

Ankenævnet for Forsikring

Den 16. marts 2022 blev i sag nr. 96897:

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. Den forsikrede ejendom er opført i 1908. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 5/3 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A.	Primære bygningsdele	
1.	Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	
1.16	Bemærkninger til skorsten	K1 Fuger i skorsten er mosbegrøet.

I klage af 7/6 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"På vegne af [klageren] (forsikringstager) skal jeg hermed indbringe Dansk Boligsikrings A/S' afvisning af dækning af utæt tag, herunder fejlagtig monteret undertag, for ankenævnet.

[Klageren] købte ejendommen ... d. 31/5-2018. I forbindelse med købet blev der udarbejdet en tilstandsrapport dateret d. 5/3-2018, og der blev tegnet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligsikring A/S. I tilstandsrapporten bliver der intet nævnt om forkert monteret undertag, utæt tag eller forkert monteret rygning.

I løbet af efteråret oplever forsikringstager, at vand trænger ind igennem taget. Se skadesservice-rapport dateret d. 9/2-2020. Skaden bliver dog allerede anmeldt til Dansk Boligsikring A/S i 2018.

Forsikringstagerne har gjort gældende, at undertaget på forsikringstagers ejendom er utæt, og undertaget er monteret forkert, idet taget ikke er monteret i overensstemmelse med monteringsvejledningen fra producenten.

Ankenævnet for Forsikring

2.

96897

Dansk Boligsikring har flere gange afvist at dække skaden, dels ved skrivelse af 29/1-2019 og ved skrivelse af 2/3-2019 og igen ved skrivelse af 11/5-2020.

Efterfølgende har forsikringstager haft en byggesagkyndig, ..., til at gennemgå taget, og han har ved skrivelse af 6/10-2020 konkluderet, at undertaget ikke er oplagt korrekt, og at hele taget skal udskiftes. Denne erklæring blev fremsendt til Dansk Boligsikring ved skrivelse af 13/10-2020. I skrivelsen blev det gjort gældende, at sagen vil blive indbragt for Ankenævnet for Forsikring, såfremt skaden ikke blev dækket.

Ved skrivelse af 19/10-2020 afviser Dansk Boligsikring endnu engang at dække skaden.

Efterfølgende har [klagerens bygningssagkyndige] på ny besigtiget ejendommen, og denne gang særskilt undersøgt rygningen af taget og konkluderet, at taget er utæt ved rygningen på grund af fejlmontering. Denne skrivelse er fremsendt til Dansk Boligsikring d. 13/4-2021, som ikke har kommenteret konklusionen. Det er derfor nødvendigt at indbringe sagen for ankenævnet.

Sagen har været forelagt klagenævnet for beskikkede byggesagkyndige, i hvilken forbindelse der har været afholdt syn- og skøn. Der er udarbejdet en syns- og skønsrapport dateret d. 12/11-2019. Rapporten fastslår, at undertaget er forkert monteret med manglende undertagsstrammere samt mangelfuld inddækning ved skorsten, som kan medføre utæthed, ligesom der er forkert overlæg, idet overlægget kun er 10 cm, men burde have været 15 cm. Den byggesagkyndige bliver gjort ansvarlig for ikke at have nævnt de manglende undertagsstrammere og manglende inddækning ved skorstenen, men bliver ikke ansvarlig for forkert overlæg, idet man siger, at det er en specialviden, som en byggesagkyndig ikke forventes at have.

Ankenævnsagen mod den byggesagkyndige siger intet om, at taget kan blive tæt efter de udbedringer, der anvises i afgørelsen. Den tager kun stilling til, om den byggesagkyndige er ansvarlig. Det forhold, at den byggesagkyndige ikke er ansvarlig for forkert monteret undertag, betyder jo ikke, at så er der heller ikke dækning af ejerskifteforsikringen. Tværtimod så er det jo netop et udtryk for, at der er tale om en skjult fejl, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Herudover er den mangelfulde montering af rygningen slet ikke en del af klagesagen.

Der klages over følgende forhold:

At undertaget er monteret forkert, jfr. monteringsvejledningen

At taget er monteret forkert i rygningen.

At taget på grund af disse forhold er utæt

At manglen kun kan udbedres ved total udskiftning af hele taget."

Selskabet har i brev af 29/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører husets undertag og rygning, der ifølge klager er utæt pga. fejlmontering og derfor skal dækkes af ejerskifteforsikringen. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er påvist utætheder ved taget, som var til stede på overtagelsestidspunktet og som i øvrigt ikke omfattes af den erstatning, klager allerede har modtaget i forbindelse med klagesag mod den beskikkede bygningssagkyndige.

Sagsfremstilling

I tilføjelse til klagers advokats sagsfremstilling.

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. juli 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring uden udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Tilstandsrapporten er fremlagt af klager. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A.

Den 29. november 2018 anmelder klager, at husets undertag er fejlmonteret og angrebet af skimmelsvamp samt at spær og gulve er angrebet af borebiller og skadet af fugt. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B.

Den 6. december 2018 besigtiger DBF taget. Besigtigelsesnotat af den 18. december 2018 fremlægges som bilag C.

Den 29. januar 2019 afviser DBF dækning med henvisning til, at der ikke kan ses fugtskader som følge af det udførte undertag, at skimmelforekomster i tagkonstruktionen ikke udgør en dækningsberettigende skade samt at opfugtet spær skyldes vandindtrængen ved defekt tagsten – som koster mindre end kr. 5.000,00 at udbedre – samt skotrende, som er fyldt med blade og snavs. Klager er uenig, hvorefter DBF genbesigtiger undertaget den 26. april 2019 sammen med klagers tømrer. Den 13. maj 2019 fastholder DBF dækningsafslag af den 29. januar 2019 på baggrund af de ved genbesigtigelsen registrerede forhold. Delvis korrespondance mellem DBF og klager er fremlagt af klager. Supplerende korrespondance mellem DBF og klager for perioden fra den 2. marts 2019 til den 22. april 2020 fremlægges som bilag D. Besigtigelsesnotat af den 13. maj 2019 fremlægges som bilag E.

Den 28. november 2019 fremsender klager syns- og skønserklæring af den 12. november 2019 fra Nævnenes Hus udarbejdet i forbindelse med klagers sag mod den beskikkede bygningssagkyndige vedrørende bl.a. undertaget. Syns- og skønserklæringen giver ikke anledning til dækning, hvorefter sagen påklages til selskabets klageafdeling. Syns- og skønserklæringen er fremlagt af klager.

I forbindelse med sagens genbehandling ved DBF's klageansvarlige fremsender klager afgørelse af den 17. december 2019 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige (DKBB), ved hvilken den beskikkede bygningssagkyndige bliver pålagt erstatningsansvar for manglende anmærkning af flere forhold ved undertaget (manglende strammere, skimmel og utæt gennemføring/inddækning ved skorsten) samt borebiller i træværk. Afgørelse af den 17. december 2019 fra DKBB fremlægges som bilag F.

Den 14. februar 2020 afviser DBF dækning udover de forhold, som den beskikkede bygningssagkyndige er blevet pålagt erstatningsansvar for, men tilbyder at udbetale den af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige opgjorte erstatning, såfremt den beskikkede bygningssagkyndige afviser at følge afgørelsen.

Den 25. februar 2020 fremsender klager fotos af vandindtrængning/vandbelastning af undertag ved rygning og ved utætte/forskubbede tagsten. DBF fastholder sit dækningsafslag med henvis-

ning til, at de påviste utætheder er opstået i forbindelse med stormvejr efter overtagelsen. Klagers fotos fremsendt den 25. februar 2020 fremlægges som bilag G.

Den 13. oktober 2020 fremsender klagers advokat krav om dækning for udskiftning af undertaget på baggrund af udtalelse fra [klagerens bygningssagkyndige], der påpeger fugtindtrængning i forbindelse med kraftig regn og blæst som følge af, at undertaget ikke er udført i henhold til producentens anvisninger.

Den 16. november 2020 fastholder DBF sit dækningsafslag.

Den 13. april 2021 fremsender klagers advokat ny udtalelse fra [klagerens bygningssagkyndige], som påpeger utætheder ved tagrygningen.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af hele taget, som er utæt pga., at undertaget er monteret forkert jf. monteringsvejledningen og taget er monteret forkert i rygningen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2018 var forhold ved husets tag/undertag, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, og som i øvrigt ikke er omfattet af den erstatning klager allerede har fået tilkendt af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 samt 4.5.

Tagdækningen

Efter sin besigtigelse den 3. marts 2021 påpeger [klagerens bygningssagkyndige], at husets rygning er utæt, og at der ved slagregn derfor vil komme større mængder vand ind, ligesom skotrender er udført for smalle med mulighed for, at der kan stå vand i bunden af skotrenderne. Nærmere fotodokumentation herfor er ikke fremsendt til DBF.

I forbindelse med DBF's besigtigelse den 6. december 2018 og den 13. maj 2019 kan der alene ses tegn på aktuel vandindtrængning i område ved skotrende og kvist, hvor der registreres opfugtning af spær og skimmelforekomster nederst på undertag. Udvendigt kan der i samme område ses defekt tagsten og tilstoppet skotrende (Bilag C, foto 17, 18, 20-22, 104, 105-107 og 110 samt bilag D, foto 50, 51, 58 og 59). Derudover fremstår tagbelægningen og rygningen intakt og tæt med korrekt lægteafstand (bilag D, foto 41-49, 53-54 og 57-64). Derudover ses der flere skjolder på undertaget, som kan skyldes periodevis opfugtning.

Ved skønsforretningen den 31. oktober 2019 kan der ikke registreres andre utætheder ved undertaget, end de i skønserklæringen anførte huller i undertaget og manglende tætning ved skorstensgennemføringen.

Ved besigtigelsen den 9. februar 2020 kan [skadeservicefirmaet] ikke registrere utætheder ved taget, men konstatere vandindtrængning ved vinduer. Dette forhold afvises af DBF med henvisning til tilstandsrapportens K2-anmærkning (mail af den 11. maj 2020 fra DBF er fremlagt af klager).

DBF bemærker indledningsvis, at der ved tagdækning med betontagsten – som klagers – almindeligvis vil trænge lidt vand ind ved under særlige vejrforhold (slagregn og snefygning), selvom tagdækningen er udført korrekt. Uddrag af Sikkerhedsstyrelsens 'Oversigt over byggeskik og byggeteknik' fremlægges som bilag H.

Med henvisning til tagets generelle stand før [klagerens bygningssagkyndiges] gennemgang den 2. oktober 2020 og mindre end ét år efter overtagelsen, hvor rygningen og tagdækningen – udover vandindtrængning ved skotrende/kvist som følge af tilstoppet skotrende og forskubbede tagsten – fremstod tæt og intakt ved rygning og tagflader, er det DBF's opfattelse, at de af klager og [klagerens bygningssagkyndige] påpeget utætheder ved rygning og tagfladen er opstået efter overtagelsen den 1. juli 2018. Det er ikke usædvanligt, at rygningsbåndet i forbindelse med stormvejr stedvist bliver trykket op og tagsten forskubbe sig og derved give anledning til efterfølgende vandindtrængen i forbindelse med retningsbestemt slagregn. DBF bemærker i denne forbindelse, at klagers hus i forhold til vind og vejr ligger udsat – mindre end 5 km fra [havet] – i forhold til særligt stormene i slutningen af 2019 og starten af 2020. Oversigt fra DMI over storme i Danmark fremlægges som bilag I.

Undertaget

Ifølge [klagerens bygningssagkyndige] trænger der vand/regn igennem undertaget. Vandindtrængningen skulle angiveligt fremgå af videomateriale forevist [klagerens bygningssagkyndige] i forbindelse med dennes besigtigelse af undertaget den 2. oktober 2020, som ikke er blevet forevist DBF.

At undertaget ikke er monteret håndværksmæssigt korrekt eller i strid med producentens anvisning i øvrigt udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

Der kan ikke efter mere end 10 år efter undertagets monteringen ses tegn på, at undertagets funktion er reduceret nævneværdigt som følge af de kortere overlæg. Derudover forekommer det usandsynligt, at indtrængende vand skulle kunne løbe bagom på den nederste del af undertaget og op over overlægget på 10 cm ved undertagets hældning på mere end 35 grader. De af klager den 25. februar 2020 fremsendte fotos viser således også, at der ikke trænger vand igennem ved overlæggene ved vandbelastning af undertaget. Klager har derudover ikke sandsynliggjort, at undertaget ikke kan afvande indtrængende vand efter monteringen af de af den beskikkede bygningssagkyndige erstattet undertagsstrammere.

Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist forhold ved undertaget – herunder de udført overlæg mellem banerne på ca. 10 cm – som på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2018 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade og som ikke allerede er erstatet af den beskikkede bygningssagkyndige. DBF gør i denne forbindelse opmærksom på, at selskabet har tilbudt at udbetale den opgjorte erstatning til klager, såfremt den beskikkede bygningssagkyndige afviser at følge DKBB's afgørelse.

Da forhold opstået efter overtagelsen og som i øvrigt består i husets almindelige vedligeholdelse – herunder afrensning af skotrender og tilretning af forskubbede tagsten og rygning efter stormvejr – ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, og da tilretning af de ved DBF's besigtigelser registrerede forskubbede tagsten ved skotrende og kvist (som formentlig har været til stede ved overtagelsen) samt udførelse af undertagsventiler hver især ikke overstiger kr. 5.000,00, bør klagers krav afvises.

Den omstændighed at klager endnu ikke har udbedret alle utæthederne ved undertaget som påpeget i skønserklæring af den 12. november 2019, kan ikke føre til andet resultat."

Klagerens advokat har i brev af 23/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes, at tagstenene oprindelig er lagt forkert, og at taget derfor har været utæt før overtagelsesdagen d. 1/7 2018. Det afvises, at årsagen til at tagstenene ligger forkert skyldes efterfølgende storme.

Til dokumentation for dette fremsendes vedhæftet fornyet erklæring fra [klagerens bygningssagkyndige] dateret d. 22/8-2021.

[Klagerens bygningssagkyndige] skriver, at det er uomtvisteligt, at der er en utæthed ved rygning, ved vestvendt gavl og fugtindtrængning i visse områder på undertaget bl.a. ved kvist.

[Klagerens bygningssagkyndige] skriver til slut i sin erklæring, at skaderne er ikke fremkommet ved storm, men fordi tagstenene, ved en fejl, er monteret forkert.

Det fastholdes endvidere, at undertaget er utæt uanset korrekt undertagsstrammere eller ikke. [Klagerens bygningssagkyndige] skriver i sin erklæring, at årsagen til at undertaget er utæt ikke alene skyldes manglende understrammere, men det også skyldes det forhold, at undertaget under monteringen formentlig ikke har været dækket af tagsten i en længere periode og derfor er blevet nedbrudt.

Denne konklusion betyder, at det ikke nytter noget blot at montere nye undertagsstrammere, idet taget alligevel vil være utæt, dels på grund af forkert monterede tagsten og dels fordi undertaget formentlig er blevet nedbrudt under monteringen.

Da disse forhold kan medføre skade på bygningen udgjorde disse fejl på overtagelsestidspunktet d. 1/7-2018 en dækningsberettiget skade eller en nærliggende risiko for skade. Den allerede erkendte erstatning for manglende undertagsstrammere kan således ikke dække omkostningerne til at gøre taget tæt.

Fejlene kan kun udbedres ved at udskifte både taget og undertaget.

Dansk Boligforsikring efterlyser en video, som [klagerens bygningssagkyndige] har set ved sin besigtigelse d. 2/10 2020.

Videoen beviser vandindtrængningen igennem undertaget. Denne video fremsendes vedhæftet dette brev."

Selskabet har i brev af 28/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Tagbelægningen

Klagers advokat fastholder, at tagstenene oprindeligt er lagt forkert, og at taget var utæt før overtagelsesdagen den 1. juli 2018. Klagers advokat har til støtte herfor fremlagt mail af den 22. august 2021 fra [klagerens bygningssagkyndige].

Af mailen fremgår det, at [klagerens bygningssagkyndige] – ved sin besigtigelse den 2. oktober 2020 – kunne registrere tegn på utætheder ved tagbelægningen ved rygningen og vestvendt gavl samt stedvis fugtgennemtrængning i områder på undertag, bl.a. ved kvist.

Før den 2. oktober 2020 er der foretaget besigtigelser af DBF (den 6. december 2018 og den 26. april 2019), skønsforretning af Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige (den 31. oktober 2019) samt besigtigelse af [skadeservicefirmaet] (den 9. februar 2020), hvor der ikke kunne registreres utætheder ved tagbelægningens rygning som følge af, at de øverste tagsten ikke er ført helt op under rygningsstenene.

DBF henviser i denne forbindelse til fotos af tætsluttende rygningsbånd samt forrykkede tagsten (efter storm) taget i forbindelse med selskabets besigtigelse den 26. april 2019 jf. bilag E.

Klager har derfor ikke godtgjort, at tagbelægningen var utæt på overtagestidspunktet den 1. juli 2018 eller at den efterfølgende utæthed ved tagbelægningen ved rygning og vestvendt gavl skyldes, at tagstenene ved oplægningen blev monteret forkert.

Undertaget

Ifølge [klagerens bygningssagkyndige] har undertaget delvist mistet sin funktion, hvilket ifølge [klagerens bygningssagkyndige] ikke alene skyldes manglende undertagsstrammere, men også det forhold at undertaget måske – det kan man i hvert fald formode – har været udsat for ikke at være dækket af tagsten i længere tid i forbindelse med monteringen af det nye tag, og derfor må formodes at være i nogen grad nedbrudt ([klagerens bygningssagkyndiges] formulering).

Undertaget har været besigtiget af DBF og i forbindelse med skønsforretningen i forbindelse med klagers klagesag mod den beskikkede bygningssagkyndige (hvor [klagerens bygningssagkyndige] i øvrigt deltog som bisidder for den bygningssagkyndige). Her kunne der alene registreres skjolder på undertaget (som følge af for lidt ventilation eller opfugtning/vandindtrængning i forbindelse med lægning af taget) samt flere små slidhuller og større hul ved kip mod sydøst.

Da disse utætheder ved undertaget ikke var udbedret ved [klagerens bygningssagkyndiges] besigtigelse den 2. oktober 2020, har klager ikke ved [klagerens bygningssagkyndiges] formodning godtgjort, at undertaget var eller er utæt som følge UV-nedbrydning pga. oplægningsfejl, i et omfang som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagestidspunktet.

Undertaget – af typen Komproment type 150, Duko ML (Middellav) – er i øvrigt af en ringere kvalitet og levetid med 5 års garanti fra producenten jf. den af klagers advokat fremlagte produktbeskrivelse. Den omstændighed at undertaget gradvis mister sin tæthed med tiden som følge af undertagets kvalitet, er ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har i brev af 13/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Tagbelægningen:

De fotos, der er fremlagt i forbindelse med bilag E dokumenterer på ingen måde, at rygningssagkyndige er tætsluttende. Man kan hverken se om rygningssagkyndige er tætte eller utætte. Jeg henviser igen til den erklæring, som er udarbejdet af [klagerens bygningssagkyndige] d. 3/3-2021, og gør samtidig opmærksom på, at [klagerens bygningssagkyndige] har besigtiget rygningen d. 3/3 2021 ved at klatre helt op til rygningen på en stige og har personligt undersøgt rygningssagkyndige.

Undertaget:

Det er [klagerens bygningssagkyndiges] vurdering, at undertaget ikke bare kan repareres med lapning af huller, men at hele undertaget skal udskiftes på grund af fejlmontering og manglende strammere. Det forhold, at klager ikke har foretaget en udbedring af hullerne på det tidspunkt [klagerens bygningssagkyndige] besigtiger, kan således ikke bruges som et selvstændigt argument imod forsikringsdækning.

En udbedring ville ikke have hjulpet noget."

Selskabet har i brev af 6/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Der er tale om de to videoklip, som blev forevist [klagerens bygningssagkyndige] i forbindelse med dennes besigtigelse af undertaget den 2. oktober 2020.

Af videoklippene fremgår det, at der trænger vand ind ved skotrende (pga. tilstoppet skotrende og forskubbete tagsten) og at undertaget fremstår med skjolder (periodevis opfugtning, som kan imødekommes med montering af undertagsventiler for under kr. 5.000 jf. bilag E) tilsvarende forholdene ved DBF's besigtigelse den 6. december 2018 og den 13. maj 2019, som endnu ikke er udbedret ved optagelsen af videoklippene.

Videoklippene viser ikke, at vandindtrængningen ved skotrenden skyldes andre forhold eller at undertaget i øvrigt ikke fungerer efter hensigten.

Da klager i øvrigt ikke har godtgjort, at undertaget ikke kan repareres som anført i den af klagers advokat fremlagte skønserklæring fra Disciplinær og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, fastholdes selskabets påstand."

Klagerens advokat har i brev af 22/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Disciplinær og Klagenævnet for beskikkede byggesagkyndige har ikke taget stilling til udbedringen af undertaget i forhold til manglende overlæg, al den stund, at viden om overlæg ved undertag henhører under specialviden, som den byggesagkyndige ikke kræves at vide noget om. Se side 8 øverst i afgørelsen fra disciplinærnævnet.

Når det er tilfældet, så tager disciplinærnævnet jo heller ikke stilling til, hvilke udbedringer, der skal ske af undertaget på grund af mangelfuldt overlæg. Den tager kun stilling til udbedringer, som den byggesagkyndige er ansvarlige for.

Spørgsmålet om hvorvidt undertaget er lagt med forkert overlæg er således slet ikke behandlet i disciplinær og klagenævnet for byggesagkyndige. Det giver derfor ingen mening på det punkt at henvise til disciplinærnævnets afgørelse.

Hvis klager, på nuværende tidspunkt, havde gennemført de udbedringer, som angivet i afgørelsen fra Disciplinær og klagenævnet, uden at lægge nyt undertag samtidig, giver ingen mening. Det ville have været spildte penge."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget oplægningsvejledning for IBF tagsten og vejledning til KOMPROMENT undertag. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/12 2018 fremgår bl.a.:

"ANMELDT FORHOLD:

Undertag fejlmonteret og angrebet af svamp
Spær og gulv angrebet af borebiller

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Foto 1, 81 viser tagrum 1. sal som ikke er udbygget. Sælger oplyser pr. tlf. at der er lagt nyt tag på i 2007. Taget er opbygget med diffusionsåbent undertag som banevare der er lagt på tværs af spær. Der er ingen ventiler i undertag. Der er monteret klemplister og lægter samt afsluttet med betontagsten foto 45, 46, 47. Undertag havde overlæg i henhold til fabrikantens anvisninger foto 75. Der kunne ikke ses fugtskader ved skotrender foto 10, 11, 12, 14. Der kunne ses enkelte steder hvor undertag var lappet foto 27, 28, men ingen fugtskader at se.

Foto 17 viser et område hvor spær var opfugtet. Der kunne måles forhøjet fugtighed i spær, det formodes at en defekt tagsten er årsag til opfugtning. Foto 105 viser området udvendigt. Skotrendene var fyldt med blade og snavs 105, 106, 107, 110. Såfremt skotrende ikke har frit udløb vil vand kunne løbe over på undertag og opfugte denne. Skotrende bør renses.

Foto 23 viser de gamle gulvbrædder. Der kunne ses gamle fugtplamager på gulvbrædder foto 60, 90, 91. Det skønnes at fugtplamager er af ældre dato og at disse er opstået pga. utætheder ved det gamle tag. Der kunne ses nedbrydning i gulvbrædder. Støv fra skadedyr som ses på gulvbrædder skønnes at komme fra brædder, spær og remme foto 56, 57, 58, 65.

Foto 95 viser hvor gulvbrædder er fjernet og strø er lagt ud. Foto 86, 87, 88, 89 viser byggematerialer.

Konklusion:

Undertag er monteret korrekt. Undertaget har været monteret i 10 år uden synlige skader på underliggende trækonstruktioner og det skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for opfugtning.

Ankenævnet for Forsikring

10.

96897

Det område ved spær foto 17 som er opfugtet formodes at udarte sig fra en defekt tagsten. Tagsten bør efterses i det nævnte område for at begrænse yderligere opfugtning. Det skønnes efter min vurdering ikke at være et større indgreb.

Det er ikke ualmindeligt at gulvbrædder af denne alder bærer præg af fugtplamager på et yderloft, det gamle tag på 100 år har været slidt og det har været nærliggende at fugt har kunnet trænge ind på yderloft.

I trækonstruktioner som brædder, spær og remme som har en alder af 110 år vil der altid kunne forekomme huller eller lignende efter skadedyr. Det skønnes efter min vurdering ikke at trækonstruktionen er blevet svækket fordi der har været skadedyr i træet. Det anbefales dog at behandle træet med Protox eller lign. mod skadedyr såfremt træet lukkes inde ved evt. ombygning.

Alderen på det skadede?
Undertag og tagsten: 11 år

Trækonstruktion og gulvbrædder: 110 år

Har det konstruktiv betydning?

Ja, vedrørende opfugtet spær. Underliggende trækonstruktioner er blevet opfugtet og derfor bør tagsten efterses nærmere for utætheder.

Efter min vurdering er træet blevet opfugtet over en kortere periode og konstruktionen er derfor ikke blevet svækket.

...

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen. Ja

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Tagsten bør efterses i det område hvor undertag og spær er blevet opfugtet.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

4000,00 kr. + moms

Interne bemærkninger:

Umiddelbart vil jeg mene at FT vil til at totalrenovere 1. sal.

Strøer som er lagt ud indikerer at han vil lave gulv om. Der ligger strøer og isolering på pladsen, så jeg tror hele 1. sal skal laves om.

Undertag er ikke udført ulovligt, det havde dog været hensigtsmæssigt med ventiler i undertag.

Det er ikke ualmindeligt at gulvbrædder af denne alder har fugtplamager og viser tegn på borebiller huller.

Det samme er gældende for spær og remme.

Fugt som ses på spær burde FT få tømmer til at se nærmere på, dette vil dog ikke overstige 5000,00 kr."

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 13/5 2019 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

11.

96897

"De fremviser undertag som efter deres håndværkers udsagn er så skadet at der skal nyt til. (Vi ser kun på undertaget). Det hele går på, at der er for lidt ventilation i loftrum og den manglende ventilation skulle have ødelagt undertaget.

Undertag er af typen, Komproment type 150, der er diffusionsåbent. Undertag er taget ud af produktion for 5-6 år siden. Undertaget lå som middel lav i duko mærkning. (Billigt undertag med kort levetid) foto 12-14.

Det er et uudnyttet loftrum. Der er en simpel dør/lukning op til loftrum fra stue-plan. Der måles mellem 12-15% fugt i spær/træværk i tagrummet. (fugtigt vejr på dagen) foto 1-3. Fugt niveau er fornuftig.

Undertaget er skjoldet, der er minimale områder hvor der kan ses lidt skimmel på undertaget. Det kan også relater til for lidt ventilation, eller fra oplægningen. Fugtniveau i træværk er bare ikke forhøjet på dagen.

Efter samtale med producent, så tager undertaget ikke skade af for lidt ventilation. Det som kan skade undertaget, er UV stråler. Her er der ikke UV-belastning, da det er en betonfalstagsten som ligger på.

For at øge ventilationen, kan man isætte undertagsventiler, jævnt fordelt mellem tagfod og kip. Ingen anmærkninger i TR som relaterer til anmeldelsen. Omkostning vil ikke overstige bagatelgrænsen.

Vi ser ikke på skotrende, men skotrende er med kraftig opfyld af mos og der er gledet et tegl ned. Foto 50-51."

Af besigtigelsesrapport af 21/8 2019 fra klagerens husforsikring fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

FT har overtaget huset 2018

har efterfølgende konstateres

- nedbør trænger ind på undertaget i mange og store områder
- undertag monteret vandret med 10 cm. overlæg forskrives med 30 cm.
- undertag ikke monteret korrekt hvor der huller ind på loftrummet
- undertag med revnedannelser flere steder pga. manglende opstrammer
- træværk har aktive borebiller dog ingen påvirkning ved bæreevnen
- tagsten monteret med lægte afstand c/c 37 cm."

Af skønsmandens erklæring af 31/10 2019 i klagesagen mod den bygningsagkyndige fremgår bl.a.:

"Klagepunkter:

1. Undertaget i mit hus er fejlmonteret og fyldt af huller og skimmelsvamp og der trænger fugt igennem når det regner meget. (Komproment 150)

2. Taget på huset er også monteret på alleryderste grænse af den tilladte afstand på tagsten (IBF-tagsten)

3. Der er aktive borebiller i spærene og gulvbrædder og skimmelsvamp i gulvbrædder på første etage pga. manglende dampspær i etageadskillelse

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Undertaget, som er et Komproment type 150 ML undertag er monteret vandret med et overlæg på 10 cm. (Foto 2) Undertaget fremstod med flere (ca. 16) symmetrisk placerede små huller (Foto 3) som er placeret hovedsagelig på husets sydvest side, og på samme side er der flere steder hvor der ikke er monteret undertagsstrammere. Derudover er der konstateret et lidt større hul ved kip mod sydøst. (Foto 4)

Det kunne ligeledes konstateres at gennemføring af skorstenen i undertaget ikke er udført korrekt. (Foto 5)

I den nordvestlige side af kvisten mod sydvest, kunne der konstateres et mindre område nederst på undertaget hvor der er mørke misfarvninger, som skønnes at være skimmel. (Foto 6)

Ad 2. Der kunne konstateres følgende:

Lægteafstanden er målt flere steder på begge sider af tagfladen, og lægteafstanden varierer fra 36,7-36,9 (Foto 7 og 8)

Ad 3. Der kunne konstateres følgende:

Der kunne konstateres spor efter borebiller i såvel spærkonstruktionen, som gulvbrædder. (Foto 9 og 10)

Hvor der var fjernet gulvbrædder kunne det konstateres, at der er skimmelaftegninger på undersiden af brættet, samt på bjælkelaget. Ved fjernelse af isolering i etageadskillelse kunne det konstateres at der ikke er etableret dampspærre det pågældende sted.

Ad 1. Konklusion:

Undertaget kan jf. producentens anvisninger monteres 'lodret' (parallelt med spærene), eller 'vandret' (på tværs af spærene). Ved vandret montage over 30° hældning skal overlægget være min. 150mm. Den stiplede linje som ses på undertaget, oplyser producenten er en guideline som skal bruges til at følge spærene ved parallel montage.

De små hullerne i undertaget er opstået som følge af undertaget 'blafre' og slår ud mod tagstenerne, så der går hul i undertaget, hvilket skyldes de manglende undertagsstrammere. Jf. montagevejledning fra Komproment (se bilag) side 11 anbefales det at der monteres 1 stk. undertagsstrammer pr. m² midt imellem spær.

Det lidt større hul i kip skønnes at være opstået under montagen af undertaget.

Inddækning omkring skorsten er ikke udført ved montage af undertaget, hvilket giver risiko for fugtindtrængning.

Det kan ikke med sikkerhed konkluderes at skimmelaftegningerne på undertaget skyldes hullerne i undertaget, eller at overlægget ikke er tilstrækkeligt

Ad 2. Konklusion:

Jf. montagevejledning fra IBF bør lægte afstanden maksimalt være 37cm, ved brug af undertag (se bilag) hvilket er overholdt på ejendommen.

Ad 3. Konklusion:

Borebiller er ikke usædvanlige i tagkonstruktioner i ældre ejendomme. Denne ejendom, er da heller ikke nogen undtagelse. Angrebet af borebiller i spærkonstruktionen og gulvbrædder vurderes at være aktivt, i det boremelet virker lyst og frisk. Hvorvidt konstruktionen er svækket som følge af angrebet er ikke umiddelbart til at sig ud fra en visuel besigtigelse.

Som det blev konstateret, var der skimmelaftsætninger på undersiden af gulvbrædderne i etageadskillelsen. Skimlen er sandsynligvis kommet pga. manglende dampspærre under isoleringen. Lofterne i baggang, bad og køkken er med profilbrædder, og vurderes at være blevet udskiftet, og i den forbindelse skønnes det at dampspærreren er undladt eller glemt.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Ifølge Håndbogen, opdeles skadesbegrebet i 5 hovedgrupper, hvoraf den ene er *Fysiske skader*, som kan konstateres ved en visuel gennemgang af ejendommen, herunder ved hjælp af enkle tekniske redskaber til ikke destruktive undersøgelser og orienterende målinger.

Den nedre grænse for forhold, som skal registreres er, om en manglende registrering kan give anledning til usikkerhed i den almindelige forbrugers bedømmelse af bygningen. Dette skal ikke forstås som den enkelte forbrugers subjektive vurdering, men som målestok for den bygningsagkyndiges professionelle skøn over omfanget af registreringsforpligtelsen.

Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad da BB besigtiger ejendommen.

BB har slet ikke benævnt undertaget i tilstandsrapporten. Hverken utæthederne, de manglende undertagsstrammer eller gennemføringen af skorsten i undertaget som ikke er korrekt udført, *hvilket er en fejl*.

En anden af de 5 hovedgrupper er *fejl* der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade. Det vil f.eks. kunne være: *Udførelsesfejl og afvigelser fra almindeligt kendte monteringsforskrifter mv., hvis dette kan have negativ betydning for bygningsdelens levetid mv.*

Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke ser ud til at have gjort skade i lang tid. Hvis den bygningsagkyndige ikke mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen skrives i noten under skadesbeskrivelsen.

Det vurderes at minimumskravet til overlægget på undertaget henhører under specialviden, som BB ikke kræves at vide. BB har således *ikke lavet fejl* ved ikke at nævne punktet i tilstandsrapporten.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Lægtingen er monteret inden for det i montagevejledningen maksimale mål på 37cm. Desuden er lægte afstanden ikke synlig, og det kræves ikke at BB løfte tagsten eller åbne undertaget for at måle lægte afstanden.

BB har således *ikke lavet fejl* ved ikke at nævne punktet i tilstandsrapporten.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:

Som beskrevet under Ad 1. så skal *Fysiske skader*, som kan konstateres ved en visuel gennemgang af ejendommen, herunder ved hjælp af enkle tekniske redskaber til ikke destruktive undersøgelser og orienterende målinger.

Den nedre grænse for forhold, som skal registreres er, om en manglende registrering kan give anledning til usikkerhed i den almindelige forbrugers bedømmelse af bygningen. Dette skal ikke forstås som den enkelte forbrugers subjektive vurdering, men som målestok for den bygningsgagkyndiges professionelle skøn over omfanget af registreringsforpligtelsen.

Det vurderes at forholdene har været synlige i stort set samme grad da BB besigtiger ejendommen.

BB har beskrevet at der er begyndende nedbrydning i gulvbrædder i tagrummet, men ikke nævnt angrebet af borebiller i tagkonstruktion eller gulv i tilstandsrapporten, *hvilket er en fejl*.

Skimmelaftegningerne er først blevet synliggjort efter demontering af gulvbrædder i tagrummet, og det samme gør sig gældende vedr. dampspærre. Jf. Håndbogen kapitel 4.02 skal bygningsgennemgangen være visuel med brug af enkle håndredskaber og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb.

Således har det ikke været mulig for BB at konstatere skimlen og den manglende dampspærre. BB har således *ikke begået fejl* ved ikke at nævne det i tilstandsrapporten.

Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:

Håndbogen for beskikkede bygningsgagkyndige, beskriver under kapitel 4 Grundlæggende begreber og retningslinjer for bygningsgennemgang.

Under K3: Kritiske skader beskrives følgende:

Karakteren K3 beskriver skader i udvikling, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Eksempler (eksemplerne er kun vejledende og ikke normgivende):

- *Nedbrydning eller skader i undertage*
- *Utætte tagflader, inddækninger og samlinger*

Da forholdene skønnes at have været synlig i samme grad som i dag, skulle punkterne være anført med følgende formuleringer:

Pkt. 1.10 Undertag

(K3) Gennemføringen af skorsten i undertaget er ikke korrekt udført. Note: Forholdet medfører risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner.

Pkt. 1.10 Undertag

(K3) Undertaget har flere huller som ses parvis flere steder i undertaget specielt mod sydvest. Desuden er der lidt større hul ved kip mod sydøst. Note: Forholdet medfører risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner.

Pkt. 1.10 Undertag

(K3) Der mangler en del undertagsstrammer hvilket har medført at undertaget ved vindpåvirkning slår imod tagstenene og bliver skadet. Note: Forholdet har medført utætheder i undertaget, og der er risiko for yderlige skader i undertaget.

Ad. 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:

Punktet skal ikke anføres i rapporten.

Ad. 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:

Da forholdene skønnes at have været synlig i samme grad som i dag, skulle punkterne være anført med følgende formuleringer:

Pkt. 1.8 Spær

(K1) Tagkonstruktionens træværk og gulv har spor efter angreb af borebiller. Note: Forholdet vurderes at være aktivt, men vurderes ikke at være med risiko for konstruktionssvigt på nuværende tidspunkt.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Hullerne i undertaget lappes med det af producenten anviste undertags tape, og der etableres korrekt gennemføring af skorsten i undertaget.

Dette arbejde forventes at kunne udføres for ca. 8.000 kr. inkl. moms.

Der monteres undertagsstrammer iht. montagevejledningen (1 stk. pr m2)

Arbejdet vurderes at kan udføres indefra.

Dette arbejde forventes at kunne udføres for ca. 1.500 kr. inkl. moms.

Afrensning af undertaget med Protox eller lign. produkt udført af godkendt firma med speciale i skimmelbekæmpelse. Dette arbejde forventes at kunne udføres for ca. 6.000 kr. inkl. moms.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Da der ikke er konstateret en afvigelse, er der ikke beregnet udbedringsudgifter.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Tagkonstruktionens træværk og gulvbelægning sprøjtes mod borebiller af aut. Skadedyrsbekæmper.

Dette arbejde forventes at kunne udføres for ca. 18.000 kr. inkl. moms.

Ad 1. Forbedringer:

Tætning af undertaget herunder huller og gennemføring er ikke en forbedring, hvorfor der ikke er reduktion i overslagsprisen for udbedring.

Ad 2. Forbedringer:

Ingen bemærkninger.

Ad 3. Forbedringer:

Ankenævnet for Forsikring

16.

96897

Sprøjtning mod borebiller er ikke en forbedring, hvorfor der ikke er reduktion i overslagsprisen for udbedring."

Af afgørelse af 12/12 2019 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Afgørelse:

Den bygningssagkyndige skal betale 33.500 kr. til klager inden 30 dage fra forkyndelsen.

Under henvisning til sagens udfald deles omkostningerne til syn og skøn således, at klager skal betale 3.500 kr. inkl. moms og den bygningssagkyndige 7.500 kr. inkl. moms til nævnet.

Klager får klagegebyret på 275 kr. tilbage.

Sagsfremstilling:

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har behandlet sagen på møde den 12. december 2019.

Klager har den 5. september 2019 klaget over tilstandsrapport nr. ... af 5. marts 2018 vedrørende ejendommen ... Rapporten er udarbejdet af bygningssagkyndig ...

Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:

1. Undertaget er fejlmonteret og fyldt af huller og skimmelsvamp, og der trænger fugt igennem, når det regner meget
2. Taget er monteret på yderste grænse af den tilladte afstand på tagsten
3. Der er aktive borebiller i spærerne og gulvbrædder og skimmelsvamp i gulvbrædder på første etage pga. manglende dampspær i etageadskillelse

Klager har gjort krav på udgifter til udbedring.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring. Forsikringen har afvist at dække forholdene.

Den bygningssagkyndige har tegnet ansvarsforsikring hos [tredje selskab].

Den bygningssagkyndige har afvist erstatningsansvar.

Begrundelse:

Nævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering.

Vedrørende forhold 1, undertag, finder nævnet, at den bygningssagkyndige burde have angivet forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Nævnet finder dog, at minimumskravet til overlægget på undertaget henhører til specialviden, som den bygningssagkyndige ikke kan kræves at vide, hvorfor den bygningssagkyndige ikke har begået fejl vedrørende dette forhold. Erstatningen fastsættes til 15.500 kr.

Vedrørende forhold 2, taget er monteret på yderste grænse af den tilladte afstand på tagsten, finder nævnet, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl ved ikke at anføre forholdet i til-

standsrapporten, idet montagevejledningen er overholdt på ejendommen. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.

Vedrørende forhold 3, aktive borebiller i spærerne og gulvbrædder samt skimmelsvamp i gulvbrædder på første etage pga. manglende dampspær i etageadskillelse, finder nævnet, at den bygningssagkyndige har begået fejl ved ikke at have angivet i tilstandsrapporten, at tagkonstruktionens træværk og gulv har spor efter angreb af borebiller. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig herfor. Nævnet finder, at forholdet vedrørende skimmelfægtningerne og dampspærre først er sandsynliggjort efter demontering af gulvbrædder i tagrummet, hvorfor den bygningssagkyndige ikke har begået fejl ved ikke at have anført dette i tilstandsrapporten. Erstatningen fastsættes til 18.000 kr."

Af skadeservicerapport af 10/2 2020 indhentet af klagerens husforsikring fremgår bl.a.:

"Der er ikke huller igennem taget, men det render igennem undertaget. Det drypper ved vindue og loftet. 4-5 steder ved loftet. Vand kommer ind ved vinduer formentligt igennem facademur. Vinduer 1 sl og stue, samt igennem tag. Sag kører igennem ejerskifte, da der formentligt er fejl konstruktion, Ejerskifte hos dansk boligforsikring. Tilstandsrapport foreligger men er mangelfuld, jf. uvildig. Ft har selv sat spande på loft og i karme. Tager fat i forsikring mandag ang. ejerskifte. Undertag ligger vandret og med for lidt overløb, formentligt ikke lagt efter, fabrikantens anvisninger. Vandindtrængning også fra facademur, vådt i vindueslysninger."

Af klagerens bygningssagkyndiges mail af 6/10 2020 fremgår bl.a.:

"Fredag den 02-10-2020 er der foretaget besigtigelse af undertaget på ejendommen ... med henblik på at vurdere tagets/undertagets tilstand.

Følgende kunne konstateres:

Der foreligger videodokumentation af fugtindtrængning i forbindelse med kraftig regn og blæst. Undertaget er ikke vandtæt som det skal være, hvor kun små vandpartikler/kondens trænger igennem. Ved test og i praksis kan det konstateres, at ikke kun kondens trænger igennem undertaget - ganske som det skal - men også vand/regn i almindelig flydende form trænger igennem undertaget. Således har undertaget ikke den virkning/funktion som det burde have og som man burde kunne forvente af et undertag der ikke er ældre end dette. Undertaget er oplagt/monteret på tværs af spær, hvilket i sig selv er en mulighed. Kravene er i dette tilfælde, at der skal være 30 cm overlæg mellem den nederste og næstnederste bane og minimum 15 cm overlæg ved resten. Banerne skal ligge stramt med en maksimal ned bøjning på 5 mm. Disse krav er generelt ikke overholdt. Overlægget er målt til mellem 10 og 12 cm og ned bøjningen er væsentlig større end 5 mm. Ved kip vurderes monteringen af undertaget ikke udført i henhold til producentens kiplsning. På kvisten vurderes det, på grund af kraftig vandindtrængning fra toppen af kvisten ved slagregn, at monteringen af undertaget heller ikke her er i henhold til producentens anvisninger. Tætning ved en gavl uden udhæng (det er det der er på kvisten) skal udføres, så undertaget føres op ad muren og fastgøres med tag- og undertagskleb - evt. med en aluminiumskinne i toppen. Dette vurderes ikke udført, eller i hvert fald ikke korrekt, da fugtindtrængningen er kraftig.

Konklusion:

Det er såvel oplægningen og selve undertagets funktion der ikke er acceptabel eller for den sags skyld mulig at have uden at der sker yderligere skade på ejendommen. Det vurderes ikke muligt at kunne reparere enkelte delkomponenter eller enkelte bygningsdele og derved opnå en brugbar løsning.

Konklusionen er derfor at undertaget bør udskiftes og monteres korrekt. Det skønnes muligt at man kunne genbruge tagstenene.

Omkostningerne til en sådan udskiftning skønnes på kr. 200.000,- til 250.000,-. Det er dog kun et skøn - den faktiske pris skal indhentes ved håndværker."

Af klagerens bygningssagkyndiges mail af 3/3 2021 fremgår bl.a.:

"Jeg har i dag sammen med tømrermester ... besigtiget dit tag igen.

Vi er nået frem til følgende konklusion på det vi umiddelbart kan se:

Ved rygning er tagsten ikke ført helt op, så rygningsstenen ligger ud over tagsten. Det betyder at der ikke er tæt ved rygningsbånd og at der ved slagregn vil komme større mængder vand ind.

På kvisten er rygningen drejet/skæv, så der selv ved mindre kraftig slagregn vil kunne ske fugtindtrængning.

Skotrender er ligeledes udført for smalle og der er i bund af skotrende mulighed for at der kan stå vand grundet forkert konstruktion.

Da undertaget jo som nævnt i tidligere korrespondance er defekt (ikke længere tæt) vil ovennævnte forhold efter min bedste vurdering kun kunne udbedres fagligt korrekt ved en omlægning."

Af klagerens bygningssagkyndiges mail af 22/8 2021 fremgår bl.a.:

"Det er tydeligt, at undertaget ikke er tæt for vandpåvirkning/delvist har mistet sin funktion. Dette skyldes ikke alene manglende undertagsstrammere, men også det forhold at undertaget måske – det kan man i hvert fald formode – har været udsat for ikke at være dækket af tagsten i længere tid i forbindelse med monteringen af det nye tag. Undertagets tæthed må derfor formodes at være i nogen grad nedbrudt. At der ved min besigtigelse var tegn på utæthed ved rygning og ved vestvendt gavl samt at der stedvist var fugtgennemtrængning i områder på undertaget – bl.a. ved kvist – er uomtvisteligt. Når undertaget er utæt/tager fugt ind i det omfang som konstateret ved besigtigelsen, så vil det ikke være muligt at udnytte tagetagen uden udskiftning af undertaget. Alternativt vil råd og skimmeldannelse i konstruktionen udvikle sig.

Efter min opfattelse er det ikke grundet storm, at skaderne er fremkommet, men på grund af fejl i forbindelse med montagen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket**3.1**

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, 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.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.5

- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.

...

4.11

- Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnets sekretariat har gennemset det af klageren fremlagte videomateriale.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1908. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2018 og han anmeldte den 29/11 2018, at undertaget var monteret forkert og angrebet af skimmelsvamp. Efterfølgende oplyste klageren, at taget var utæt i rygningen.

Klageren ønsker udskiftning af hele taget – herunder tagbelægningen og undertaget – i henhold til konklusionen fra klagerens bygningssagkyndige, idet taget er monteret forkert i rygningen, og idet undertaget er monteret forkert, jf. monteringsvejledningen. Tilstandsrapporten har ikke

indeholdt oplysninger om undertaget, og han har derfor klaget til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som har pålagt den beskikkede bygningssagkyndige erstatningsansvar for de manglende understrammere og manglende inddækninger ved skorstenen. Den beskikkede bygningssagkyndige blev ikke gjort ansvarlig for det forkert monterede undertag, idet minimumskravet til overlæg på undertaget henhørte til specialviden. Han har anført, at det forkert monterede undertag var en skjult fejl, og at undertaget vil være utæt uanset opsætningen af korrekte undertagsstrammere. Klagerens bygningssagkyndige har oplyst, at undertaget formentligt ikke har været dækket af tagsten i en længere periode i forbindelse med monteringen, hvilket har medført nedbrydning. Han har oplyst, at den mangelfulde montering af rygningen ikke var en del af klagesagen ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Selskabet har anført, at klageren ikke har godtgjort, at tagbelægningen var utæt på overtagelestidspunktet, eller at den efterfølgende utæthed ved rygningen og den vestvendte gavl skyldes fejlmontering. Ved besigtigelserne fremstod taget tæt og intakt ved rygningen, hvorfor de påståede utætheder må være opstået efter overtagelsen. Selskabet har oplyst, at klagerens hus ligger udsat i forhold til vind og vejr med mindre end 5 km til vandet, særligt i forhold til de storme, der har været i slutningen af 2019 og starten af 2020.

Selskabet har videre anført, at klageren ikke har påvist forhold ved undertaget, som på overtagelestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, som klageren ikke allerede har fået erstattet af den beskikkede bygningssagkyndige. Der kunne ikke mere end 10 år efter monteringen ses tegn på, at undertagets funktion var reduceret nævneværdigt som følge af de korte overlæg. Derudover har klageren ikke sandsynliggjort, at undertaget ikke vil kunne afvande indtrængende vand efter monteringen af undertagsstrammere. Selskabet har anført, at det af videoklippene fremgår, at der trænger vand ind ved skotrende på grund af tilstoppet skotrende og forskubbede tagsten. Selskabet har oplyst, at der ved besigtigelserne den 6/12 2018 og den 13/5 2019 alene kunne ses tegn på aktuel vandindtrængen i område ved skotrende og kvist, hvor der blev registeret opfugtning af spær og skimmelfore-

komster nederst på undertag. Udvendigt kunne der i samme område ses defekte tagsten og tilstoppet skotrende. Ved skønsforretningen den 31/10 2019 blev der ikke registreret andre utætheder ved undertaget end de i skønserklæringen anførte huller i undertaget og manglende tætning ved skorstensgennemføringen.

Selskabet har tilbudt at udbetale den opgjorte erstatning til klageren, såfremt den beskikkede bygningssagkyndige afviser at følge afgørelsen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/12 2018 fremgår det, at "foto 17 viser et område hvor spær var opfugtet. Der kunne måles forhøjet fugtighed i spær, det formodes at en defekt tagsten er årsag til opfugtning. Foto 105 viser området udvendigt. Skotrende var fyldt med blade og snavs 105, 106, 107, 110. Såfremt skotrende ikke har frit udløb vil vand kunne løbe over på undertag og opfugte denne. Skotrende bør renses. ... Undertag er monteret korrekt. Undertaget har været monteret i 10 år uden synlige skader på underliggende trækonstruktioner og det skønnes derfor ikke at være nærliggende risiko for opfugtning. Det område ved spær foto 17 som er opfugtet formodes at udarte sig fra en defekt tagsten. Tagsten bør efterses i det nævnte område for at begrænse yderligere opfugtning. Det skønnes efter min vurdering ikke at være et større indgreb. Det er ikke ualmindeligt at gulvbrædder af denne alder bærer præg af fugtplamager på et yderloft, det gamle tag på 100 år har været slidt og det har været nærliggende at fugt har kunnet trænge ind på yderloft. ... Har det konstruktiv betydning? Ja, vedrørende opfugtet spær. Underliggende trækonstruktioner er blevet opfugtet og derfor bør tagsten efterses nærmere for utætheder. Efter min vurdering er træet blevet opfugtet over en kortere periode og konstruktionen er derfor ikke blevet svækket. ... Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen. Ja ... Umiddelbart vil jeg mene at FT vil til at totalrenovere 1. sal. Strøer som er lagt ud indikerer at han vil lave gulv om. Der ligger strøer og isolering på pladsen, så jeg tror hele 1. sal skal laves om. Undertag er ikke udført ulovligt, det havde dog været hensigtsmæssigt med ventiler i undertag. Det er ikke ualmindeligt at gulvbrædder af denne alder har fugtplamager og viser tegn på borebiller huller. Det samme er gældende for spær og rem-

me. Fugt som ses på spær burde FT få tømrer til at se nærmere på, dette vil dog ikke overstige 5000,00 kr."

Af selskabets genbesigtigelsesnotat af 13/5 2019 fremgår det, at "det hele går på, at der er for lidt ventilation i loftrum og den manglende ventilation skulle have ødelagt undertaget. Undertag er af typen, Komproment type 150, der er diffusionsåbent. Undertag er taget ud af produktion for 5-6 år siden. Undertaget lå som middel lav i duko mærkning. (Billigt undertag med kort levetid) foto 12-14. Det er et uudnyttet loftrum. Der er en simpel dør/lukning op til loftrum fra stue-plan. Der måles mellem 12-15% fugt i spær/træværk i tagrummet. (fugtigt vejr på dagen) foto 1-3. Fugt niveau er fornuftig. Undertaget er skjoldet, der er minimale områder hvor der kan ses lidt skimmel på undertaget. Det kan også relater til for lidt ventilation, eller fra oplægningen. Fugtniveau i træværk er bare ikke forhøjet på dagen. Efter samtale med producent, så tager undertaget ikke skade af for lidt ventilation. Det som kan skade undertaget, er UV stråler. Her er der ikke UV-belastning, da det er en betonfalstagsten som ligger på. For at øge ventilationen, kan man isætte undertagsventiler, jævnt fordelt mellem tagfod og kip. Ingen anmærkninger i TR som relaterer til anmeldelsen. Omkostning vil ikke overstige bagatelgrænsen. Vi ser ikke på skotrende, men skotrende er med kraftig opfyld af mos og der er gledet et tegl ned. Foto 50-51".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 21/8 2019 fra klagerens husforsikring, at "nedbør trænger ind på undertaget i mange og store områder. Undertag monteret vandret med 10 cm. overlæg forskrives med 30 cm. Undertag ikke monteret korrekt hvor der huller ind på loftrummet. Undertag med revnedannelser flere steder pga. manglende opstrammer. Træværk har aktive borebiller dog ingen påvirkning ved bæreevnen. Tagsten monteret med lægte afstand c/c 37 cm."

Af skønsmandens erklæring af 31/10 2019 i klagesagen mod den bygningsagkyndige fremgår, at "klagepunkter: 1. Undertaget i mit hus er fejlmonteret og fyldt af huller og skimmelsvamp og der trænger fugt igennem når det regner meget. (Komproment 150) 2) Taget på huset er også

monteret på alleryderste grænse af den tilladte afstand på tagsten (IBF-tagsten) 3) Der er aktive borebiller i spærene og gulvbrædder og skimmelsvamp i gulvbrædder på første etage pga. manglende dampspær i etageadskillelse. ... Ad 1. Der kunne konstateres følgende: Undertaget, som er et Komproment type 150 ML undertag monteret vandret med et overlæg på 10 cm. (Foto 2) Undertaget fremstod med flere (ca. 16) symmetrisk placerede små huller (Foto 3) som er placeret hovedsagelig på husets sydvest side, og på samme side er der flere steder hvor der ikke er monteret undertagsstrammere. Derudover er der konstateret et lidt større hul ved kip mod sydøst. (Foto 4) Det kunne ligeledes konstateres at gennemføring af skorstenen i undertaget ikke er udført korrekt. (Foto 5) I den nordvestlige side af kvisten mod sydvest, kunne der konstateres et mindre område nederst på undertaget hvor der er mørke misfarvninger, som skønnes at være skimmel. (Foto 6) Ad 2. Der kunne konstateres følgende: Lægteafstanden er målt flere steder på begge sider af tagfladen, og lægteafstanden varierer fra 36,7-36,9 (Foto 7 og 8) ... Ad 1. Konklusion: Undertaget kan jf. producentens anvisninger monteres 'lodret' (parallel med spærene), eller 'vandret' (på tværs af spærene). Ved vandret montage over 30° hældning skal overlægget være min. 150mm. Den stiplede linje som ses på undertaget, oplyser producenten er en guideline som skal bruges til at følge spærene ved parallel montage. De små hullerne i undertaget er opstået som følge af undertaget 'blafre' og slår ud mod tagstenene, så der går hul i undertaget, hvilket skyldes de manglende undertagsstrammere. Jf. montagevejledning fra Komproment (se bilag) side 11 anbefales det at der monteres 1 stk. undertagsstrammer pr. m2 midt imellem spær. Det lidt større hul i kip skønnes at være opstået under montagen af undertaget. Inddækning omkring skorsten er ikke udført ved montage af undertaget, hvilket giver risiko for fugtindtrængning. Det kan ikke med sikkerhed konkluderes at skimmelaftegningerne på undertaget skyldes hullerne i undertaget, eller at overlægget ikke er tilstrækkeligt. Ad 2. Konklusion: Jf. montagevejledning fra IBF bør lægteafstanden maksimalt være 37cm, ved brug af undertag (se bilag) hvilket er overholdt på ejendommen. ... Ad. 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: ... Da forholdene skønnes at have været synlig i samme grad som i dag, skulle punkterne være anført med følgende formuleringer: Pkt. 1.10 Undertag (K3) Gennemføringen af skorsten i undertaget er ikke korrekt udført. Note: Forholdet medfører risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner. Pkt. 1.10

Undertag (K3) Undertaget har flere huller som ses parvis flere steder i undertaget specielt mod sydvest. Desuden er der lidt større hul ved kip mod sydøst. Note: Forholdet medfører risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner. Pkt. 1.10 Undertag (K3) Der mangler en del undertagsstrammer hvilket har medført at undertaget ved vindpåvirkning slår imod tagstenene og bliver skadet. Note: Forholdet har medført utætheder i undertaget, og der er risiko for yderlige skader i undertaget. Ad. 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: Punktet skal ikke anføres i rapporten".

Af afgørelse af 12/12 2019 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det, at "nævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering. Vedrørende forhold 1, undertag, finder nævnet, at den bygningssagkyndige burde have angivet forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Nævnet finder dog, at minimums-kravet til overlægget på undertaget henhører til specialviden, som den bygningssagkyndige ikke kan kræves at vide, hvorfor den bygningssagkyndige ikke har begået fejl vedrørende dette forhold. Erstatningen fastsættes til 15.500 kr. Vedrørende forhold 2, taget er monteret på yderste grænse af den tilladte afstand på tagsten, finder nævnet, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl ved ikke at anføre forholdet i tilstandsrapporten, idet montagevejledningen er overholdt på ejendommen. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig".

Det fremgår af skadeservicerapport af 10/2 2020 indhentet af klagerens husforsikring, at "der er ikke huller igennem taget, men det render igennem undertaget. Det drypper ved vindue og loftet. 4-5 steder ved loftet. Vand kommer ind ved vinduer formentligt igennem facademur. Vinduer 1 sl og stue, samt igennem tag".

Af udtalelse af 2/10 2020 fra klagerens bygningssagkyndige fremgår det, at "det er såvel oplægningen og selve undertagets funktion der ikke er acceptabel eller for den sags skyld mulig at have uden at der sker yderligere skade på ejendommen Det vurderes ikke muligt at kunne reparere enkelte delkomponenter eller enkelte bygningsdele og derved opnå en brugbar løsning. Konklusionen er derfor at undertaget bør udskiftes og monteres korrekt. Det skønnes muligt at

Ankenævnet for Forsikring

25.

96897

man kunne genbruge tagstenene. Omkostningerne til en sådan udskiftning skønnes på kr. 200.000,- til 250.000,-. Det er dog kun et skøn - den faktiske pris skal indhentes ved håndværker".

Det fremgår af klagerens bygningssagkyndiges mail af 3/3 2021, at "ved rygning er tagsten ikke ført helt op, så rygningstenen ligger ud over tagsten. Det betyder, at der ikke er tæt ved rygningssbånd og at der ved slagregn vil komme større mængder vand ind. På kvisten er rygningen drejet/skæv, så der selv ved mindre kraftig slagregn vil kunne ske fugtindtrængning. Skotrender er ligeledes udført for smalle og der er i bund af skotrende mulighed for at der kan stå vand grundet forkert konstruktion. Da undertaget jo som nævnt i tidligere korrespondance er defekt (ikke længere tæt) vil ovennævnte forhold efter min bedste vurdering kun kunne udbedres fagligt korrekt ved en omlægning".

Af klagerens bygningssagkyndiges mail af 22/8 2021 fremgår det, at "det er tydeligt, at undertaget ikke er tæt for vandpåvirkning/delvist har mistet sin funktion. Dette skyldes ikke alene manglende undertagsstrammere, men også det forhold at undertaget måske – det kan man i hvert fald formode – har været udsat for ikke at være dækket af tagsten i længere tid i forbindelse med monteringen af det nye tag. Undertagets tæthed må derfor formodes at være i nogen grad nedbrudt. At der ved min besigtigelse var tegn på utæthed ved rygning og ved vestvendt gavl samt at der stedvist var fugtgennemtrængning i områder på undertaget – bl.a. ved kvist – er uomtvisteligt. Når undertaget er utæt/tager fugt ind i det omfang som konstateret ved besigtigelsen, så vil det ikke være muligt at udnytte tagetagen uden udskiftning af undertaget. Alternativt vil råd og skimmeldannelse i konstruktionen udvikle sig. Efter min opfattelse er det ikke grundet storm, at skaderne er fremkommet, men på grund af fejl i forbindelse med montagen".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.5 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.11 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagbelægningen og undertaget, som udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt at udbetale den opgjorte erstatning til klageren, såfremt den bygningssagkyndige afviser at følge afgørelsen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 18/12 2018 fremgår, at undertaget har været monteret i 10 år uden synlige skader på underliggende trækonstruktioner, og at der ikke skønnes at være nærliggende risiko for opfugtning. Det fremgår videre, at træet er blevet opfugtet over en kortere periode, og at konstruktionen derfor ikke er blevet svækket. Nævnet har også lagt vægt på, at det af selskabets genbesigtigelsesnotat af 13/5 2019 fremgår, at det blev målt mellem 12-15 % fugt i spær/træværk i tagrummet, og at fugtniveauet var fornuftigt.

Ankenævnet for Forsikring

27.

96897

Nævnet har også lagt vægt på, at tagrygningen først blev besigtiget den 3/3 2021 af klagerens bygningssagkyndige, og at fugtindtrængen fra tagrygningen ikke har været omtalt ved selskabets besigtigelser henholdsvis den 6/12 2018 og den 26/4 2019 eller i forbindelse med skønsmandens erklæring af 31/10 2019 i klagesagen mod den bygningssagkyndige.

Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige blev pålagt erstatningsansvar for manglende strammere og utæt gennemføring/inddækning ved skorsten. Nævnet har lagt vægt på, at der ved skønsforretningen den 31/10 2019 ikke blev registreret andre utætheder ved undertaget end de i skønserklæringen anførte huller i undertaget og manglende tætning ved skorstengennemføringen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der har været konstateret fugtproblemer, herunder råd- eller svampeskader i ejendommens trækonstruktioner som følge af konstruktionen.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker den forsikredes individuelle ønsker om en særlig anvendelse eller ændringer af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.11. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det af klagerens bygningssagkyndiges mail af 22/8 2021 fremgår det, at det ikke vil være muligt at udnytte tagetagen uden udskiftning af undertaget.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

28.

96897

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Svend Bjerg Hansen', is written over a light blue rectangular background.

Svend Bjerg Hansen