværende tagkonstruktion er oprindeligt tiltænkt ventileret fra tagfod til kip via skrålofter.

Den udlagte efterisolering på spidloftet samt de isoleringsfyldte skunkrum, hindrer den fri cirkulation af luft og dermed en effektiv ventilation af tagkonstruktionen. Vi skønner at den målte træfugt på 15-17%, indikerer at der er tale om utilstrækkelig ventilation af tagrummet.

Vi vurderer ikke at fugtniveauet er kritisk, men over det normalt forventelige for en varm solskinsdag.

Vi kan ikke afvise af fugtniveauet stiger u hensigtsmæssigt ved nedbør og koldt vejr.

- Skunkvæg i besigtiget område er udført uden dampspærre, se foto 50. Forholdet er u hensigtsmæssigt, men ikke nødvendigvis en konstruktionsfejl. Dette forhold vil afhænge af årstallet for den udførte skunkvæg, hvilket formentligt ikke er muligt at præcisere. Den manglende dampspærre kan medføre at varm rumluft kan trænge i skunkrum og kondensere på kolde flader i årets kolde måneder.

Vi skønner ikke at tagsten har udlevet den forventede levetid, men vurderer at nedbrudte eller forvitrede tagsten skal skiftes og at resten af taget skal tilrettes/ omlægges. Vi vurderer dog ikke, at det er rentabelt at genbruge uskadte tagsten ved en eventuel omlægning, da det anvendte tjærebeleg som understrygning, skal renses bort.

...

#### *Forslag til videre tiltag og handlingsplan*

Ifølge det oplyste har husejer modtaget tilsagn om 15.000 kr. inklusive moms til forsikringsdækning af skader, som relateres til fugt i sydvendte gavlvæg. Vi skønner at beløbet er kraftigt underestimeret, da vi vurderer at udbedringerne i grove træk omfatter:

- Opsætning, leje og nedtagning af stillads.
- Tømmerfaglig udskiftning af tagsten, langs gavlvægge (mod gade og have).
- Udskiftning af skotrendeinddækning ved sammenbygningen af taget mellem nr. 6 og nr. 8
- Murerfaglig udbedring/ udskiftning af defekte mursten og mørtelfuger i gavlvægge samt udbedring af forskelling langs tagsten mod gavl (mod gade og have).
- Kontrol for- og eventuel afrensning af skimmelsvampevækst bag filtflader på sydvendt gavlvæg i værelse på 1. sal og underliggende opholdsstue.
- Affugtning af sydvendt gavlvæg i værelse på 1. sal og underliggende opholdsstue.
- Eventuel malerbehandling.

Vi anbefaler at der indhentes tilbudspris for ovenstående arbejder med henblik på opnå en reel pris for skader der kan relateres til fugt i sydvendte gavlvæg.

Derudover anbefaler vi at:

- Tagdækningen generelt udskiftes. Ny tagkonstruktion udføres med tidssvarende undertag og korrekt ventilationsløsning jf. gældende anvisninger. Vi anbefaler ventilation fra tagfod til kip via skrålofter. Der tages kontakt til egnet fagmand/ tømrerfirma.
- Kvist påregnes udskiftet.
- Skorstenen udbedres eller fjernes.
- Murværk og fuger i nordvendt gavlvæg eftergås murerfagligt og udbedres.

# Ankenævnet for Forsikring

17.

96386

- Skotrende ved sammenbygningen af taget mellem nr. 6 og nr. 4, eftergås og udskiftes såfremt den er defekt.
  - Der må påregnes stillads til ovennævnte arbejder.
- Ovenstående anbefalede arbejder kan udføres simultant med udbedringer som relateres til fugt i sydvendte gavlvæg. Derfor anbefaler vi at der indhentes en tillægspris for ovenstående.
- ...

I det følgende er et udpluk af billeder fra rapporten

|                                                                                        |                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                  |
| Foto 7 - Fugt og skimmelsvamp på sydvendt gavl på 1. sal, foto er tilsendt af husejer. | Foto 8 - Fugt og skimmelsvamp på bag tapet på gavlvæg, foto er tilsendt af husejer.                                                                 |
|     |                                                                 |
| Foto 9 - skimmelsvamp på nordvendt gavl på 1. sal, foto er tilsendt af husejer.        | Foto 10 - sorte plamager på de øvre dele af isoleringen ved den øvre del af skråvæggene på 1. sal, dvs. mod spidsloft, foto er tilsendt af husejer. |

# Ankenævnet for Forsikring

18.

96386



Foto 17 - Sporadisk defekt og nedbrudt forskelling ved øvrige sammenbygninger mellem gavlmure og taadækninaer.



Foto 18 - Sporadisk defekt og nedbrudt forskelling ved øvrige sammenbygninger mellem gavlmure og taadækninaer.



Foto 27 - Frostsprængte mursten i gavl fra nr. 4 mod nr. 6 mod gade.



Foto 28 - Manglende fuger på gavl fra nr. 8 mod nr. 6 mod have.



Foto 37 - utilstrækkelig overlapning eller inddækning langs skæringen under kvisttag.



Foto 38 - Flere gange interimistiske reparationer af inddækninger omkring kvist.

# Ankenævnet for Forsikring

19.

96386



Foto 53 - Udspændt nyere undertag (Monarfol) mellem spær.



Foto 54 - Udspændt Monarfol varierer fra hanebånd og til ca. 30 cm fra kip eller helt til kip.



Foto 55 - Tagsten er understrøget med tjærebeg.



Foto 56 - Den udførte understrygning fremstår mangelfuld og med mange huller.



Foto 53 - Udspændt nyere undertag (Monarfol) mellem spær.



Foto 54 - Udspændt Monarfol varierer fra hanebånd og til ca. 30 cm fra kip eller helt til kip.

Af besigtigelsesnotat fra selskabets taksator 1 af 2/6 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

1. Fugt i væg grundet revnet tegl
2. understrygning mangler.

## BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION

1. Forholdet skal findes i gavlvæggen til naboen mod syd litra A rød cirkel.
2. Forholdet skal findes i loftrummet litra A

## Konstruktion/opbygning:

1. Tegltag, dobbelt muret væg med hulrum og pudset mod beboelsen.
  2. Tegl, lægter, spær, isoleringen ligger op det flade loft over hanebåndene og der er isoleret ned langs skrålofterne.
- Lofter består af forskelling samt rørpuds

## Beskrivelse:

Inde: 1. Ved besigtigelsen får jeg anvist første salen, hvor FT viser mig værelset mod syd som er blevet spartlet og malet trods den er meget fugtig (Ikke særligt professionelt). Der kan ved besigtigelsen måles forhøjet fugt i en meters brede langs tagfladen på nabohuset, foto 45. Jeg vurderer at det også skyldes at taget er utæt og der løber vand ned i hulrummet i væggen hvilket også påvirker væggen i stuen som også er malet og istandsat men bobler op grundet fugt foto 28.

I værelset på første salen mod nord ses plamager efter fugt, men der kunne ikke måles. fugt på besigtigelsestidspunktet foto 2-8 plamagerne skyldes kuldebro.

2. Ved besigtigelsen kan jeg se, at der på store dele af tagfladen er eftermonteret undertag inde fra hvilket ikke er normalt og vurdere at det er sat op grundet understrygningen efter de mange år taget har ligget er mangelfuld/udløb af levetid. Flere steder er der fuget mellem teglene hvor understrygningen mangler. Dette er gjort før FT overtager. Der kunne ikke konstateres skader grundet manglende understrygning.

Ude: 1. Ved gennemgang af gavlen og taget fra tagvindue kan jeg se, at tegl er knækket over det fugtige område i væggen, foto 42. Med alt den regn vi har haft i foråret er der løbet regnvand ned i hulmuren.

2. Udvendigt ses taget slidt og med mange skår i teglene på taget foto 29-42 ellers ligger teglene pænt.

## Konklusion:

1. Fugt i gavlvæggen må skyldes 2 ting, kuldebro (nord) samt utæt tag (syd).
2. Manglende understrygning må tilskrives udløb af levetid samt manglende vedligeholdelse fra sælger.

## Alderen på det skadede:

1. Fra huset er bygget i 1943 det oprindelige tag og væg.
2. Fra huset er bygget i 1943 det oprindelige tag.

Konstruktiv betydning/ aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

1. Taget skal tætnes for at undgå skaden udvikler sig.
2. manglende understrygning giver risiko for vandindtrængen.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

1. Lovlig og sædvanlig.
2. Lovlig og sædvanlig.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

1. Ja FT har lige overtaget.

2. Ja FT har lige overtaget.

**UDBEDRING:**

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

1. utætte tegl udskiftes. Evt. indvendigt malerarbejde må påhvile maleren der har været på sagen da han har spartlet

og malet med kendskab til at væggen er meget våd.

2. Hvis man vil sikre at der ikke trænger vand ind i underliggende konstruktion skal taget overstryges.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

1. Prisen omkring tegstenene er ca. 12.000 plus moms.

2. Pris ca 70.000 plus moms.

Af besigtigelsesnotat fra selskabets taksator 2 af 9/11 2020 fremgår bl.a.:

Forhold 1 Fugt i gavlvæg

Forhold 2 fugt ved kvist

Forhold 3 banevarer i spidsloft

Forhold 4 generelt tilstand af tagdækning og ovenlys

**BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION**

Forhold 1

Det er gavlvæggen ind mod nr. 8, sagen drejer sig om.

*Konstruktion/opbygning:*

Det er en gavlvæg der er muret op, både indvendigt og udvendigt. Indvendigt er der pudset og malet (FT har fået malet for ca. 4-5 måneder siden)

Taget er med røde falstagsten, som er undertstrøget

Der ligger i skråvæggene isolering op mod en vindpap, som vurderes være oprindeligt.

*Beskrivelse:*

Der kan indvendigt på salen ikke måles forhøjet fugt. Målingen viser en smule oppe mod spidsloftet (foto 6)

Der ses en ældre inddækning/skotrende, hvor der indvendigt måles lettere fugt. (som tidligere vurderet)

I stueetagen måles der mere fugt, (foto 45-48) ca. ud for naboens tagrende (foto 60)

Der ses på nabohuset ud for tagrenden, et par knækkede tagsten og der ses en stor fugtplet på naboens facade

Der ses enkelte frostsprængte sten og et par få revner i fugerne

Der kan ikke måles en kuldebro, på hverken den ene eller anden gavl.

FT har selv fået malet og har derved fjernet den skimmel der var, der ses ingen skimmel nu.

*Konklusion:*

Fugten på 1. salen vurderes stamme fra en mindre utæthed i skotrenden.

Fugten i stueetagen vurderes stamme fra naboens tag, da der ses en stor fugt plet inde hos ham og der er revnede tagsten, som ses revnet på tværs af teglet, hvor vandet fra skotrenden kommer ned.

Det vurderes ikke at fugten stammer fra selve muren/fuger, som i øvrigt også er anmærket.

*Alderen på det skadede:*

194...

*Aktuelle skader:*

Utætheder fra skotrende og naboens tag

*Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:*

Ja, der opstår råd og svamp

*Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):*

FT har udvidet dækning

Det er ganske almindelig byggestil

*Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:*

Ja, overtagelsen er fra marts i år

## **BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION**

*Forhold 2*

Det er kvisten, som sidder på have siden, sagen drejer sig om. (foto 66)

Konstruktion/opbygning:

Det er en trækonstruktion som kvisten er bygget op af, hvor der udvendigt sidder tagpap på flunkerne og formentlig også på taget af kvisten.

Indvendigt sidder der gips, som er noget FT har sat op.

Beskrivelse:

Der ses en fugtskjold i den nederste venstre hjørne set indefra (foto 36)

Der kan måles fugt i skjolden.

Udvendigt ses der en blyinddækning, som er lappet med noget alutape (foto 37-39) der ses revner i den inddækning.

Konklusion:

Det er inddækningen som er utæt, og det må tilskrives udløb af levetid, der er endda forsøgt at reparere nødtørfigt.

*Alderen på det skadede:*

1943

*Aktuelle skader:*

Utæt inddækning

*Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:*

Ja, der opstår råd og svamp

*Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):*

FT har udvidet dækning

Det er ganske almindelig byggestil

*Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:*

Ja, overtagelsen er fra marts i år

**BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION***Forhold 3*

Det er i spidsloftet, hvor FT melder monteret banevarer, sagen drejer sig om.

Konstruktion/opbygning:

Taget er et understrøget rødt falstagstens tag

*Beskrivelse:*

I spidsloftet, ses der et undertag monteret fra næsten kip og nedover den vindpap der sidder ned af skråvæggene (foto 18)

Der kan ikke måles fugt i spidsloftet, og der kan ikke ses spor efter utætheder.

Der ses ventilation ned over skråvæggen.

Det er et ... undertag, som sidder med den udvendige side indad (foto 18)

*Konklusion:*

Der ses ikke nogen skader i forbindelse med det monterede undertag, og det har ikke nogen indflydelse om den sidder den forkerte vej.

FT's advokat mener at den slagregn der kommer ind ved den dårlige understrygning, kan løbe ned i skråvæggen, som følge af den monterede undertagsdug.

Jeg mener ikke det har den store betydning at den sidder der, den har ikke givet skade, og hvis ellers taget er tæt er der ikke risiko for noget, men hvis understrygningen bliver utæt ville det have vist sig på skråvæggen. Hvor der ikke se skader nu.

*Alderen på det skadede:*

Ingen skade

**Aktuelle skader:**

Ingen skader

*Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:*

Nej, der er ingen risiko

*Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):*

FT har udvidet dækning

Det er ikke ulovligt at montere et undertag på den måde.

*Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:*

Ja, overtagelsen er fra marts i år

**BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION***Forhold 4*

Det er i spidsloftet, hvor FT melder monteret banevarer, sagen drejer sig om.

Konstruktion/opbygning:

Taget er et understrøget rødt falstagstens tag.

Ovenlys er fra Velux

*Beskrivelse:*

FT har haft [FIRMA2] på sagen, som mener hele taget skal skiftes.

Der ses et tagstenstag fra 1943, som i det store hele ligger meget pænt, der er enkelte steder, hvor teglende ligger lidt skævt (foto 52-68)

Der ses ikke nogen utætheder i forbindelse med skævt liggende tegl

Ovenlysvinduerne er med et skilt som viser at ovenlysvinduet er fra før 1992 (foto 43)

Der ses enkelte løbere i vinduet (foto 40)

*Konklusion:*

Den løber der ses i ovenlyset, vurderes stamme fra en slidt gummiliste, som trænger til at blive skiftet/gennem gået.

Taget vurderes i forholdsvist fin stand, hvor der dog er en understrygning som må forventes at gennemgås inden for kort tid. En understrygning er en vedligeholdelsesdel, som skal eftergås tit.

*Alderen på det skadede:*

Ingen skade

*Aktuelle skader:*

Ingen skader

*Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:*

Nej, der er ingen risiko

*Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):*

FT har udvidet dækning

Det er ganske almindelig byggestil

*Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:*

Ja, overtagelsen er fra marts i år

**UDBEDRING:**

*Beskrivelse af udbedring af det skadede:*

1. Tætne skotrenden, og få naboen til at tætne sit tag
2. Udskifte inddækningen på kvisten
3. Forventer ikke udbedring
4. ingen udbedring

*Omkostningerne til det skadede:*

1. Beløb: 15.000 kr. ekskl. moms
2. Beløb: 5-10.000 kr. ekskl. moms
3. Beløb: 0 kr. ekskl. Moms
4. ingen omkostning

*Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:*

1. få udtørret væggen
2. skifte den ramte gips
3. ingen
4. Ingen

*Omkostningerne til følgeskader:*

1. Beløb: 0 kr. ekskl. moms
2. Beløb: 5000 kr. ekskl. Moms kan blive højere når der åbnes
3. Beløb: 0 kr. ekskl. Moms
4. ingen"

Af mail af 17/11 2020 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"På baggrund af din skrivelse af 23. oktober 2020 til selskabet på dine klienters vegne samt tilsendte rapporter fra [firma2] og [firma1] blev dine klienters ejendom genbesigtiget/besigtiget den 5. november 2020 af konsulent ....

#### Forhold 1 – Gavl ind mod nummer 8

Der er tale om en gavlvæg som er muret op både indvendigt og udvendigt. Indvendigt er der pudset og malet. Dine klienter har for cirka 4-5 måneder siden fået malet. Taget er med røde faltagsten, som er understrøget. I skråvæggene ligger isolering op mod vindpap, som vurderes at være oprindeligt.

Ved besigtigelsen indvendigt på 1. sal måles der ikke aktuelt fugt. Oppe mod spidsloft viser målingen en smule fugt.

Der ses en ældre inddækning/skotrende, hvor der indvendigt måles lettere fugt, som tidligere er vurderet.

Konsulenten kunne ikke se noget skimmel, hvilket skyldes at dine klienter har fået malet, og derved fjernet den eventuelle skimmel som der var.

I stueetagen måles der mere fugt cirka ud for naboens tagrende. Der ses på naboejendommen ud fra tagrenden et par knækkede tagsten ligesom der ses en stor fugtplet på naboens facade.

Ved gennemgangen ses der enkelte frostsprængte sten samt et par få revner i fugerne. Der kunne ikke måles en kuldebro, hverken på den ene eller anden gavl.

Der er tale om en lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Det er konsulentens vurdering, at årsagen til fugten på 1. sal skyldes en mindre utæthed i skotrenden. Fugten i stueetagen vurderes, at stamme fra naboens tag, hvor der ses en stor fugtplet hos naboen ligesom der er revnede tagsten, som ses revnet på tværs af teglet, hvor vand fra skotrende kan komme ind. Fugten vurderes ikke, at stamme fra muren eller fuger, hvilket i øvrigt også er anmærket i tilstandsrapporten.

I forhold til den utætte skotrenden kan forholdet udbedres ved, at man tætnet den utætte skotrende, hvorved væggen vil udtørre.

Ifølge konsulenten vil en tætning af skotrenden kunne udføres for kroner 18.750,00 inkl. moms og leje af lift. Væggen vil udtørre naturligt.

Årsagen til fugten i stueetagen ligger på naboejendommen, hvilket ikke er forsikret under den tegnede police jævnfør punkt 2.1 i forsikringsbetingelserne, hvorfor dine klienter er nødt til at få

naboen til at udbedre forholdet på sin ejendom. Dette er således ikke noget ejerskifteforsikringen går ind i.

I tilstandsrapporten under punkt 2.1 er forholdet omkring muren og fuger anmærket med K1, som siger: 'Facader/gavle - Enkelte mindre revner i fuger i murværk Note: Forventeligt - ejendommens alder taget i betragtning.'

Forhold som er anmærket i tilstandsrapporten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jævnfør punkt 4.1 i forsikringsbetingelserne.

#### Afrensning af inventar og løsøre for skimmel:

For at ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning til afrensning af inventar (faste bygningsdele) skal der være påvist skimmel i sådan et omfang, at det nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt jævnfør punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne, hvilket ikke er tilfældet hos dine klienter.

Udover dette kan jeg oplyse, at ejerskifteforsikringen ikke indeholder dækning for afrensning af løsøre, men omfatter alene ejendommens bygninger, hvilket Ankenævnet for Forsikring og så tidligere har taget stilling til. Jeg henviser til kendelse AK 92173.

Jeg kan derfor ikke tilbyde dækning til afrensning af inventar og løsøre for skimmel.

#### Forhold 2 – kvisten på havesiden

Kvisten er bygget op af en trækonstruktion, hvor der udvendigt sidder tagpap på flunkerne og formentlig også på taget af kvisten. Indvendigt sidder der gips, hvilket er noget som dine klienter selv har opsat.

Ved besigtigelsen indvendigt ses der en fugtskjold i det nederste venstre hjørne. Konsulenten kunne måle fugt i skjolden.

Udvendigt ses der en blyinddækning, som er lappet med noget alu-tape ligesom der ses revner i inddækning.

Der er tale om en lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Det er konsulentens vurdering, at årsagen til fugtskjolden i nederste venstre hjørne skyldes, at blyinddækningen er utæt, hvilket må tilskrives udløb af levetid. Blyinddækningen er endda forsøgt repareret nødtørftigt.

Forholdet kan udbedres ved, at man udskifter inddækningen på kvisten samt den ramte gips. Ifølge konsulenten vil en udbedring koste kroner 18.750,00 inkl. moms.

Efter punkt 5.3 i forsikringsbetingelser, afskrives der i erstatningssummen for slid og ælde i overensstemmelse med afskrivningstabel F der er vedlagt som bilag A i forsikringsbetingelserne. Jævnfør afskrivningstabel F afskrives der med 80% grundet alder på hele beløbet, da inddækningen er 77 år.

Efter afskrivning udgør beløbet kroner 3.750,00 inkl. moms.

Da beløbet efter afskrivning ikke overstiger selvriskoen på kroner 5.000,00, er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jævnfør punkt 4.12 i forsikringsbetingelserne.

#### Forhold 3 – spidsloft med monteret banevarer:

Der er tale om et rødt falstagstens tag som er understrøget.

Ved besigtigelsen ses i spidsloftet monteret et undertag næsten fra kip og nedover den vindpap, som der sidder ned af skråvæggene. Konsulenten kunne ikke måle fugt i spidsloftet ligesom der ikke ses spor efter utætheder. Nedover skråvæggene ses der ventilation. Der er tale om et ... undertag, som sidder med den udvendige side indad.

Der er tale om en lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet – det er ikke ulovlig at montere et undertag på denne måde.

Ifølge konsulenten ses der ingen skader i forbindelse med det monterede undertag ligesom det ingen indflydelse har om det sidder den forkerte vej, og hvis taget ellers er tæt er der ingen risiko for skader. Hvis understrygningen var utæt ville dette kunne ses på skråvæggen, hvilket ikke er tilfældet da der ingen skade ses.

I tilstandsrapporten under punkt 1.10 har den byggesagkyndige anmærket undertaget med følgende: I loftrum ses visse spærfag med eftermonteret undertagsdug - formålet står uklart for den bygningsagkyndige.

Dine klienter er således forinden købet af ejendommen blev gjort opmærksom på denne anmærkning, og kunne have bedt sælger fjerne undertaget, men i stedet for har de accepteret dette ved køb af ejendommen. Forhold som er anmærket i tilstandsrapporten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jævnfør punkt 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Ligeledes gjorde vi allerede dine klienter opmærksom på ved første besigtigelse, at undertaget intet formål havde, og at de burde få fjernet dette.

Der er således ikke konstateret nogen skader ligesom der ikke er nærliggende risiko for skader, hvorfor det anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen jævnfør punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne.

#### Forhold 4 – tagbelægning og ovenlys:

Taget er et understrøget rødt falstagstens tag og ovenlys er fra Velux.

Ved besigtigelsen ses et tagstenstag fra 1943, som generelt ligger pænt, dog er der enkelte steder, hvor teglene ligger lidt skævt. Der ses ingen utætheder i forbindelse med skævt liggende tegl. Ovenlysvindue er fra før 1992, og der ses enkelte løbere i vinduet.

Der er tale om en lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Ifølge konsulenten er taget i en forholdsvis fin stand, og der ses ingen skader, dog må der forventes at understrygningen skal gennemgås inden for kort tid. Løberne der ses i ovenlysvinduet stammer ifølge konsulenten fra en slidt gummiliste, som trænger til at blive udskiftet/gennemgået.

Understrygning kræver løbende vedligeholdelse for at sikre et tæt tag, fordi understrygningens mørtel med årene mister sin elasticitet. Blæsten giver bevægelser i tagfladen, som kan få understrygningen til at revne, og med tiden vil understrygningen falde ned i klumper. Dette henhører under ejerens almindelige vedligeholdelse.

En gummiliste har en normal levetid på cirka 5 år, og det er ikke usædvanligt at en gummiliste med tiden bliver slidt/dårlig, og skal repareres og udskiftes. Dette henhører under ejerens almindelige vedligeholdelse. Desuden vil udskiftning af en gummiliste ikke overstige selvriskoen på kroner 5.000,00.

Der ses ingen skader ligesom der ikke er nærliggende risiko for skader, hvorfor det anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen jævnfør punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Udover dette kan jeg oplyse, at levetidstabellen er vejledende og tager ikke særlig hensyn til almindelig slid og ælde.

Det vil sige, at selvom en tagkonstruktion i levetidstabellen står anført til at have en levetid på 150 år, er man nødt til at foretage en konkret vurdering af bygningsmaterialerne og konstruktionerne som helhed. Dertil kan oplyse, at et tag er en udsat bygningsdel, der over tid slides, og som kræver løbende vedligeholdelse. Denne vedligeholdelse henhører under ejerens almindelige vedligeholdelse.

Såfremt du og dine klienter er uenig i sagen, har I mulighed for at klage til vores klageafdeling. I så fald bedes I beskrive, jeres uenighed, og hvad I ønsker at opnå."

Af mail af 7/1 2021 fra selskabets klageansvarlige til klager fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået jeres sag, og jeg vurderer ikke, at der er grundlag for at tilbyde dækning udover de reparationer, som fremgår af tidligere fremsendte afgørelser. Jeg bemærker dog, at vores erstatningsopgørelser er baseret på besigtigelseskonsulentens skøn, og vi modtager derfor gerne konkrete tilbud fra relevante håndværkere.

Huset er et traditionelt fuldmuret rækkehus fra 1943. Taget er husets oprindelige tegltag, som oprindeligt har været understrøget med mørtel, og hvor tegl er fastmuret over gesimser og forskellet langs rygningen. Taget er ikke født med et undertag. Det må bero på en misforståelse når [firma2] skriver om det "oprindelige undertag", og anfører, at tagkonstruktionen er tiltænkt ventileret fra tagfod. Da huset blev opført var det murerarbejde at lægge tegltage, og det er først langt senere, at tage ses udført med undertag og ventileret tagfod.

Helt generelt ses der ikke fejl ved bygningens konstruktioner. Huset er opført som det var sædvanligt i 1943. Huset er ikke velvedligeholdet, og det er også det manglende vedligehold af klimaskærmen, som [firma2]-rapporten flere steder beskriver som skadeårsagen.

Ejerskifteforsikringen dækker fejl ved bygningen, men manglende vedligehold dækkes kun i det omfang, der har været skader på huset på overtagelsestidspunktet.

Ad gavlmur mod syd

Jeg er enig i, at gavlen mod nr. 8 trænger til vedligehold, men vi har ikke konstateret alvorlige eller kritiske skader, som kan forventes at medføre svigt indenfor overskuelig tid. Jeg vurderer, at fugernes tilstand er tilstrækkeligt beskrevet med karakteren K1, og jeg er også enig i, at det er forventeligt, at fugerne er slidte på murværk fra 1943.

Jeg er ikke enig i, at [firma2]-rapporten anfører murens tilstand som årsagen til fugten.

Murværket nævnes sammen med flere andre medvirkende skadeårsager, men det fremgår også, at fugten ses at følge taget, hvorfor utætheder ved tagets tilslutning til gavlen må fremhæves som hovedårsagen.

En teglstensmur er ikke tæt. Muren består af porøse materialer og derfor vil der også på en intakt mur forekomme fugtgennemtrængning i forbindelse med længerevarende opfugtning, som vi fx oplevede det i den meget våde vinter-/forårsperiode, vi oplevede sidste år. Da der netop er tale om porøse materialer, kan frostskafer på murværk aldrig helt undgås. Mindre frostskafer er sædvanlige og ikke noget den bygningssagkyndige behøver at beskrive. Større frostskafer bør derimod anføres. På gavlmuren ses kun enkelte sten med frostsprængninger, som er uden betydning for murens funktion.

Jeg mener ikke, at de mindre skader, som vi har set på gavlmuren, nævneværdigt nedsætter murens værdi/funktion, når man sammenligner med en tilsvarende gavlmur, af samme alder – og i øvrigt tager tilstandsrapportens anmærkning i betragtning.

Forsikringen dækker en udbedring af skotrenden/forskellingen ved overgangen mellem gavl og tag, men I må selv stå for reparationen af det anmærkede forhold, og murværkets øvrige vedligehold. Det vil dog være hensigtsmæssigt at få lavet alt arbejdet i en arbejds gang, da det hele er murerarbejde. Utætheden i naboens tag må også udbedres, men det kan vi ikke tilbyde at betale for.

Min vurdering er, at det beløb der er afsat, er rimeligt set i forhold til det ret begrænsede skadeomfang, men vi modtager gerne et konkret tilbud.

## Ad tag

Taget trænger også til vedligehold, og ses med enkelte defekte tagsten, som kunne have været beskrevet i tilstandsrapporten. Vi har tilbudt dækning til udskiftning af defekte sten, og her er I også meget velkomne til at fremsende et konkret tilbud. Taget vurderes ikke at være nedslidt, men der er behov for vedligehold. Forsikringen dækker kun defekte tegl, som har været defekte på overtagelsestidspunktet, og som direkte kan medføre skader på bygningen. Tegl med overfladiske afskalninger/forvittringer dækkes ikke.

I tagrummet er der ikke konstateret tegn på utætheder eller fugtskader på tagkonstruktionen. Taget er oprindeligt understrøget med mørtel, og understrygningen er delvist repareret med en butyl-lignende fugemasse. Træfugt på 15 – 17 % er helt sædvanligt for årstiden, og indikerer ikke problemer med vandindtrængning eller utilstrækkelig ventilation.

Når de defekte tegl er skiftet, vurderes der kun at være behov for en tilretning af enkelte tagsten, og almindeligt vedligehold af understrygningen. Det er ikke vores opfattelse, at der skulle være behov for en udskiftning af taget.

Jeg bemærker i øvrigt, at en levetid på 150 år for et tegltag, må forudsætte optimalt vedligehold og en ikke udsat beliggenhed. Den tabelmæssige værdi i bilag A, er kun relevant for beregningen af en evt. aldersnedskrivning. Tabellen kan ikke opfattes som en garanti for tagets levetid.

Vedrørende det undertag som ses eftermonteret i tagrummet, er jeg enig i, at det ikke ser ud til at have nogen praktisk funktion. Tætheden skal sikres ved vedligehold af understrygningen, og derfor bør undertaget fjernes, så det bliver muligt at eftergå understrygningen.

På baggrund af ovenstående fastholder jeg, at vi har dækket en reparation af de forhold, som vurderes at have været den primære årsag til den fugt I har anmeldt. Jeg bemærker, at vi ved den seneste besigtigelse kun målte fugt i ret begrænset omfang, og der kan derfor godt have været tale om tidligere opfugtninger. En opfugtet teglstensmur er ret længe om at tørre helt op, navnlig hvis muren tidligere har været malet med en tæt vægmaling.

Jeg vil foreslå jer, at I kontakter en murer, og får tilbud på de forskellige reparationer. Såvel murværk som tag, vil kunne udbedres af en murer. Hvis vi modtager konkrete tilbud, vil erstatningsopgørelsen kunne tilrettes (forudsat at tilbuddet er rimeligt og kan godkendes)."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.19 fremgår bl.a.:

## **2. Forsikringens dækningsomfang**

### **2.1**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen."

...

## **3. Hvilke forhold er dækket?**

### **3.1**

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

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

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

...

## **4. Undtagelser fra dækning**

*Forsikringen dækker ikke:*

### **4.1**

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, 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."

## **Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom, som er et rækkehus, er opført i 1943. Ejendommen er opført med kælder, stueetage og udnyttet tagetage med spidsloft over hanebånd. Ejendommen er udført med murede ydervægge og saddeltag tækket med teglsten. Rækkehusene er udført med forskudte gavle. På tagfladen mod gaden er der udført ovenlysvindue, og mod haven er der en kvist samt ovenlysvindue. De indvendige vægoverflader fremstår med malerbehandlet filt.

Klageren overtog ejendommen den 1/4 2020. Den 20/4 2020 anmeldte han fugt i væggen ind mod naborækkehuset samt løse tagsten og manglende understrygning af taget flere steder. Efter indhentelse af 2 sagkyndige erklæringer og håndværkertilbud har han udvidet anmeldelsen.

Klageren har i klageskemaet anført, at hans krav er, "Dækningstilsagn ifgl. Krav sendt fra advokat ... den 23. oktober 2020 på baggrund af indhentede tilbud på udbedring".

Nævnet lægger på baggrund af advokatens brev af 23/10 2020 til grund, at klagen angår forhold vedrørende tagbelægningen, defekt og nedbrudt muret forskelling ved overgangen fra tagflader til gavlmure i det sydvendte område, skotrendereparation, kvistvindue og inddækninger omkring dette, frostsprængte mursten og nedbrudte fuger på begge ejendommens gavle og fugt- og skimmelskader på sydvendte indvendige vægge.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

## **Tagbelægningen.**

Klageren har anført, at tegltagets understrygning, hvor denne er synlig, fremstår mangelfuld og med mange huller. Tagstenene er generelt forskubbede, ujævne og med gab med nedfaldet

understrygningsmørtel i overlap. Stedvis er der konstateret revnede tagsten og tagsten med forvitrede eller nedbrudte overflader. Klageren kræver på denne baggrund, at selskabet bekoster udskiftning af de forvitrede og revnede tagsten.

Selskabet har anført, at taget trænger til vedligeholdelse af bl.a. understrygningen. Selskabet har afvist at dække tagsten med afskalninger/forvittringer, bortset fra revnede tagsten omkring skotrenden. Selskabet har anført, at der i tagrummet ikke er konstateret tegn på utætheder eller fugtskader på tagkonstruktionen.

Selskabets taksator har i besigtigelsesrapport af 2/6 2020 bl.a. anført, at taget udvendigt ses slidt og med mange skår i teglene, men at de ellers ligger pænt. I besigtigelsesrapport af 9/11 2020 har taksatoren blandt andet anført, at der på spidsloftet ikke kan måles forhøjet fugt, og at der ikke kan ses spor efter utætheder, heller ikke i forbindelse med de skævtliggende tegl.

Af rapport fra klagerens rådgiver [firma 2] af 6/10 2020 fremgår blandt andet følgende, "Udvendig gennemgang af kvist og tagflader. Ved udvendig gennemgang af tilgængelige områder af kvist samt tagflader, blev følgende registreret: ... ▪ Tagsten på tagflader over nr. 6, fremstod generelt forskubbede, ujævne og med gab med nedfaldet understrygningsmørtel i overlap, se f.eks. foto 43 og 44. ▪ Flere steder var der tale om tagsten med forvitrede eller nedbrudte overflader, samt knækkede dele af tagsten, se f.eks. foto 44-47. ... Følgende uhensigtsmæssige forhold er konstateret i relation til tagkonstruktionen: "▪ Tagsten er forskubbede og ligger ikke længere jævnt, og flere steder er der 2-4 cm gab mellem tagsten i tagdækningen. Utæthederne medfører en overvejende risiko for vandindtrængen ved f.eks. slagregn eller fygesne og vi kan ikke afvise at dette er årsagen til den registrerede interimistiske [undertag] løsning i tagrummet. Vi vurderer ikke at det er muligt at tilrette alle tagsten, som følge af nedfaldet understrygning som flere steder har lagt sig mellem tagsten. ▪ I tillæg til ovenstående punkt, medfører nedbrudte og knækkede tagsten, ydermere overvejende risiko for vandindtrængen i tagkonstruktionen. ▪ Understrygningen med tjærebeg, kan i nogen udstrækning hindre indtrængning af vand mellem tagsten, men vi skønner at tjærebeg kun er anvendt på tilgængelige undersi-

der af tagsten: Derfor er det tvivlsomt om tagsten over skrålofter og de isoleringsfyldte skunkrum, er behandlet med tjærebeg. Hertil kommer at tjærebegbehandlingen fremstår med mange huller. ... Vi skønner at den målte træfugt på 15-17%, indikerer, at der er tale om utilstrækkelig ventilation af tagrummet. Vi vurderer ikke, at fugtniveauet er kritisk, men over det normalt forventelige for en varm solskinsdag. Vi kan ikke afvise af fugtniveauet stiger uhenigtsmæssigt ved nedbør og koldt vejr. ... Vi skønner ikke, at tagsten har udlevet den forventede levetid, men vurderer at nedbrudte eller forvitrede tagsten skal skiftes og at resten af taget skal tilrettes/ omlægges. Vi vurderer dog ikke, at det er rentabelt at genbruge uskadte tagsten ved en eventuel omlægning, da det anvendte tjærebeg som understrygning, skal renses bort. *For-slag til videre tiltag og handlingsplan.* ... Derudover anbefaler vi at: ▪ Tagdækningen generelt udskiftes. Ny tagkonstruktion udføres med tidssvarende undertag og korrekt ventilationsløsning jf. gældende anvisninger".

Af tilbud fra klagerens tømrer fremgår det blandt andet vedrørende udskiftning af defekte tegl: "Tømrerfaglig udskiftning af forvitrede og knækkede tagsten samt tilretning af skæve tagsten: Da taget er understrøget vil dette også være en opgave for mureren. Jeg kan dog ikke se hvordan det kan blive rentabelt, da min erfaring er at det nærmest kun bliver værre når man begynder at tage enkelte tegl ud. Der gives derfor en styk pris pr. repareret tegl, med forbehold for at jeg ikke kan sige hvor mange det ender med. Det kan hurtigt ende med mange. Pris pr tegl = 650,- ex moms. ... Det er min klare anbefaling at skifte hele taget i stedet for alle disse små reparationer, da hele taget trænger til det og ikke har et korrekt monteret undertag som sikrer vandafledning og ventilation langs tagflade...".

Af tilstandsrapporten fremgår om undertag med karakteren K0, bl.a., "I loftrum ses visse spærfag med eftermonteret undertagsdug – formålet står uklart for den bygningssagkyndige".

Nævnet lægger i overensstemmelse med det oplyste i rapporten fra klagerens rådgiver [firma 2] af 6/10 2020 om udvendig gennemgang af tagflader til grund, at der stedvis er tagsten med forvitrede eller nedbrudte overflader, og knækkede dele af tagsten.

Nævnet finder, at mindre afskalninger og skår i tagsten i et ældre tegltag ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Udbedring af sådanne forhold kan efter nævnets opfattelse derfor normalt ikke kræves erstattet. Er der derimod tale om teglsten, der på overtagelsestidspunktet havde nedbrudte overflader eller revner, der bevirker, at stenen er utæt og dermed uegnet som klimaskærm, finder nævnet, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb. Nævnet har ikke grundlag for at vurdere, i hvilket omfang de tagsten, der i rapporten beskrives med nedbrudte overflader og med knækkede dele er utætte og er uegnede til at indgå i klimaskærmen. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal yde dækning i overensstemmelse med de anførte retningslinjer og genoptage sagen på dette grundlag. Nævnet bemærker, at da der tale om partielle reparationer uden betydning for tagets restlevetid, er selskabet ikke berettiget til at foretage afskrivning.

Defekt og nedbrudt muret forskelling ved overgangen mellem tagflader til gavlmure i det sydvendte område og skotrendereparation.

Selskabet har i mail af 22/6 2020 givet tilsagn om at dække udskiftning af ca. 1 m<sup>2</sup> knækkede tegl mod skotrenden mod syd. Selskabet har anført, at forholdet ifølge dets konsulent kan udbedres for ca. 15.000 kr.

Klagerens advokat har i brev til selskabet af 23/10 2020 bl.a. anført, "De har for så vidt angår den sydvendte væg vurderet, at skadeudbedringen beløber sig til 15.000 inkl. moms. Dette beløb

ligger betydeligt under de udbedringstilbud, som mine klienter har indhentet. Jeg vedhæfter som bilag 1 og 2 tilbud som følger: - Tilbud fra [firma3] på udbedring utætheder i kvist, udskiftning af utæt skotrende, udskiftning af beskadigede tagsten samt udbedring af forskelling og beskadigede/ frostsprængte mursten. - Tilbud af 20. maj 2020 fra [firma1] på udbedring af indvendige og udvendige skader på gavlvægge i relation til 12 m<sup>2</sup> gavlvæg."

I mail fra selskabet til klageren af 17/11 2020 har selskabet yderligere bl.a. anført, "Det er konsulentens vurdering, at årsagen til fugten på 1. sal skyldes en mindre utæthed i skotrenden. Fugten i stueetagen vurderes, at stamme fra naboens tag, hvor der ses en stor fugtplet hos naboens ligesom der er revnede tagsten, som ses revnet på tværs af teglet, hvor vand fra skotrenden kan komme ind. Fugten vurderes ikke, at stamme fra muren eller fuger, hvilket i øvrigt også er anmærket i tilstandsrapporten. I forhold til den utætte skotrenden kan forholdet udbedres ved, at man tætnet den utætte skotrende, hvorved væggen vil udtørre. Ifølge konsulenten vil en tætning af skotrenden kunne udføres for kroner 18.750,00 inkl. moms og leje af lift. Væggen vil udtørre naturligt". Selskabet i brev til nævnet af 1/3 2021 endvidere anført, "I e-mail af 17. november 2020 dækker selskabet ligeledes en tætning af skotrenden mod syd, hvor der er konstateret utætheder. De øvrige forhold afvises."

Af brev fra selskabets klageansvarlige til klageren af 7/1 2021 fremgår det herudover, "Forsikringen dækker en udbedring af skotrenden/forskellingen ved overgangen mellem gavl og tag, men I må selv stå for reparationen af det anmærkede forhold, og murværkets øvrige vedligehold. Det vil dog være hensigtsmæssigt at få lavet alt arbejdet i en arbejdsgang, da det hele er murerarbejde. Utætheden i naboens tag må også udbedres, men det kan vi ikke tilbyde at betale for. Min vurdering er, at det beløb der er afsat, er rimeligt set i forhold til det ret begrænsede skadeomfang, men vi modtager gerne et konkret tilbud".

Af konsulentrapport fra firma2 af 6/10 2020 fremgår bl.a., "*Udvendig gennemgang af gavlvæge og tilstødende tag.* Ved udvendig gennemgang af tilgængelige områder af gavlvægsflader samt tilstødende tagkonstruktion, blev følgende registreret: ■ På havesiden var den murede gavltrekant udfør nr. 4 mod tagdækningen over nr. 6, udskiftet i nyere tid, se foto 3. Herunder var forskelling langs overgangen fra tag over nr. 6 til gavlmur mod nr. 4, også udskiftet, se foto 16. ■ På øvrige 3 frie gavlvæge omkring nr. 6, blev der registreret sporadisk defekt og nedbrudt forskelling langs sammenbygninger fra tagsten til murede gavle, se f.eks. foto 17-19. ■ Delvist forvitrede, nedbrudte eller knækkede tagsten enkelte steder langs forskelling, se f.eks. foto 20-

23. ... *Forslag til videre tiltag og handlingsplan.* Ifølge det oplyste har husejer modtaget tilsagn om 15.000 kr. inklusive moms til forsikringsdækning af skader, som relateres til fugt i sydvendte gavlvæg. Vi skønner at beløbet er kraftigt underestimeret, da vi vurderer at udbedringerne i grove træk omfatter: ▪ Opsætning, leje og nedtagning af stillads. ▪ Tømrerfaglig udskiftning af tagsten, langs gavlvægge (mod gade og have). ▪ Udskiftning af skotrendeinddækning ved sammenbygningen af taget mellem nr. 6 og nr. 8. "

Af tilbud fra klagerens tømrer fremgår det om skotrenden: "Man vil ikke kun reparere skotrenderne, men også lave ny inddækning med blyerstatning og indfræset zink løskant, lukket med en fuge mod de 2 gavlvægge fra skotrende til tagrende, ellers kan man på ingen måde garantere et tæt resultat. Pris = 23.600,- ex moms"

Af tilbud fra klagerens tømrer fremgår det om gavlene: "Murerfaglig udbedring/udskiftning af defekte mursten og mørtelfuger i gavlvægge samt udbedring af forskelling langs tagsten mod gavl (mod gade og have) samt udskiftning af tegl på mod gavl (mod gade og have) Pris = 48.100 ex moms".

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at selskabet har givet tilsagn om dække en række af forholdene. I mail af 22/6 2020 har selskabet således givet tilsagn om at dække udskiftning af ca. 1 m<sup>2</sup> knækkede tegl mod skotrenden mod syd. Selskabet har estimeret skadeudgiften til ca. 15.000 kr. inkl. moms. I mail fra selskabet til klageren af 17/11 2020 har selskabet yderligere bl.a. anført, at der er en mindre utæthed i skotrenden. Selskabet har estimeret udgiften til 18.500 kr. inkl. moms og leje af lift. I brev til nævnet af 1/3 2021 har selskabet anført, at udgiften dækkes af selskabet. Endelig har selskabet i brev fra selskabets klageansvarlige til klageren af 7/1 2021 anført, at udbedring af forskellingen ved overgangen mellem gavl og tag tillige er dækket af selskabet, idet det dog anføres, "Min vurdering er, at det beløb, der er afsat, er rimeligt set i forhold til det ret begrænsede skadeomfang, men vi modtager gerne et konkret tilbud".

Nævnet må lægge til grund, at selskabet herefter har anerkendt at dække udskiftning af tegl omkring skotrenden, tætning af skotrenden, udbedring af den beskadigede forskelling langs ejendommens gavle mod syd og nord samt leje af lift.

Twisten for nævnet anses herefter at angå spørgsmålet, om selskabet skal dække forvitrede, nedbrudte eller knækkede tagsten enkelte steder langs forskelling, og spørgsmålet om selskabets estimerede skadeudgift er tilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet i overensstemmelse med det anførte i konsulentrapporten fra firma2 af 6/10 2020 om forvitrede, nedbrudte eller knækkede tagsten enkelte steder langs forskelling skal foretage udskiftning af tagsten i disse områder efter samme retningslinjer som anført i nævnets udtalelse ovenfor vedrørende den øvrige del af tagbelægningen.

Nævnet finder det uklart om selskabet i begge estimer har indregnet udgiften til lift og om selskabets noget uklare redegørelser skal forstås som et tilsagn om dækning af 15000 kr. + 18500 kr. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet på baggrund af de foreliggende sagkyndige rapporter, det anførte om selskabets dækningspligt og på baggrund af bl.a. nye tilbud skal opgøre og fastsætte erstatningen på ny.

## Kvistvindue og inddækninger omkring dette.

Klagerens advokat har i sit brev af 23/10 2020 til selskabet anmeldt følgende forhold, der vedrører ejendommens kvist på 1. sal. "- Asfaltpap på flunker er fæstnet med papsøm, uden tilstrækkelig overlapning eller inddækning langs skæringen under kvisttag, se [firma2]'s rapport, foto 36 og 37.- Inddækninger omkring kvist fremstår med gentagne reparationer og tæringer, se [firma2]'s rapport foto 37-40. - Overgange fra ældre blyinddækninger til kvist har tæringer og huller, se [firma2]'s rapport, foto 41 og 42. - I bunden af den ene kvistflunke, er der en fugtskjold på den nyligt malede overflade, se [firma2]'s rapport, foto 6 og 48". Nævnet må lægge til grund, at disse forhold indgår i klagen til nævnet.

Selskabet har i mail til klagerens advokat af 17/11 2020 bl.a. anført, "Det er konsulentens vurdering, at årsagen til fugtskjolden i nederste venstre hjørne skyldes, at blyinddækningen er utæt, hvilket må tilskrives udløb af levetid. Blyinddækningen er endda forsøgt repareret nødtørftigt. Forholdet kan udbedres ved, at man udskifter inddækningen på kvisten samt den ramte gips. Ifølge konsulenten vil en udbedring koste kroner 18.750,00 inkl. moms. Efter punkt 5.3 i forsikringsbetingelser, afskrives der i erstatningssummen for slid og ælde i overensstemmelse med afskrivningstabel F der er vedlagt som bilag A i forsikringsbetingelserne. Jævnfør afskrivningstabel F afskrives der med 80% grundet alder på hele beløbet, da inddækningen er 77 år. Efter afskrivning udgør beløbet kroner 3.750,00 inkl. moms. Da beløbet efter afskrivning ikke overstiger selvriskoen på kroner 5.000,00, er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jævnfør punkt 4.12 i forsikringsbetingelserne".

Af konsulentrapport fra firma2 af 6/10 2020 fremgår bl.a., "*Udvendig gennemgang af kvist og tagflader*. Ved udvendig gennemgang af tilgængelige områder af kvist samt tagflader, blev følgende registreret: ▪ Udskiftede overflader på kvist, dvs. asfaltpap på kvisttag og kvistflunker. Asfaltpap på flunker var fæstnet med papsøm, uden tilstrækkelig overlapning eller inddækning langs skæringen under kvisttag, se foto 36 og 37. Inddækninger omkring kvist fremstod med gentagne reparationer og tæringer, se f.eks. foto 37-40. Overgange fra ældre blyinddækninger til kvist fremstod med tæringer og mindre huller, se foto 41 og 42. ... *Indvendig gennemgang af kvist og ovenlys*. Ved den indvendige gennemgang af kvist og ovenlys blev der ikke målt forhøjet fugt i konstruktionsflader. I bunden af den ene kvistflunke, blev der registreret et mindre fugtskjold på den nyligt malede overflade, se foto 6 og 48... *Kvist og ovenlys*. Nærværende besigtigelse indikerer ikke, at tilgængelige bygningsdele omkring kvist eller ovenlys er fugtbelastede. Den registrerede mindre fugtskjold på den nymalede vægoverflade i bunden af kvisten, i kombination med de udtjente udvendige inddækninger omkring kvisten, indikerer dog at der periodevist kan være tale om mindre vandindtrængen. Vi gør opmærksom på, at gips er gunstigt materiale for vækst af skimmelsvamp, hvorfor vi anbefaler, at forholdet undersøges nærmere, dvs. med åbning til konstruktionen. Vi vurderer at udtjente udvendige inddækninger og

tvivlsomt udførte kvistbeklædning (asfaltpap), medfører en overvejende risiko for uhensigtsmæssig vandindtrængen, med vækst af skimmelsvamp til følge... Derudover anbefaler vi at: ...  
Kvist påregnes udskiftet".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/11 2020 fremgår bl.a., "**BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION.** Forhold 2. Det er kvisten, som sidder på havesiden, sagen drejer sig om. (foto 66). Konstruktion/opbygning: Det er en trækonstruktion, som kvisten er bygget op af, hvor der udvendigt sidder tagpap på flunkerne og formentlig også på taget af kvisten. Indvendigt sidder der gips, som er noget FT har sat op. Beskrivelse: Der ses en fugtskjold i den nederste venstre hjørne set indefra (foto 36). Der kan måles fugt i skjolden. Udvendigt ses der en blyinddækning, som er lappet med noget alutape (foto 37-39) der ses revner i den inddækning. Konklusion: Det er inddækningen, som er utæt, og det må tilskrives udløb af levetid, der er endda forsøgt at reparere nødtørftigt. Alderen på det skadede: 1943. Aktuelle skader: Utæt inddækning. Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Ja, der opstår råd og svamp. Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): FT har udvidet dækning. Det er ganske almindelig byggestil. Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja, overtagelsen er fra marts i år. ... . **UDBEDRING:** *Beskrivelse af udbedring af det skadede:* ... 2. Udskifte inddækningen på kvisten.... *Omkostningerne til det skadede:* ... 2. Beløb: 5-10.000 kr. ekskl. moms. ... *Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:* ... 2. skifte den ramte gips. *Omkostninger til følgeskader.* 2. Beløb: 5000 kr. ekskl. Moms kan blive højere når der åbnes".

Af tilbud fra klagerens tømrer fremgår om utæthed ved kvist, "Tømrerfaglig udbedring af utætheder ved kvist Da man ikke kan sige hvor problemet er startet og sluttet, er vi nødsaget til at tage zinken af og alle tegl af, mindst et spærfag til begge sider og fra tagrende til kip, for opbygning af korrekt underlag til afledning af vand, med et korrekt lavet undertag omkring kvisten og ny zinkinddækning hævet til over lægterne for korrekt afledning af vandet. Pris = 71.380,- ex moms. Tømrer- og malerfaglig udbedring af indvendige skader efter indtrængende fugt ved kvist. Pris Tømrer = 3000,- ex moms. Pris Maler = 2700,- ex moms".

Efter en gennemgang af sagen, herunder det oplyste i rapporten fra firma 2, finder nævnet at måtte lægge til grund, at der ud over den blyinddækning, som er lappet med noget alutape, som selskabet har anerkendt som værende omfattet af forsikringen, tillige er en række andre inddækninger, der er utætte, og at dette formentlig også gælder for tagpapbeklædningen på flunkerne. Det anføres i rapporten tillige, at utæthederne ud over det konstaterede fugtskjold i nederste venstre hjørne set indefra, tillige medfører en overvejende risiko for u hensigtsmæssig vandindtrængen, med vækst af skimmelsvamp til følge.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag har antageliggjort, at der ud den utætte zinkinddækning, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende, på overtagelsestidspunktet var yderligere utætheder i kvistens klimaskærm, herunder i inddækningerne. Nævnet finder det endvidere antageliggjort, at utæthederne har medført dækningsberettigende følgeskader i form af opfugtning/skimmeldannelse i kvistens konstruktion i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag.

Nævnet pålægger derfor selskabet at indhente og betale for en undersøgelse af, om kvistens klimaskærm er utæt i videre omfang end anerkendt af selskabet, og om der i kvistens konstruktioner er skimmelsvamp som følge af sådanne eventuelle utætheder. Parterne udpeger i fællesskab en eller flere sagkyndige til at forestå undersøgelsen. Selskabet skal efter modtagelsen af erklæringen genbehandle sagen.

## Frostsprængte mursten og nedbrudte fuger på ejendommens gavle mod nord og syd

Klageren kræver, at selskabet dækker udbedring af frostsprængte skadede mursten på ejendommens gavle og beskadigede fuger. I klagen til nævnet har klageren herved blandt andet anført: "Ang. gavl mod nr. 8 [sydvendte gavl]: Den bygningsagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten (se vedhæftede) har anmærket frostsprængte skadede sten vedr. skorstenen,

mens frostsprængte skadede sten på facade er uomtalt i tilstandsrapporten. Disse burde ligeledes være anført i tilstandsrapporten. DBF mener, at de skadede fuger i gavlmur er korrekt anført i tilstandsrapporten med en K1'er. Det er ikke den uvildige rådgiver [firma2's] vurdering. Det fremgår af deres rapport, at fugerne er så skadede, at det blandt andet er de skadede fuger, der skønnes at være årsag til, at der kan måles fugt på indersiden af væggene (se [firma2's] rapport).

Klagerens advokat har i brev af 23/10 2020 til selskabet om den nordvendte mur endvidere anmeldt følgende, som nævnet lægger til grund også indgår i klagen: "- frostsprængte mursten samt nedbrudte fuger mellem gavlmursten sporadisk på gavle mod nr. 6 [nordvendte gavl], se f.eks. foto 24-31, som har givet anledning til vandindtrængning i gavlmur. [firma2] oplyser, at manglende eller udskudte mørtelfuger, danner vandfælder, som leder regnvand ind i murværket, hvilket højner risikoen for frostsprængninger i teglsten. Dette forhold vil med tiden medfører flere vandfælder og derved accelerere nedbrydningen af murværk med yderligere vandindtrængning til følge".

Selskabet har anført, at gavlen mod nr. 8 trænger til vedligeholdelse, men finder, at klageren ikke har godtgjort, at forholdene statuerer skader i ejerskifteforsikringens forstand. Det er selskabets vurdering, at fugernes tilstand er tilstrækkeligt beskrevet med karakteren K1 i tilstandsrapporten, og at det er forventeligt, at fugerne er slidte på murværk fra 1943 og skal vedligeholdes. Selskabets klageansvarlige har i brev til klageren endvidere bl.a. anført: "Jeg er ikke enig i, at [firma2]-rapporten anfører murens tilstand som årsagen til fugten. Murværket nævnes sammen med flere andre medvirkende skadeårsager, men det fremgår også, at fugten ses at følge taget, hvorfor utætheder ved tagets tilslutning til gavlen må fremhæves som hovedårsagen. En teglstensmur er ikke tæt. Muren består af porøse materialer og derfor vil der også på en intakt mur forekomme fugtgennemtrængning i forbindelse med længerevarende opfugtning, som vi fx oplevede det i den meget våde vinter-/forårsperiode, vi oplevede sidste år. Da der netop er tale om porøse materialer, kan frostskeer på murværk aldrig helt undgås. Mindre frostskeer er sædvanlige og ikke noget den bygningssagkyndige behøver at beskrive. Større

frostskader bør derimod anføres. På gavlmuren ses kun enkelte sten med frostsprængninger, som er uden betydning for murens funktion. Jeg mener ikke, at de mindre skader, som vi har set på gavlmuren, nævneværdigt nedsætter murens værdi/funktion, når man sammenligner med en tilsvarende gavlmur, af samme alder – og i øvrigt tager tilstandsrapportens anmærkning i betragtning".

Af rapport fra klagerens rådgiver [firma1] dateret 22/10 2020 fremgår blandt andet følgende: "Udvendigt er der flere steder mursten der er frostsprængte og her vil jeg anbefale man for dem udskiftet. Efter man har udskiftet stenene, vil jeg anbefale man for imprægneret væggen hvor der er fugt i, således man undgår unødigt vand omkring fugtdelene".

Af konsulentrapport fra firma2 af 6/10 2020 fremgår bl.a.: "*Udvendig gennemgang af gavlvægge og tilstødende tag.* Ved udvendig gennemgang af tilgængelige områder af gavlvægsflader samt tilstødende tagkonstruktion, blev følgende registreret: ...▪ Delvist forvitrede, nedbrudte eller frostsprængte mursten samt løse eller manglende mørtelfuger sporadisk på gavle omkring nr. 6, se f.eks. foto 24-31. ... *Gavlvægge.* Den fortsatte høje fugt i den sydvendte gavlvæg på stueetagen og første sal, indikerer at der er tale om igangværende utætheder. Årsagen til den målte fugt vurderes bl.a. at være: ...▪ Vandindtrængen i gavlmur som følge af frostsprængte mursten samt nedbrudte fuger mellem gavlmursten sporadisk på gavle mod nr. 6, se f.eks. foto 24-31. Vi gør opmærksom på at manglende eller udskudte mørtelfuger, danner vandfælder, som leder regnvand ind i murværket, hvilket højner risikoen for frostsprængninger i teglsten. Dette forhold vil med tiden medføre flere vandfælder og derved accelerere nedbrydningen af murværk med yderligere vandindtrængen til følge. Den målte fugt i den sydvendte gavlvæg følger udvendige linje for tagfladen over nr. 8 mod have, se foto 7 og tegningsbilag bagerst i rapporten. De oplyste tidligere markante forekomster af skimmelsvampevækst på gavlvæggen, vurderes at være en følgeskade af det indtrængende vand, jf. ovenstående punkter. Se oplyst skimmelsvampevækst på fotos 7 og 8, som er taget af husejer. I gavlvægge i nordvendte værelser, er der ikke målt forhøjet fugt, men vi gør opmærksom på at husejer også har registreret og udbedret markant forekomst af skimmelsvampevækst på disse indvendige gavlvægsflader, se

f.eks. foto 9 som er taget af husejer. Naboen i nr. 4, har tidligere renoveret egen frie gavltre-kant mod nr. 6 samt rettet tagsten og/eller udbedret forskelling ved overgangen fra tagflade til gavlvæg. Vi kan ikke afvise at den konstaterede vækst af skimmelsvamp bag tapeter på indven-dige nordvendte gavlvægssider i nr. 6, er en følge af tidligere utætheder i den nu udbedrede gavltre-kant herunder forskelling samt rettede tagsten langs forskelling. ... *Forslag til videre til-tag og handlingsplan.* Ifølge det oplyste har husejer modtaget tilsagn om 15.000 kr. inklusive moms til forsikringsdækning af skader, som relateres til fugt i sydvendte gavlvæg. Vi skønner at beløbet er kraftigt underestimeret, da vi vurderer at udbedringerne i grove træk omfatter: ... ■ Murerfaglig udbedring/ udskiftning af defekte mursten og mørtelfuger i gavlvægge samt ... Vi anbefaler at der indhentes tilbudspris for ovenstående arbejder med henblik på opnå en reel pris for skader der kan relateres til fugt i sydvendte gavlvæg. ... Derudover anbefaler vi at: ... ■ Murværk og fuger i nordvendt gavlvæg eftergås murerfagligt og udbedres."

Af tilbud fra klagerens tømrer fremgår det om gavlene fremgår det: " Murerfaglig udbed-ring/udskiftning af defekte mursten og mørtelfuger i gavlvægge samt udbedring af forskelling langs tagsten mod gavl (mod gade og have) samt udskiftning af tegl på mod gavl (mod gade og have Pris = 48.100 ex moms.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække reparationer af gavlenes fuger og murværk.

Hvad angår reparation af gavlenes fuger, har nævnet navnlig lagt vægt på, at det af tilstands-rapporten med karakteren K1 fremgår, at der er enkelte mindre revner i fuger i murværk med en note om, at forholdet bør afhjælpes, så følgeskader undgås. Nævnet finder, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet, ligesom der ikke er godtgjort forhold, der medfører, at udgifterne til en reparation af fugerne går ud, hvad klageren måtte påregne på baggrund af tilstandsrappor-tens oplysninger.

Hvad angår frostsprængninger og afskalninger på mursten, må nævnet på baggrund af de fremlagte fotos og oplysningerne i øvrigt lægge til grund, at der alene stedvis forekommer enkelte defekte mursten. Nævnet finder, at det på det foreliggende grundlag ikke er godtgjort, at de defekte mursten medfører opfugtning af indervægge i nævneværdigt omfang, ligesom forholdet efter nævnets opfattelse ikke i sig selv statuerer skade eller nærliggende risiko for skade i en ejendom fra 1943.

## Fugt og skimmelskader på syd- og nordvendte indvendige vægge.

Det fremgår, at der indvendigt i den sydvendte gavlvæg er fugtige områder i stueetagen, og at klageren efter fjernelse af tapet kunne konstatere områder med skimmeldannelse her og på første sal. Der er tillige indvendigt på den nordvendte gavlvæg konstateret områder under tapet med skimmeldannelse. Der er dog ikke konstateret fugt på den nordvendte indervæg.

Klagerens advokat har i brev til selskabet af 23/10 2020 fremsat følgende krav: "[Firma1] anfører i sin rapport følgende vedrørende nødvendige udbedringer: "Min anbefaling af væggene ind mod naboen vil være man fjerner kalkmørtlen og renser murstenene rene og saltbehandler inden man fugtsikre med Vandex BB75 og efterfølgende pudser med Skalflex Letpuds. På 1 sal vil det være fra midt rum og ud til venstre fra gulv til loft. I stuen vil det være fra loft og ca. 130 ned af væg. ... Følgende arealer er opdelt som det fremgår af følgende kvadratmeter. 1 Sal: 7,0 m2. Stuevæg: 5,0 m2. I ALT 12,0 m2" Jeg skal anmode Dem om at bekræfte, at de vedlagte tilbud fra [firma3] og [firma1] dækkes under den tegnede ejerskifteforsikring, idet mine klienter straks herefter vil iværksætte skadeudbedring, så yderligere skader og dermed udgifter undgås. ... Firma2 oplyser, at der i relation til udbedring af de indvendige fugt – og skimmelskader er behov for skimmelafræsning af inventar og løsøre, afsluttende med kvalitetssikring af skimmelafræsningen. Dækningstilsagn hertil imødeses ligeledes. Jeg imødeser Deres dækningstilsagn eller oplysninger om, hvorvidt de ønsker at besigtige de pågældende forhold for vurderingen af skadernes/fejlenes art og omfang".

# Ankenævnet for Forsikring

45.

96386

Nævnet lægger på baggrund af advokatens beskrivelse af kravet sammenholdt med rapporten fra firma 1 til grund, at klagerens krav alene vedrører skimmelafrrensning af den sydvendte indervæg.

Selskabet har i brev af 17/11 2020 til klagerens advokat vedrørende afrrensning af inventar og løsøre for skimmel bl.a. anført, "For at ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning til afrrensning af inventar (faste bygningsdele) skal der være påvist skimmel i sådan et omfang, at det nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt jævnfør punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne, hvilket ikke er tilfældet hos dine klienter. Udover dette kan jeg oplyse, at ejerskifteforsikringen ikke indeholder dækning for afrrensning af løsøre, men omfatter alene ejendommens bygninger, hvilket Ankenævnet for Forsikring og så tidligere har taget stilling til. Jeg henviser til kendelse AK 92173. Jeg kan derfor ikke tilbyde dækning til afrrensning af inventar og løsøre for skimmel".

Af rapport fra klagerens rådgiver [firma1] dateret 22/10 2020 fremgår blandt andet følgende: "Efter gennemgang af 1 sal og stueetage kunne der måles fugt i væggene ind mod naboen omkring taget og ned langs muren.... Grundlaget for opfugtningen er formentligt fra tagryggen hvor der er en inddækning eller en tagsten der kan være utæt.... For at finde ud af om der er problemet med taget anbefaler jeg en fagmand omkring dette, og en der også kan stå for renovationen af dette.... Der har tidligere været skimmeldannelse på begge væggene i begge ender på huset og dette ser ud til at være behandlet ordentligt på den ene side af væggen og den er målbar tør for fugt. I værelset med fugt har der også været skimmel og dette skulle være vasket ned, men min anbefaling er man får fjernet den våde puds og for fugtbehandlet væggene oppe og nede så man er sikker på der ikke opstår skimmel igen efterfølgende".

Af rapport fra klagerens rådgiver [firma 2] af 6/10 2020 fremgår blandt andet følgende: *Indvendig gennemgang gavlvægge*. Undersøgelsen på stedet viser at der fortsat er tale om uhenigtsmæssig høj fugt i gavlvæg mod syd. Således blev der i det sydvendte værelse på 1. sal og i underliggende område af opholdsstuen i stueetagen, målt fugtværdier fra 100-145 Gann digits, hvilket indikerer fra fugtigt til vådt murværk, se Gann digits skema i afsnittet "Udstyr anvendt

ved undersøgelsen" bagerst i rapporten og foto 4 samt 11-14. I de nordvendte gavlvægge blev der ikke målt forhøjet fugt, dvs. fugtværdier fra 45-70 Gann digits, hvilket indikerer fra meget tørt til normalt tørt murværk, se f.eks. foto 5 og 15. Der blev ikke registreret vækst af skimmelsvamp eller andens synlig misfarvning på gavlvægsoverflader. ... *Gavlvægge*. Den fortsatte høje fugt i den sydvendte gavlvæg på stueetagen og første sal, indikerer at der er tale om igangværende utætheder. Årsagen til den målte fugt vurderes bl.a. at være:

- Vandindtrængen via den øvre del af gavlmuren, som følge af formentlige utætheder i skotrenden ved sammenbygningen mellem tagkonstruktionen over nr. 6 og nr. 8, se f.eks. foto 33-35. Denne var kun delvis synlig tilgængelig ved besigtigelsen, men der kunne registreres tidligere udførte reparationer.
- Vandindtrængen i gavlmur som følge af defekt og nedbrudt muret forskelling langs sammenbygningen, ved overgangen fra tagflader til gavlmure i det sydvendte område, se f.eks. foto 17-19.
- Vandindtrængen i gavlmur som følge af forvitrede, nedbrudte eller knækkede tagsten langs forskelling, se f.eks. foto 20-23.
- Vandindtrængen i gavlmur som følge af frostsprængte mursten samt nedbrudte fuger mellem gavlmursten sporadisk på gavle mod nr. 6, se f.eks. foto 24-31. Vi gør opmærksom på at manglende eller udskudte mørtelfuger, danner vandfælder, som leder regnvand ind i murværket, hvilket højner risikoen for frostsprængninger i teglsten. Dette forhold vil med tiden medfører flere vandfælder og derved accelerere nedbrydningen af murværk med yderligere vandindtrængen til følge. Den målte fugt i den sydvendte gavlvæg følger udvendige linje for tagfladen over nr. 8 mod have, se foto 7 og tegningsbilag bagerst i rapporten. De oplyste tidligere markante forekomster af skimmelsvampevækst på gavlvæggen, vurderes at være en følgeskade af det indtrængende vand, jf. ovenstående punkter. Se oplyst skimmelsvampevækst på fotos 7 og 8, som er taget af husejer. ... Vi indskræper at den nuværende fugt i den sydvendte gavl udgør en overvejende risiko for vækst af skimmelsvamp på eller bag den opsatte filt på de ny renoverede vægge. ... *Forslag til videre tiltag og handlingsplan*. ... ▪ Kontrol for- og eventuel afrensning af skimmelsvampevækst bag filtflader på sydvendt gavlvæg i værelse på 1. sal og underliggende

opholdsstue. ...▪ Affugtning af sydvendt gavlvæg i værelse på 1. sal og underliggende opholdsstue. ...▪ Eventuel malerbehandling".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/6 2020 fremgår bl.a., "ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER: 1. Fugt i væg grundet revnet tegl. ... BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION. 1. Forholdet skal findes i gavlvæggen til naboen mod syd litra A rød cirkel. ... Beskrivelse: Inde: 1. Ved besigtigelsen får jeg anvist første salen, hvor FT viser mig værelset mod syd som er blevet spartlet og malet trods den er meget fugtig (Ikke særligt professionelt). Der kan ved besigtigelsen måles forhøjet fugt i en meters bredde langs tagfladen på nabohuset, foto 45. Jeg vurderer at det også skyldes, at taget er utæt og der løber vand ned i hulrummet i væggen hvilket også påvirker væggen i stuen som også er malet og istandsat men bobler op grundet fugt foto 28. ... UDBEDRING: Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: 1. utætte tegl udskiftes. Evt. indvendigt malerarbejde må påhvile maleren der har været på sagen da han har spartlet og malet med kendskab til at væggen er meget våd".

Af besigtigelsesnotat fra selskabets taksator af 9/11 2020 fremgår bl.a., " Forhold 1 Fugt i gavlvæg. **BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION.** Forhold 1. Det er gavlvæggen ind mod nr. 8, sagen drejer sig om. *Konstruktion/opbygning:* Det er en gavlvæg der er muret op, både indvendigt og udvendigt. Indvendigt er der pudset og malet (FT har fået malet for ca. 4-5 måneder siden). ... *Beskrivelse:* Der kan indvendigt på 1. salen ikke måles forhøjet fugt. Målingen viser en smule oppe mod spidsloftet (foto 6). Der ses en ældre inddækning/skotrende, hvor der indvendigt måles lettere fugt. (som tidligere vurderet). I stueetagen måles der mere fugt, (foto 45-48) ca. ud for naboens tagrende (foto 60). Der ses på nabohuset ud for tagrenden, et par knækkede tagsten og der ses en stor fugtplet på naboens facade. Der ses enkelte frostsprængte sten og et par få revner i fugerne. Der kan ikke måles en kuldebro, på hverken den ene eller anden gavl. FT har selv fået malet og har derved fjernet den skimmel der var, der ses ingen skimmel nu". *Konklusion:* Fugten på 1. salen vurderes stamme fra en mindre utæthed i skotrenden. Fugten i stueetagen vurderes stamme fra naboens tag, da der ses en stor fugt plet inde hos ham og der

er revnede tagsten, som ses revnet på tværs af teglet, hvor vandet fra skotrenden kommer ned. Det vurderes ikke at fugten stammer fra selve muren/fuger, som i øvrigt også er anmærket".

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at forekomsten af skimmelsvamp på de sydvendte indervægge er en følgeskade af dækningsberettigende årsager på bygningen og at omfanget er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde. Nævnet finder, at selskabet skal dække udgifterne til skimmelsanering og efterfølgende kvalitetskontrol af den udførte sanering, for så vidt angår de vægområder, hvor der er konstateret skimmelsvamp. Nævnet bemærker, at forbedringer som f.eks. Vandexbehandling ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder, at det ikke kan føre til andet resultat, at selskabets taksator ved besigtigelsen den 9/11 2020 har beskrevet, at årsagen til opfugtningen af stuevæggen skyldes en utæthed i naboens hus. Nævnet har navnlig lagt vægt, på det anførte i rapporten fra firma 2 om de i det væsentlige dækningsberettigende samvirkende årsager til fugtproblemerne i den sydvendte gavlvæg. Det kan heller ikke føre til andet resultat, at klageren i første omgang har fået malet områderne.

Nævnet bemærker, at det kun er følgeskader på bygningsdele, der dækkes af ejerskifteforsikringen. Følgeskader på løsøre dækkes derfor ikke. Nævnet bemærker desuden, at udgifterne til udbedring af utætheden i naboens hus, der medvirker til fugtgenerne i klagerens hus ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

## Udgifter til advokat og sagkyndige erklæringer.

Det fremgår af § 32, stk. 3, i forsikringsaftaleloven, at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter fremgår, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part.

Nævnet har noteret sig, at klageren frem til sagens indbringelse for nævnet har haft bistand af en advokat, der på baggrund af de indhentede sagkyndige rapporter har fremsat og begrundet klagerens krav over for selskabet.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at selskabet, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, skal dække rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand, som klageren har afholdt. Endvidere finder nævnet, at selskabet skal dække klagerens udgifter til de to fremlagte sagkyndige erklæringer.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifter til udskiftning af tagsten med nedbrudte overflader eller revner, der er utætte og uegnede til at indgå i klimaskærmen. Selskabet skal endvidere udbedre forskellingen ved overgangen mellem gavl og tag, skotrenden og tegle-

# Ankenævnet for Forsikring

50.

96386

ne omkring denne. Selskabet skal på baggrund af de foreliggende sagkyndige rapporter herom og på baggrund af bl.a. nye tilbud opgøre og fastsætte erstatningen på ny. Selskabet skal også indhente og betale for en undersøgelse af, om kvistens klimaskærm er utæt i videre omfang end anerkendt af selskabet, og om der i kvistens konstruktioner er skimmelsvamp som følge af sådanne eventuelle utætheder. Parterne skal i fællesskab udpege en eller flere sagkyndige til at forestå undersøgelsen. Selskabet skal efter modtagelsen af erklæringen genbehandle dette klagepunkt. Herudover skal selskabet dække udgifterne til skimmelsanering og efterfølgende kvalitetskontrol af den udførte sanering, for så vidt angår de vægområder på den sydvendte gavlvæg, hvor der er konstateret skimmelsvamp. Selskabet skal videre dække rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand, som klageren har afholdt, og klagerens udgifter til de to fremlagte sagkyndige erklæringer. Eventuelle kontanterstatninger skal tillægges renter i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen