

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. maj 2022 blev i sag nr. 97379:

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 bygning er opført i 1976 som helårshus. Forsikringen trådte i kraft den 8/9 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/6 2017. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. I bilag til klageskema af 5/10 2021 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Der ønskes dækning for konstaterede skader jvf forsikringsbetingelser.
De anmeldte skader var alle til stede ved husejeres overtagelse af bygningen.
Der ønskes ligeledes dækning af rimelige udgifter til teknisk bistand jvf forsikringsbetingelser.
Situationen er beskrevet i vedhæftede dokumenter.

...

Besigtigelsesrapport for tagskader på adressen:

...

Besigtigelsen foregik den 09-10-2020.

Til stede ved besigtigelsen ud over undertegnede: Husejere og [tagdækker].
Besigtigelsen foregik rent visuelt, og således uden destruktive indgreb.

Årsagen til besigtigelsen var den, at husejere og [tagdækker] havde observeret noget interessant ved taget, som de mente krævede en nærmere undersøgelse, og sagen var meldt som skade til ejerskifteforsikringen, som i første omgang havde afvist sagen. Ejerskifteforsikringsselskabet's afvisning begrundes med, at tingene var nævnt i tilstandsrapporten.

...

Konstateringer:**Pkt 1:**

Langs tagrygningen kunne der fra terræn tydeligt ses, at der flere steder mod syd var afstand mellem overkant øverste tagsten og rygning, og en nærmere besigtigelse bl.a. med kikkert viser at den øverste række tagsten aldrig har været ført tilstrækkeligt langt op under rygningen så der kunne forventes tilstrækkelig tæthed mod regn m.m. her.

Bl.a. er fastgørelsen som er søm gennem bølgerne tilgængelige for regnen ved samtlige tagsten langs rygning mod både syd og nord.

En nærmere besigtigelse via tagstige, viser at der er tagsten der er begyndt at skride ned/væk fra rygningen, p.g.a. at lægter er nedbrudte, så der ikke længere er noget til at holde tagstenene på plads.

Der er enkelte steder foretaget en nødtørftig fastgørelse med skruer, for at undgå at tagstenene skrider helt ned, eller falder af.

Det kunne også ses at undertaget som består af tagpap er nedbrudt af vejrliget hvilket ikke burde kunne ske da undertaget burde være i et beskyttet miljø, med kun sporadisk fugt påvirkning i perioder med slagregn.

Der er observeret vandindtrængen i stuen på 1. sal et par steder, hvilket tyder på defekter i undertaget her, hvor vand fra utætheder ved rygning kan trænge gennem konstruktionen.

Disse problemer er fejlagtigt ikke nævnt i tilstandsrapporten, selv om de er klart synlige fra terræn.

...

Pkt 2:

I tilstandsrapporten er der nævnt at der ikke er adgangsmuligheder til skunke, da der er spærret af isolering, hvilket ikke er tilfældet, da den første skunklem undertegnede åbnede, gav fuld adgang til at besigtige skunken, og i de andre tre skunklem var der en plastikindpakket isoleringsbatts bag lemmen som ganske let lod sig fjerne og genmontere uden besvær, altså er der fri adgang til at besigtige alle skunke.

Altså en fejlbeskrivelse i tilstandsrapporten.

Pkt 3:

Skunklemme og loftslem er uden tætning, og der kan således trænge varm og fugtig rumluft ud i tagrum og skunke, hvor det kan kondensere og forårsage fugtrelaterede skader som: Skimmel-svampe, trænedbrydende svampe, rådskaer.

Dette er fejlagtigt ikke nævnt i tilstandsrapporten.

...

Pkt 4:

Isolering langs skråvægge er ført helt op mod undertaget, som består af tagbrædder med tagpap og altså diffusionstæt.

Denne konstruktion mangler altså ventilation langs skråvæggene.

Dette er fejlagtigt ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Pkt 5:

Der ses ikke udført tilstrækkelig ventilation i skunkrummene.

Dette er fejlagtigt ikke nævnt i tilstandsrapporten.

...

Pkt 6:

I tagrum ses der meget kraftige angreb af skimmelsvampe på undertagets brædder mellem spærrene.

Selv om der er etableret ventilation i gavlene, er ventilationsluften ikke jævnt fordelt, og her skal bemærkes den manglende ventilationsluft fra skunkrum langs skråvæggene.

Altså går ventilationsluften fra gavl til gavl, og de forholdsvis høje spær giver en form for læ (uventilerede områder) mellem spærrene, hvor der så en være en højere fugtighed, der giver grobund for skimmelsvampeangreb.

Altså nævner tilstandsrapporten ingenting om skimmelsvampe, og den manglende ventilation.

Der er for øvrigt adgang til at besigtige hele tagrummet, da der er en bred gangbro hele vejen fra gavl til gavl.

...

Pkt 7:

Der er isoleret helt op mod gangbroen, så der ikke er ventilation mellem isolering og gangbro, og dette giver risiko for fugtrelaterede skader som: Skimmelsvampeangreb, trænedbrydende svampe, rådskader, især i denne alder af huse, hvor der ikke var så megen opmærksomhed på tætheden i dampspærre.

Dette er fejlagtigt ikke nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 3/11 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører flere forhold ved tagkonstruktionen og tagrummet, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har tilbudt delvis dækning af et forhold på tagfladen. Resten af forholdene er afvist.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 8. september 2017. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 28. september 2020 anmelder klager flere forhold vedrørende fugtindtrængning. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**. DBF afviser i første omgang forholdet, da vandindtrængningen er sket 3 år efter overtagelsestidspunktet. Klager er uenig i denne opfattelse, og DBF sender derfor en besigtigelseskonsulent ud for at undersøge forholdet.

Den 3. november 2020 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med fotos fremlægges som **bilag D**.

Den 27. januar 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 28. april 2021 delvis dækker et forhold vedrørende nedskredende tagsten. Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække flere forhold vedrørende tagrygning og tagrum. For overskuelighedens skyld opstilles klagers krav i punkter nedenfor.

Indledningsvist skal det oplyses, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 8. september 2017 var forhold ved tagkonstruktion og tagrum, som udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at forholdene ved tag og tagrum på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et Annebergs typehus fra 1976, som er opført med saddeltag og hanebåndsspær med en taghældning på 35 grader. Der er tale om de oprindelige tagsten fra husets opførelse. Undertaget består af tagpap med undertræsbrædder i træbrædder. Der er adgang til tagrum med gangbro fra husets 1. sal.

Klagers rådgiver fremlægger i sin rapport følgende klagepunkter:

1. Tagsten skrider ned ved rygning
2. Fejl i tilstandsrapport vedrørende adgang til skunkrum
3. Skunklemme og loftslem er ikke tætnet
4. Manglende ventilation i tagkonstruktion langs skråvægge
5. Manglende/utilstrækkelig ventilation i skunkrum
6. Skimmel og mangelfuld ventilation i tagrum
7. Mangelfuld isolering ved gangbro

Forhold 2, 3, 4, 5 og 7 er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand. Ved besigtigelse og ved senere afgørelse fra skadebehandleren er klager og klagers rådgiver blevet gjort opmærksom på dette. Klagers rådgiver klager heller ikke over disse forhold til DBF's interne klageafdeling, hvorfor det formodes, at sagen i Ankenævnet for Forsikring ikke vedrører disse punkter.

Nedenfor vil forhold om tagsten og mangelfuld ventilation derfor kun gennemgås.

Tagsten skrider ned ved rygning

Konsulenten kan ved besigtigelse fra jorden se, at de yderste fire tagsten i øverste række mod øst er skredet lidt ned. Konsulenten vurderer, at årsagen til de begyndende nedskridning af tagstenene er nedbrud i den øverste trælægte mod rygningen.

Konsulenten vurderer, at tagkonstruktionen er udført som beskrevet i byggetilladelsen for huset, hvor det fremgår, at tagkonstruktionen ventileres via rygningen, og derfor er tagbelægningen ikke helt tæt oppe ved rygningen. Ved almindelig vandpåvirkning fra regnvejr vil regnvand afledes fra tagkonstruktionen, som den skal. Ved slagregn og kraftige vinde kan der dog presses vand ind un-

der tagbelægningen, som dog vil afvandes på undertaget (tagpappet). Byggesag for ejendommen med snit af tagkonstruktion fremlægges som **bilag F**. Se side 8.

Den klageansvarlige tilkendegiver i sit svar af den 28. april 2021 til klagers rådgiver, at den øverste lægte formentlig har været nedbrudt ved overtagelsen af ejendommen, men at skaden også har haft mulighed for at udvikle sig siden overtagelsestidspunktet den 8. september 2017. Den klageansvarlige tilbyder i den forbindelse en partiel udbedring, der hvor det ses, at tagstenene er skredet.

Klagers rådgiver oplyser i sin besigtigelsesrapport, at sømmene, som tagpladerne er fastgjort med, er udsat for vejrlige forhold, da de ikke er placeret under rygningen og at der er tale om en fejlkonstruktion af taget. Derudover oplyser klagers rådgiver, at der er observeret vandindtrængning i loftet på 1. sal. Det indtrængende vand i loftet henhører dog til sagen om vandindtrængning ved kvisttaget (se næste forhold om skimmel og ventilation i tagrum).

Det er DBF's opfattelse, at der ikke er tale om en fejlkonstruktion af tagkonstruktionen, at fastgørelshullerne i eternitpladerne er udført udenfor afdækningen fra rygningen. Fastgørelshullernes placering i eternitpladerne har ikke umiddelbart givet skader andre steder på tagkonstruktionen siden husets opførelse i 1976. Besigtigelseskonsulenten vurderer derimod, at der ved almindelige vejrlige forhold ikke opstår en vandpåvirkning af den underliggende konstruktion op under rygningen. Særlig henset til husets udsatte placering på [egn] – helt ud til vandet – vurderes det, at kraftige vinde kan forårsage, at regnvand kan presses op under rygningen og opfugte lægterne lejlighedsvis. Hverken besigtigelseskonsulenten fra DBF eller klagers rådgiver kunne konstatere et generelt problem med nedskredet tagplader ved rygningen andre steder på taget.

Sammenfattende er det dermed DBF's opfattelse, at tagkonstruktionen er udført i overensstemmelse med byggetilladelsen, og at der ikke er tale om en fejlkonstruktion af tagkonstruktionen. Tagkonstruktionens udførelse adskiller sig ikke fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand, ligesom tagets funktion ikke er væsentlig nedsat. Da taget har ligget i 45 år uden at der kan ses skader andre steder på taget, er der ikke nærliggende risiko for skade.

DBF har tilbudt en partiel reparation af trælægterne, som fremstod nedbrudte som følge af længevarende opfugtning, og det er ikke DBF's opfattelse, at der er grundlag for yderligere dækning.

Skimmeldannelse og mangelfuld ventilation i tagrum

Konsulenten besigtiger tagrummet over kvisten – som er placeret midt på tagfladen – hvor der ses en lokal opfugtning på undertagsbrædderne.

Det var ikke muligt ved besigtigelsen at konstatere årsagen til vandindtrængningen. Taget over kvisten kunne ikke besigtiges fra jorden, men henset til opfugtningens lokale karakter, er det besigtigelseskonsulentens vurdering, at der er tale om en enkelt utæthed på tagfladen eller undertag.

Det er derudover konsulentens vurdering, at opfugtningen er sket indenfor en kort årrække, særlig henset til at undertagsbrædderne er våde men uden nedbrud og da byggesagkyndige ikke har observeret opfugtning af undertagsbrædderne ved udarbejdelse af tilstandsrapport forud for købet af huset i 2017.

Modsat den lokale opfugtning på undertagsbrædderne kan konsulenten se skimmeldannelse. Skimmeldannelsen er begrænset til området overfor den lokale opfugtning, og det er derfor konsulentens vurdering, at skimmeldannelsen er kommet som følge af den lokale opfugtning, da opfugtningen ikke er tørret ud hurtigt nok trods ventilation i tagrummet, hvilket har givet mulighed for skimmelforekomst.

På første sal registrerer besigtigelseskonsulenten endvidere forhøjet fugtniveauer i loftet umiddelbart under stedet i tagrummet, hvor der ses vandindtrængning på undertagsbrædder og isolering.

Tagrummet var opført i henhold til byggetilladelsen med ventilationsriste i begge gavlender. Det er dermed konsulentens vurdering, at skimmeldannelsen i tagrummet stammer fra den lokale opfugtning på undertagsbrædderne og dermed ikke fra manglende ventilation af tagrummet, som klagers rådgiver beskriver i sin besigtigelsesrapport. Såfremt den manglende ventilation havde været årsagen til skimmeldannelsen, ville der ses generelt mere skimmeldannelse i tagrummet samt forhøjede fugtniveauer i flere steder i tagrummet på spær og undertagsbrædder med eventuelt begyndende nedbrud, hvilket ikke er tilfældet. Se billeder af tagrum i bilag D.

Klagers rådgiver oplyser i sin besigtigelsesrapport, at skimmeldannelsen er opstået som følge af spærtræets bredde og manglende ventilation midt i tagrummet, da der kun ses ventilationsriste i gavlenderne. Da konstruktionen står som ved opførelse af huset i 1976, er det DBF's opfattelse, at såfremt dette var tilfældet, ville opfugtningen og skimmelforekomsten i tagrummet være mere generelt forekommende end det var tilfældet ved besigtigelsen.

Ved ejerskifteforsikringen dækkes skimmelforekomster, såfremt 1) der er tale om en følgeskade til et dækningsberettigende forhold, eller 2) såfremt skimmelforekomsten i sig selv kan siges at være en skade. Dette kan være i tilfælde, hvor skimmelforekomsten gør boligen ubeboelig.

Da utætheden er opstået efter overtagelsen og skimmelen er en følge af utætheden, er punkt 1 ikke relevant. Vi har herefter vurderet, om punkt 2 kan være relevant og fundet, at det er det ikke. Klager har ikke godtgjort, at der skulle være skimmel i et omfang som kan siges at gøre ejendommen ubeboelig, og klager har derfor heller ikke krav på udbedring af forholdet under ejerskifteforsikringen.

Forholdet bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 25/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"DB påpeger at tagkonstruktionen er udført som beskrevet i byggetilladelsen hvilket er en irrelevant kommentar da de kommunale myndigheder ikke kontrollerer detailtegninger af denne art, i forbindelse med en byggesagsbehandling, da det er bygherres ansvar at arbejdets udføres byggeteknisk korrekt, og det er hverken tegnet eller udført korrekt her.

- Tagsten skal føres helt sammen i kippen under rygning, ved et sådant ca. 45 graders tag. På denne måde beskyttes undertaget (tagpap) mod solens nedbrydende uv-stråler, som har påvirket undertaget og stedvist mørnet det væk som vist på fotos i besigtigelsesrapport.

Ligeledes vil sømhullerne i øverste række tagsten (ikke eternitplader som der fejlagtigt skrives i DB's skrivelse flere steder), så blive placeret under rygningen, så der ikke sker vandindtrængen til lægter/undertag, som der er sket ved enhver regnbyge, siden bygningens opførelse.

Der er sket den udvikling gennem tiden med denne type tagsten, at man sikrer ekstra med et tætningsbånd, der klæbes på tagstenene ved kanten af rygningstenene, og føres til tagstenene på den anden side af taget, ligesom løsningen med søm gennem tagstenene, er afløst af løsninger med bøjler/kroge, som ikke gennembryder tagstenene, med muligheder for utætheder som her.

- Der kan ved denne fejlkonstruktion ikke undgå, at der har været en langsom og jævn udvikling af skader på lægter og undertagskonstruktion, gennem hele perioden fra bygningens opførelse og til nu.
- Da der trænger vand ind i bygningen i området over kvisten, skønnes det at denne påvirkning af lægter og undertag gennem tiden har svækket konstruktionen i sådan en grad at der er opstået utætheder i hele konstruktionen her, og er altså en del af skaden.
- DB anfører at deres konsulent ikke har konstateret nedskredne tagsten ved rygning, men denne har ikke været på taget, men blot foretaget besigtigelse fra terræn (undertegnede har været oppe ved rygning et enkelt sted via tagstige).
- De manglende ventilationsforhold, omfatter også den manglende ventilation langs skråvægge, hvor der skulle komme ventilationsluft fra skunkrummene til tagrummet, som ville give en jævn fordeling af ventilationsmængden, som der er krav om jvf det byggetekniske fælleseje. Dette kan have indvirkning på skimmelsvampeangrebet som ses ved de fugtpåvirkede undertagsbrædder.
- Der gøres igen opmærksom på anmodningen om tilsagn til dækning af udgifter til teknisk bistand, i forbindelse med dækningsberettigede skader jvf forsikringsbetingelser."

Selskabet har i besked af 21/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fremkommer ikke med nye oplysninger til sagen, hvorfor Dansk Boligforsikring ikke har yderligere kommentarer. Det gøres dog gældende, at klagers rådgiver ikke har fremkommet med væsentlige bidrag til konstatering og afdækning af dækningsberettigende forhold, hvorfor der ikke er grundlag for at tilkende klager rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand, jf. punkt 3.6.2. Derudover er antagelse af klagers rådgiver ikke foregået med forudgående aftale med selskabet."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 1/1 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg vil i det følgende, kun forholde mig til anmodningen om dækning af rimelige udgifter til teknisk bistand, da jeg mener at resten af sagen er beskrevet tilstrækkeligt fra min side.

I praksis er det sådan, at forsikringstager først bliver klar over, at der er mulighed for dækning af disse udgifter, når har får besøg af en rådgiver, som f.eks. undertegnede, og der bliver så anmodet om dækning, snarest muligt.

Som vi jo kan se i denne sag også, havde det jo ikke hjulpet meget på overblikket over skaden, at lade en sagsbehandler eller taksator være alene om det overfor husejer, da det jo er husejer der skal påpege de forskellige skader, hvilket de fleste lægfolk ikke har tilstrækkelig indsigt i bygge-

tekniske detaljer til at kunne beskrive, og derfor ser sig nødsaget til at have egen teknisk rådgiver til hjælp.

Jeg har dog fornemmelsen af, at Ankenævnet ofte giver forsikringsselskaberne medhold i at afvise dækning af udgifter til teknisk bistand, da jeg jævnligt bliver mødt med det argument, at 'det får i ikke medhold i Ankenævnet' af repræsentanter for forsikringsselskaberne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadeanmeldelse af 28/9 2020 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

fredag, 25 september 2020

Hvordan blev skaden opdaget

Ved ankomst i vores fritidshus kom der en meget dårlig luft os i møde, ved nærmere undersøgelse er der fugt pletter i gavlen ned mod vandet indvendig på muren, og fugt pletter på loftet på 1. sal og vi så også vanddråber dryppe ned på et bord.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

fugt i hus"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/11 2020 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Saddeltag-Hanebåndspær-Taghældning 35 gr.— Built – up tag- Betontagsten- undertag består af tagpap.

Beskrivelse:

(ude)

Sag 1. Tagfladen mod syd (foto 14) har påbygget kvist. De yderste 4 tagsten, i øverste række mod øst, (Er besigtiget med kikkert) ses med begyndende ned skridning (foto 15-17).

...

Sag 5. Manglende ventilation af skunkrum (ingen årsag til skade) ...

Sag 6. Ved besigtigelse af tag rum (foto 28) er der ca. midt imellem gavlene, på undersiden af loftbeklædningen, under kvisten, synlig vandindtrængen (foto 37,42-44)

I begge gavle er der monteret 2 stk. udluftninger (foto 32)

På træbeklædningen, modsat området med det indtrængende vand, er der tydelig skimmelvækst (foto 45,46)

På trækonstruktionen, omkring det indtrængende vand, er der målbar forhøjet fugt (foto 40)

I stuen, på første sal (foto 22) er der målbar forhøjet fugt, i loftbeklædningen (foto 23-27) det er i umiddelbar nærhed af området, med det indtrængende vand i loftrummet.

...

Konklusion:

Sag 1. Jeg vurderer, at årsagen til begyndende ned skridning, af tagstenene, er råd, i den yderste del af den øverste taglægte.

Jeg kan ikke vurdere, om forholdet mht. råd, er gældende, for hele den øverste taglægte, uden yderligere besigtigelse med lift.

Sag 6. Jeg vurderer, at årsagen til skimmelvækst, på træbeklædning i tag rum, er den umiddelbare nærhed, af området, hvor der trænger vand ind, i loftkonstruktionen. Når utætheden i taget bliver repareret, vil fugten blive ventileret bort, fra området, hvor skimmelvæksten befinder sig. Jeg vurderer, at årsagen til det indtrængende vand på 1. sal er kommet som følge af utætheden i tagrummet.

...

Aktuelle skader:

Sag 1. Jeg vurderer, at der er aktuelle skader, i form af, råd i taglægte.

Sag 6. Jeg vurderer, at der er aktuelle skader i form af, opfugtning

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Sag 1. Jeg vurderer, at det har konstruktiv betydning, at der er råd i en taglægte, hvor tagstenene har deres befæstelse.

Jeg vurderer at der er nærliggende risiko for yderligere ned skridning og dermed beskadigelse af tagsten mm.

Sag 6. Jeg vurderer, at det ikke har konstruktiv betydning, at der er skimmelvækst på loftbeklædning i tag rum. Jeg vurderer, at det har konstruktiv betydning, at der kan trænge vand ind i loftkonstruktionen fra taget.

Jeg vurderer at der er nærliggende risiko for yderligere op fugtning af loftkonstruktionen

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Sag 1. Jeg vurderer, at konstruktionen er lovlig/sædvanlig på udførelsestidspunktet.

Sag 6. Jeg vurderer, at konstruktionen er lovlig/sædvanlig på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Sag 1. Jeg vurderer, at det anmeldte forhold, har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Sag 6. Det er svært at sige præcist, hvornår utætheden er opstået. Der kunne ikke ses råd eller nedbrud i undertagsbrædderne, hvilket kan tale for, at forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen. Byggesagkyndige som har lavet TR har ikke noteret noget om utætheder i tagrummet."

Af klagerens repræsentants klage til selskabet den 25/2 2021 fremgår bl.a.:

"Jeg ønsker hermed på husejeres vegne at klage over den trufne afgørelse/afvisning.

Der er ikke kun tale om en utæthed over kvisten og ved gavlen, men tagstenene er monteret så langt nede i forhold til rygninger på begge sider af huset, at fastgørelsespunkterne med 31 x 80

mm galvaniserede søm, sidder udenfor den beskyttelse som rygningerne ville give, og der kan således trænge vand ned ved samtlige søm hele vejen hen langs rygningerne på begge sider af huset.

Dette har så forårsaget nedbrydning af lægter, hvor omfanget ikke er kendt endnu.

Der på grund af disse utætheder, så sket det at lægterne ved gavl er kollapsede, og tagsten er skredet ned, da de jo så mangler fastgørelse. Dette forventes af ske hele vejen hen langs rygningerne, da fejlen jo er den samme overalt.

Når tagstenene er placeret med så lidt overlæg i forhold til rygningerne, vil der uværgeligt ske indtrængen af regnvand mellem rygninger og tagsten hele vejen hen.

Da der samtidig kan trænge sollys ned mellem tagsten og rygninger, er der tydeligvis sket en nedbrydning, af det ellers ret holdbare materiale, der er anvendt som undertag, nemlig tagpap på pløjede brædder. Dette ses tydeligt hvor tagstenene er skredet ned ved gavl.

Da det jo er bevist at, der trænger vand ind, og opfugter de pløjede brædder og loftsbrædderne, må der jo være defekter i undertaget, og dette er sikkert mangler efter nedbrydning i undertaget langs rygning.

At det er ved kvisten at denne vandindtrængen sker først, skønnes være en tilfældighed, men det kan forventes at accelerere over hele tagfladerne i nærmeste fremtid, da situationen jo er den samme langs rygningerne overalt.

Der kan jo ikke være tvivl om, at fejlkonstruktionen hvor tagstenene ikke er ført tilstrækkelig langt op under rygningen, har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Tagstenene skulle have været monteret, så de nærmest rørte dem på den modsatte tagflade (lægterne skulle have været monteret ca. 1 cm fra kippen, hvor de nu er monteret ca. 10 cm fra kippen), og således ca. 10 cm længere oppe under rygningen.

Der kan heller ikke være tvivl om, at den nedbrydning der ses af tagpappen ved gavl, har været til stede ved overtagelsen, da sådanne nedbrydninger sker over en længere periode.

Skimmelsvampeproblematikken i tagrummet skønnes at stamme fra opfugtningen fra ovennævnte utætheder, da der jo er etableret ventilation i begge gavle som kan jo ikke kan holde fugtniveauet ned med den utilsigtede fugttilførslen gennem utætheder i taget.

Samtidig er der jo den manglende ventilation langs skråægge, som ville have givet en yderligere, og mere jævnt fordelt ventilation i tagrummet.

Ud fra ovenstående og jeres taksators besigtigelse afventer vi et nyt svar."

Af selskabets svar af 28/4 2021 fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået sagen, og jeg er ikke enig med dig i, at de anmeldte forhold kan tilskrives fejlkonstruktioner eller, at der er konstateret sammenhæng mellem utætheden over kvisten, og rådska den på den øverste lægte.

Huset er et Anneberg typehus opført i 1976. Tagkonstruktionen er udført som betontagsten på et fast undertag bestående af tagbrædder med tagpap. Det er rigtigt, at tagstenene ikke går langt op under rygningen, men billederne viser dog, at rygningen når ud over tagstenene sådan, at der ikke ved normal regn vil trænge vand ind på undertaget.

Taget ventileres via rygningen, og derfor er tagbelægningen heller ikke tæt overfor slagregn og fygesne. Med den udsatte beliggende huset har, er det naturligt, at der vil være mange dage med slagregn, som kan trænge ind på undertaget. Undertaget er dog også udført på en måde, så det vil kunne håndtere en del vand.

Når der nu er konstateret råd i den øverste lægte, skyldes det formentligt, at der i tidens løb har samlet sig blade og skidt som er trængt ind under rygningen, og har ophobet sig over lægten. Der er tale om husets oprindelige tag fra 1976, og det er min opfattelse, at forholdet må beskrives, som en følge af sædvanligt slid og ælde.

Jeg er enig i, at råds-kaderne på lægten også må have været tilstede da vores kunder overtog huset, men jeg mener også, at det må lægges til grund, at forholdet har udviklet sig en del siden 2017. Vi har ingen grund til at antage, at taget skulle have været utæt, hverken i gavlen eller over kvisten, da vores kunder overtog huset i september 2017.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, der ikke har været til stede på overtagelsestidspunktet, når skadeårsagen er slid og ælde. Udbedringen af utætheder i taget, som først opstår mere end 3 år efter overtagelsen, vil ikke være dækket.

Det var ikke ved vores besigtigelse muligt, at lokalisere utætheden i taget over kvisten. Det vil kræve en nærmere undersøgelse at afgøre, hvorfor taget er utæt her. Hvis vores kunder får undersøgt forholdet nærmere, og skadeårsagen findes, ser jeg gerne på sagen igen, hvis dette skønnes relevant.

Med hensyn til råds-kaden på lægten ved den østlige gavl, vil jeg være indstillet på, at dække en partiel udbedring, der hvor det ses at tagstenene er skredet. Jeg er enig i, at det vil være en god ide at få eftergået lægten på resten af taget også, men dækningen vil være begrænset til den del, hvor der er sket skader. En evt. omlægning af rygningen med rygningsskiver, må vores kunder selv bekoste, hvis man ønsker at sikre taget mod fremtidige skader.

Jeg vil foreslå at dine klienter kontakter en lokal tømrer, med henblik på at få en pris på reparation af rygningen samt at få undersøgt utætheden i taget over kvisten."

Af mail af 25/6 2021 fra klagerens repræsentant til selskabet fremgår bl.a.:

"Hvis det ikke er en fejlkonstruktion, at der er fastgørelseshuller i tagstenene, der er placeret uden for den afdækning/beskyttelse som rygningen skulle give, så ved jeg ikke hvad en fejlkonstruktion er.

Der skal bemærkes, at der i disse fastgørelseshuller i tagstenene ikke er etableret nogen form for tætningsskiver, som kunne beskytte for indtrængen af vand til trækonstruktionen under, og der vil ske en konstant opfugtning af lægter selv ved stille regn.

Det er som om I ikke forstår det med fastgørelseshuller i tagstenene ude i det fri, og ubeskyttet mod indtrængen af regnvand.

Altså: Der trænger vand ind i huset og tagkonstruktionen gennem et fejlkonstrueret tag, og der må således være huller/utætheder i taget og undertaget, og det er fejl der bevisligt har været til stede ved overtagelsen af huset.

Tagstenene ligger godt nok som på den tegning du fremsender, men det faktum at konstruktionen er tegnet forkert, gør jo ikke situationen bedre.

Du skriver at huset har udsat beliggenhed, så der er således et ekstra stort behov for at konstruktionerne bliver udført byggeteknisk korrekt, som der ikke er tale om her.

I slutningen af 70'erne monterede jeg som håndværker mange af disse tagstens tage, og ved at monteringsanvisningen altid viste de øverste tagsten ført helt op mod toplægten, så denne situation her ikke kunne opstå.

Da det er betontagsten med et variabelt overlæg, har man sikkert trukket tagstenene så langt man kunne i overlæggene, for at spare en række tagsten.

Det kan altså ikke hjælpe noget at i benægter fakta!"

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.

...

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:

...

4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1976 og har et tag med 35 graders hældning af betontagsten. Der er undertag af tagpap på pløjede brædder. Klageren overtog ejendommen den 8/9 2017 og anmeldte den 28/9 2020 vandindtrængen ved kvisten i stuen på 1. sal.

Klageren ønsker dækning for udbedring af fejlkonstruktion af taget og følgeskader. Klageren ønsker dækning af sin udgift til byggeteknisk bistand. Han har anført, at taget er fejlkonstrueret ved rygningen, hvor den øverste række teglsten ikke er ført tilstrækkeligt langt op under rygningen og ikke beskytter lægterne og undertaget mod vandindtrængen og solens UV stråler. Der har været en langsom og jævn udvikling af skader på lægter og undertaget fra bygningens opførelse, som har medført nedskridning af tagsten og vandindtrængning. Han har anført, at taget ventileres ved gavlene og mangler ventilation langs skråvæggene, hvilket har medført et meget kraftigt angreb af skimmelsvamp på undertagets brædder mellem spærerne.

Selskabet har givet dækningstilsagn til en partiel udbedring af taget ved den østlige gavl, hvor lægten er rådskadet, og tagsten er skredet. Selskabet har afvist yderligere dækning med henvisning til, at tagkonstruktionen er udført som beskrevet i byggetilladelsen, hvor det fremgår, at tagkonstruktionen ventileres via rygningen, og derfor er tagbelægningen ikke helt tæt oppe ved rygningen. Ved slagregn og kraftige vinde kan der presses vand ind under tagbelægningen, som dog vil afvandes på undertaget (tagpappet). Selskabet har anført, at den lokale utæthed og opfugtning af undertagsbrædderne ved kvisten først er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen, og at skimmeldannelsen – som befinder sig modsat den lokale opfugtning – er en følge af opfugtningen og ikke manglende ventilation af taget. Selskabet har anført, at skimmelforekomsten ikke er af et sådant omfang, at skimmelen i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens byggetekniker har i klage af 25/2 2021 til selskabet bl.a. anført, at "Der er ikke kun tale om en utæthed over kvisten og ved gavlen, men tagstenene er monteret så langt nede i forhold til rygninger på begge sider af huset, at fastgørelsespunkterne med 31 x 80 mm galvaniserede søm, sidder udenfor den beskyttelse som rygningerne ville give, og der kan således trænge vand ned ved samtlige søm hele vejen hen langs rygningerne på begge sider af huset. Dette har så forårsaget nedbrydning af lægter, hvor omfanget ikke er kendt endnu. Der er på grund af disse utætheder, så sket det at lægterne ved gavl er kollapsede, og tagsten er skredet ned, da de jo så mangler fastgørelse. Dette forventes af ske hele vejen hen langs rygningerne, da fejlen jo er den samme overalt. Når tagstenene er placeret med så lidt overlæg i forhold til rygningerne, vil der uværgeligt ske indtrængen af regnvand mellem rygninger og tagsten hele vejen hen. Da der samtidig kan trænge sollys ned mellem tagsten og rygninger, er der tydeligvis sket en nedbrydning, af det ellers ret holdbare materiale, der er anvendt som undertag, nemlig tagpap på pløjede brædder. Dette ses tydeligt hvor tagstenene er skredet ned ved gavl. Da det jo er bevist at, der trænger vand ind, og opfugter de pløjede brædder og loftsbrædderne, må der jo være defekter i undertaget, og dette er sikkert mangler efter nedbrydning i undertaget langs rygning. At det er ved kvisten at denne vandindtrængen sker først, skønnes være en tilfældighed, men det kan forventes at accelerere over hele tagfladerne i nærmeste fremtid, da situationen jo er den samme langs rygningerne overalt. Der kan jo ikke være tvivl om, at fejlkonstruktionen hvor tagstenene ikke er ført tilstrækkelig langt op under rygningen, har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Tagstenene skulle have været monteret, så de nærmest rørte dem på den modsatte tagflade (lægterne skulle have været monteret ca. 1 cm fra kippen, hvor de nu er monteret ca. 10 cm fra kippen), og således ca. 10 cm længere oppe under rygningen. Der kan heller ikke være tvivl om, at den nedbrydning der ses af tagpappen ved gavl, har været til stede ved overtagelsen, da sådanne nedbrydninger sker over en længere periode. Skimmelsvampeproblematikken i tagrummet skønnes at stamme fra opfugtningen fra ovennævnte utætheder, da der jo er etableret ventilation i begge gavle som kan jo ikke kan holde fugtniveauet ned med den utilsigtede fugttilførslen gennem utætheder i taget. Samtidig er der jo den manglende ventilation langs skråvægge, som ville have givet en yderligere, og mere jævnt fordelt ventilation i tagrummet".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra det forhold, som selskabet har anerkendt at dække.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset er færdigopført i 1976 med ventileret rygning, og at der på nuværende tidspunkt alene er konstateret råd i en lægte som følge af langvarig opfugtning, hvilket forhold selskabet har dækket, og en lokal utæthed ved kvisten, som er opstået tre år efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er foretaget åbning af taget, og at klageren ikke har bevist, at udførelsen af tagsten ved rygningen har forårsaget nedbrydning af undertaget og vandindtrængning ved kvisten.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at ventilationsforholdene i tagrummet generelt har forårsaget fugt- og skimmelproblemer, eller at den konstaterede skimmel i tagrummet påvirker beboelsesdelen nævneværdigt.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse, og nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning til klagerens byggetekniske bistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

97379

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written on a light blue rectangular background.

Peter Thønnings