

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. april 2022 blev i sag nr. 97643:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1986, og at klageren overtog ejendommen den 6/11 2020.

I klageskema af 10/12 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

6 nov. overtager vi vores nykøbte hus. Vi går i gang med at gøre huset indflytningsklar (maling, installation af skabe mm), ret hurtigt begynder vi at finde fejl, mangler og skader ved huset, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Den dyreste er dog vandskaden d. 15.12.2021, da vi ved nærmere undersøgelse af huset kan konstatere at taget skal skiftes. Dette afledt af at vi startede med vand ud af et lampeudtag i stueetagen.

I tilstandsrapporten fremgår det at vores hus har undertag, med en mindste levetid på 10 år. Huset har ikke undertag.

Det var en prioritet at vælge med en ejendom uden udsigt til store renoveringer og udgifter inden for overskuelig periode og derfor var det et af de vigtigste punkter i tilstandsrapporten at skalsikringen af huset var i orden. På rygningen var givet en K3 og i den forbindelse rettede vi inden for de første to uger henvendelse til murer og tømrer, for straks udbedring, men undersøgelse viste sig at der ikke var mulighed for vandindtrængen. K3eren i rygningen havde mindre betydning, da der i tilstandsrapporten var beskrevet at bygningen havde undertag.

15.12.2020 fik vi vand ind gennem lampeudtag i stueetagen, vi i forbindelse med at vi ville begrænse skadens omfang fik vi en større gennemgang af taget og rygning over skadesstedet samt

installation af servicelem på 1. sal, her stod det klar at huset ikke er opført med undertag, men understrøget med Bitumen.

Vi gik i dialog med forsikringsselskabet og dokumenterede alt med billeder video mm. Udfordringen er at taget er opført med 1. generation betontagsten efter man fjernede asbest fra produktionen, det betyder at disse tagsten er kendt for at være meget porøse og splintre. Meget modsat bitumen som kun bliver mere hård med årene. Dels kunne vi ikke uden lige skaffe tagsten, men langt værre vi kan ikke udskifte tagstenene efter produktbladet og fagets foreskrifter, da man med en fuldt udnyttet 1. sal ikke kan komme til at understryge.

Tømreren som skulle udskifte de knækkede sten, de sten omkring vinduet som ikke var tilstrækkelige og erstatte den manglende sten, gjorde det klart at dette var en midlertidig løsning. Der var blot tale om at begrænse for yderligere vandindtrængen. Alle håndværkere (både egne og dem forsikringsselskabet har sendt) som har været med i dialogen om taget, har rådgivet til at vi hurtigt muligt får skiftet taget, for at få en korrekt udført og sikker løsning på vores skalsikring.

Forsikringsselskabet har dog valgt at tolke udskiftningen af tagsten som den endelige løsning og de har dermed afsluttet sagen. Vi har klaget, men klagen er blevet afvist med at fordi den midlertidige løsning ikke har medført yderligere vandindtrængen så ser de ikke grund til yderligere dækning.

Forsikringen har heller ikke ville forholde sig til muligheden for fugtophobning efter vandindtrængen.

Der er mange andre forhold som vi af egen lomme har betalt udbedring for, men taget er en alvorlig og stor post.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning til nyt tag, vi er bekendt med at vi ikke kan få hele taget betalt, men det må være muligt at få et betragteligt tilskud til opstart og tilskud til nyt tag."

Selskabet har i brev af 12/11 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører partiel reparation af tagbelægning af betontagsten, der ifølge klager som minimum skal udføres med bitumen-understrygning som den øvrige tagbelægning. DBF har dækket udskiftning af revnede/defekte tagsten, men afvist at dække understrygning, som kun kan udføres ved mere omfattende indgreb i skråvægge.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 6. november 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstands-

rapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

I forbindelse med DBF's behandling af klagers skadeanmeldelse af den 22. november 2020 vedrørende skimmel i garagetag anmelder klager ved telefonsamtale med skadebehandleren og den efterfølgende besigtigelse bl.a. dårligt tilskåret tagsten ved Veluxvinduer på husets nordvendte tagflade, ligesom klager den 17. december 2020 anmelder vandindtrængen ved lampeudtag. Korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som bilag B.

Den 16. december 2020 og den 5. januar 2021 besigtiger DBF, hvor det ved den sidste besigtigelse kan konstateres, at klager har udskiftet tagsten ved Veluxvinduer og ved sydvendt tagflade over soveværelse. Besigtigelsesnotat af den 20. december 2020 fremlægges som bilag C. Noter i forbindelse med besigtigelse den 6. januar 2021 fremlægges som bilag D.

Den 29. januar 2021 meddeler DBF dækning for udbedring af dårligt tilpassede og revnede tagsten ved Veluxvinduer og at årsagen til vandindtrængen ved lampeudtag undersøges nærmere den.

Den 13. februar og den 8. marts meddeler klager, at taget alene er blevet tætnet nødtørftigt ved udskiftningen af de dårligt tilskåret tagsten ved nordvendte Veluxvinduer og den revnet tagsten ved sydvendt tagflade mod vestvendt gavl. Klager mener at DBF skal dække en mere holdbar løsning, idet overstrygning ikke er muligt. DBF forhører sig i denne forbindelse hos et specialistfirma ..., der bekræfter, at man ikke kan overstryge tagstenene. Faktura ... fra ... for udskiftning af tagsten fremlægges som bilag E. Udtalelse fra ... fremlægges som bilag F.

Da der efter udskiftningen af tagstenene ikke længere kan registreres vandindtrængning, meddeler DBF den 25. maj 2021 klager, at selskabet ikke vil gøre mere i sagen, idet klagers udgift til udskiftning af revnet/skævt tilskåret tagsten i øvrigt dækkes. Klager opfordres samtidig til at vende tilbage, hvis der fremadrettet registreres vandindtrængning. Klager er uenig i afgørelsen, som påklages til selskabets interne klageafdeling, der fastholder afgørelsen den 20. juli 2021. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal udbetale et betragteligt tilskud til opstart og udførelse af et nyt tag.

Klager har til støtte for sin påstand fremlagt 'Byggeteknisk Gennemgang' af den 9. november 2021 udarbejdet af Bygtest ved bygningssagkyndig [klagerens rådgiver], som DBF ikke tidligere er blevet gjort bekendt med.

Der er tale om et 1½ plans parcelhus med 45 graders taghældning fra 1986 opført med udnyttet 1. sal. Huset fremstår i dag med den oprindelige tagbeklædning bestående af præfabrikerede dobbeltvingede betontagsten med fals understrøget med bitumenmasse, men ikke med røde vingetegls udlagt på Huntonit undertag som det ellers er anført i den oprindelige byggesag. Tegning fra byggesag fra 1984 fremlægges som bilag G.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at den udførte tagbelægning på overtagestidspunktet den 6. november 2020 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.4.

Derudover påhviler det klager at bevise, at den udførte udskiftning af skævt tilskåret tagsten ved Veluxvinduer på nordvendte tagflade og revnet tagsten ved sydvendt tagflade (over soveværelse) er utilstrækkelig som udbedringsmetode og at klager derfor er berettiget til yderligere erstatning end allerede udbetalt af DBF.

I forbindelse med DBF's besigtigelse den 16. december 2020 registreres det, at flere tagsten ved ovenlysvinduer/Veluxvinduer på nordvendt tagflade er tilskåret skævt/kort i forhold til de lodrette afvandingsrender i vinduesinddækningen, ligesom der tidligere er blevet udskiftet 2 tagsten (bilag C, foto 92-93, 97-99 samt 62, 94, 102 og 107-109).

Selvom der ikke indvendigt ses tegn på vand- eller fugtindtrængning, vurdere konsulenten, at de skævt tilskåret tagsten giver risiko for skade. Ved besigtigelsen kan der ikke udover omfattende mosdannelser ses utætheder ved den øvrige tagbelægning, som ligger ensartet og tæt (bilag C, foto 37-40) også over soveværelset (bilag C, foto 64-66, 73 og 74).

I forbindelse med DBF's besigtigelse den 5. januar 2021 kan det konstateres, at der er udskiftet 6-7 tagsten med tilsvarende tagsten ved Veluxvinduer/ovenlysvinduer samt 7 tagsten på sydvendt tagflade i område over soveværelse. De udskiftede tagsten ligger tæt og ensartet og er udført med partielle overstrygninger. I skunk kan det ses, at de oprindelige bitumenunderstrygninger på de herfra synlige tagsten fremstår tætte og korrekt udførte (der henvises i det hele til bilag D).

Rette udbedringsmetode

[Klagerens rådgiver] anfører, at der med den partielle udskiftning og overstrygning af tagsten er tale om en midlertidig lappeløsning, som vil reducere tagbelægningens og tagkonstruktionens levetid, og at eneste permanente løsning er ny understrygning eller ny tagbelægning med nyt undertag.

Dette er DBF uenig i. En tagbelægning med præfabrikerede betontagsten med false udlagt på 45 graders taghældning er – når belægningen ligger ensartet – tilnærmelsesvis 100% tæt, idet systemet med falsene gør, at tagstenene låser ind i hinanden. Da der kan trænge fygesne ind ved næsten enhver tagbelægning, og da betontagstenene kan forskubbe sig i forbindelse med storm, bitumenunderstryges betontagsten både for optimal tætning under alle vejrforhold, men også for at binde tagstenen bedre sammen, så de ikke forskubber sig under storm.

De udskiftede tagsten udgør et minimalt areal – fordelt på 3 steder – på samlet ca. 1 m² på en 45 graders taghældning. Havde der været tale om en partiel udskiftning af tagsten på en større flade med en mindre taghældning er DBF enig i, at det ville være nødvendigt at understryge de udskiftede tagsten via destruktivt indgreb i skråvægge for at opretholde betontagstenstagbelægningens tiltænkte fasthed og tæthed under almindelige vejrforhold.

Det fremgår desuden af både DBF's (bilag D) og [klagerens rådgivers] fotos, at nogle af tagstenene ud for skunken ikke er bitumenunderstrøget, men at der til trods herfor ikke ses tegn på vandindtrængen de pågældende steder – også ved [klagerens rådgivers] gennemgang 10 måneder efter DBF's anden besigtigelse.

Da der hverken er registreret vandindtrængning eller tegn på fugtskader efter udskiftningen af dårligt tilpassede og revnede tagsten ved Veluxvinduerne på nordvendt tagflade og sydvendt tag-

flade over soveværelse, er det derfor DBF's opfattelse, at klager ikke har godtgjort, at den udførte reparation jf. bilag E – med overstrygning eller ej – ikke er egnet som udbedringsmetode, eller at klager i øvrigt er berettiget til yderligere erstatning.

Skulle klager fremadrettet igen oplever vandindtrængen de pågældende steder, vil DBF dække omkostningerne forbundet med de tiltag, der ellers måtte være nødvendige for at tætnes tagbelægningen her. DBF har derfor også opfordret klager til at vende tilbage i så fald.

Den omstændighed at DBF kontakter et specialistfirma, for at afklare om de udskiftede betontagsten kan overstryges, udgør i øvrigt ikke i sig selv et udtrykkeligt dækningstilsagn.

Manglende undertag

Bitumenunderstrøget betontagsten uden undertag var på opførelsestidspunktet en håndværksmæssig gængs byggemåde og et egnet alternativ til de mere åbne vingetegl udlagt på fast undertag. Den omstændighed at tagbelægningen ikke er udført i henhold til byggesagen, er ikke i sig selv dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Udover omfattende mosdannelser – der virker kapilarsugende og derfor på sigt kan give anledning til fugtindtrængning – fremstår betontagstensbelægningen ensartet uden forskubbede tagsten eller nedbøjninger i tagfladen og med intakte bitumenunderstrygninger, hvorfor der ikke er grundlag for at antage, at der er flere skjulte utætheder og at taget derfor skal udskiftes nu.

Manglende garanti på den udførte reparation

Den omstændighed at håndværkeren ikke vil yde garanti for fremtidig fugtindtrængning ved de udskiftede betontagsten, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade, idet der henvises til det i afgørelse af den 20. juli 2021 fra DBF's klageansvarlige anførte.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 17/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"DBF beskriver den udførte midlertidige reparation, som værende en permanent løsning alene fordi der endnu ikke har været vandindtrængen. Man ville her kunne sidestille reparationen med at vi i stedet havde spændt en presenning ud over taget og der i perioden herefter ikke var trængt vand ind, så ville DBF også have betragtet løsningen som værende permanent?

DBFs sagsbehandler foreslog i december 2020 at vi kontaktede Monier eller BMI for rådgivning. Fra BMI fik vi at vide at heller ikke i 80'erne ville virksomheden anbefale at man monterede betontagsten uden enten undertag eller understrygning. Se mail fra produkt manager. Uanset hvilke håndværkere vi har rettet henvendelse til vedrørende taget, har svaret været det samme, den nuværende reparation er ikke korrekt udført og der er ingen andre en DBF der betragter den som værende en permanent løsning.

Det er korrekt at vi til sagsbehandler ... ved DBF har udtrykt at vi forventer at de reparationer vi skal have lavet på vores hus (særligt ved skalsikringen) er håndværksmæssig forsvarlig udført og det samme gælder de reparationer DBF dækker. ... (DBF) har direkte sagt 'i får ikke et helt nyt tag, det kan i glemme alt om!', hvortil jeg har svaret, 'nej men så find en løsning som håndværkerne og producenterne også finder forsvarlig og permanent!' og kan det ikke lade sig gøre må i give tilskud til et nyt tag, for en holdbar og håndværksmæssig vedvarende løsning bør være det mindste!'

Selv ... måtte efter at have modtaget billeder af taget konstatere at deres vurdering var at vi skulle have skiftet tag. Der er altså her tale om et af DBFs egne udvalgte 'eksperter', som DBF ligeledes tilsidesætter ud fra en betragtning om at hvis der på et halvt år ikke er trængt vand ind 'så er taget nok tæt'.

Normalt er det i de fleste forsikringssager, hvad vi har kunne se også på ankenævnets side, således at hvis en hussælger sælger et hus hvor der er foretaget 'forbedringer' som ikke er udført af håndværkere og efter produktbeskrivelser/produktbladene, så vil en ejerskifteforsikring ikke dække. I det tilfælde at vi skulle sælge huset, vil vi her være stillet betragteligt dårligere end ved huskøbet da vi ikke har en håndværksmæssig forsvarlig løsning på taget.

DBF nævner kun at der på nordsiden var skævt tilskårne betontagsten, det udelades at der helt manglede en betontagsten øverst ved det ene tagvindue, hvilket var noget ... DBFs egne konsulent konstaterede ved gennemgang af vores veluxvinduer. Her blev der aldrig oprettet servicelem, da dette ville betyde delvis nedbrydning af badeværelse på 1.sal. Af samme årsag blev omfang af fugtindtrængen heller ikke undersøgt.

DBF undersøgelser af fugt indtrængen har været mildest talt mangelfuld, der har været adskillige konsulenter ude, uden fugt måleudstyr og har kigget ud af servicelemmen og kigget (visuelt) på loftet i stuen, og har ud fra en max 10 min rundtur i huset heraf konstateret at der ikke var fugt indtrængen.

Da det ikke var muligt at tale fornuft med DBF hverken med sagsbehandleren eller med klageafdelingen besluttede vi at få foretaget en uvildig gennemgang af huset ved [klagerens rådgiver]. Dette for at få en gennemgang som ville give os indikation af hvorledes vi ville stå ved en salgssituation. På baggrund af [klagerens rådgivers] faglige vurdering som understøtter samtlige håndværkers udsagn, valgte vi at klage over DBF håndtering af sagen.

Vi har ikke orienteret DBF om den uvildige undersøgelse da de på daværende tidspunkt havde afsluttet sagen.

Med ovenstående taget i betragtning fastholder vi klagen, som vi ikke mener bør afvises."

Selskabet har i brev af 14/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers høringssvar af den 17. januar 2022, som ikke giver anledning til ændring af vores opfattelse.

Ifølge klager er der med udskiftningen af tilsvarende tagsten 3 steder på huset tagbelægning uden bitumenunderstrygning (med et samlet areal på ca. 1m²) tale om en midlertidig løsning, som kan sidestilles med at havde spændt en presenning ud over taget.

Klager har til støtte for sit krav – at DBF som minimum skal dække en opbrydning af indvendige lofter/skråvægge indefra, bitumenunderstrygning af de udskiftede tagsten samt reetablering af lofter/skråvægge – fremlagt mail af den 28. december 2020 fra product Manager fra BMI, som udtaler, at de pågældende betontagsten skal oplægges på undertag eller understryges.

DBF er ikke uenig i, at den pågældende type tagsten ved lægning af hele tagfladen ifølge producentens anvisning skal oplægges på undertag eller bitumenunderstryges. DBF skal dog præcisere, at dette ikke i sig selv er afgørende for, hvad ejerskifteforsikringen skal dække i forbindelse med udskiftning af enkelte betonfalstagsten 3 steder på ca. 1 m² ud af en samlet tagflade på mere end 120 m² med 45 graders taghældning.

De udskiftede tagsten er af samme fabrikat, som ligger helt tæt til og fastholdes af de tilstødende bitumenunderstrøgne/fikserede betontagsten (bilag D, foto 11,17,23 og 24). De udskiftede tagsten vil pga. taghældningen derfor være tætte og ligge fast ved almindeligt dansk vejrlig uanset, at de i øvrigt ikke er bitumenunderstrøgne. Det foreliggende tilfælde – hvor der alene er udskiftet få tagsten, som ikke bitumenunderstryges – kan derfor ikke sammenlignes med det tilfælde, hvor en hel eller størstedelen af en tagflade med samme betontagsten oplægges uden bitumenunderstrygning eller undertag.

Da der endnu ikke er trængt vand ind efter udskiftning af de skæve/revnede tagsten, er udbedringsmetoden egnet – også set i forhold til den disproportionale merudgift, der er forbundet med bitumenunderstrygning af få tagsten via destruktivt indgreb i skråvægge/lofter som en ekstra sikring mod vandindtrængen.

Derfor fastholdes selskabets påstand."

Til dette har klageren fremsendt mail modtaget af nævnet den 15/2 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Vi fastholder klagen om mangelfuld dækning og ringere-stillelse af husets skalsikring, grundet DBFs mangelfulde dækning og laissez faire tilgang til kundernes ejendom.

Fra et bonus pater synspunkt mener vi heller ikke at DBF løfter minimums ansvaret ved forsikringens dækning. At bruge argumentet at der 'kun' er tale om ca. 1 m² tagflade, som ikke har den korrekte opbygning, er dårlig og mangelfuld argumentation. Alt andet lige kan der komme en hel del vand ind på netop den størrelses tagflade.

Hypotetisk set så havde DBF heller ikke dækket en vandskade lige efter overtagelse af hus, hvis det viste sig at vi havde overtaget et hus, hvor der ikke var understrygning på 1m² tagflade og vandindtrængen var sket netop der.

At stille os som forsikringstager i en situation hvor en vandskade ikke vil kunne dækkes er utilfredsstillende.

Vi er bekendt med at en ejerskifteforsikring kun er gældende i 5 år og herefter er det egen husforsikring der skal overtage evt skadesdækning. En husforsikring som IKKE dækker ved vandindtrængen af ukorrekt opbygget skalsikring.

Vi fastholder af disse og tidligere begrundede argumenter derfor klagen."

Ankenævnet for Forsikring

8.

97643

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget byggesagstegning fra 1984 samt korrespondancen mellem selskabet og klageren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/12 2020 fremgår det bl.a.:

"Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Forhold 2 Vandindtrængen fra lampeudtag i loft ifb. med regnvejr.oprindelige udførsel

Konstruktion/opbygning:

Som i forhold 1, herudover kan tilføjes at lampeudtag i loft er placeret i stue ca. 1,5 m. fra syd-vendte indervæg. Loftbeklædning i stue er gipsloft og etagedæk er trækonstruktion.

Beskrivelse:

Inde: Der ses på video vand der drypper ud af lampeudtag i loft, video 'lampeudtag'. Der ses ingen vandskader/indtrængen på 1. sal. Der er ingen vandinstallationer i etagedæk i dette område. Der foretages af tilkaldt tømrer, destruktivt indgreb i skunkvæg på 1. sal for undersøgelse om der er utætheder i tag eller der er skjulte rørinstallationer i skunk. Der ses ingen lækage eller skader i skunk, foto 'skunk'.

Ude: Der undersøges for utætheder i tagbelægning på tagflade mod syd. Der kan ikke konstateres skader der direkte kan henledes til vandindtrængen i lampeudtag i stue, foto 37-40+64. Der undersøges for utæt tagrygning, men der kan ikke konstateres utætheder i rygning, foto 64-66+73-74.

Konklusion:

Årsag til vandindtrængen i lampeudtag i stue kan ikke forklares uden yderligere undersøgelse som kræver destruktive indgreb af EL-installation. Der anbefales til FT at autoriseret elektriker adskiller lampeudtag og forsøger at finde mulighed for at vand transporteres via rørinstallation.

Alderen på det skadede:

Fra bygningens oprindelige udførsel, eller udført ifb. med diverse ombygninger.

Aktuelle skader:

Vandindtrængen fra lampeudtag, skadesårsag ikke fundet.

Ved besigtigelse ingen umiddelbare skader på bygningsdele.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Det har ingen konstruktiv betydning, men vandindtrængen i bygningen og specielt i el-installationer gør at der er nærliggende risiko for skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Konstruktionen ses umiddelbar som sædvanlig.

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

Det kan ikke bekræftes da der siden overtagelsen af ejendommen har været regnvejr uden at der er konstateret vandindtrængen fra lampeudtag.

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion: Forhold 8 Der mangler undertag i tagkonstruktion.

Konstruktion/opbygning: Som i forhold 1.

Beskrivelse: Der ses tagsten der er understrøget med bitumenmasse, foto 'i skunken'.

Konklusion: Der er jf. FT givet information om at der skulle være undertag under tagstenbelægning af sælger.

Alderen på det skadede: Ingen skade, men en mangel.

Aktuelle skader: Ingen skade.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Det har ingen konstruktiv betydning, og der er ingen nærliggende risiko for skade.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Konstruktionen er sædvanlig. Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja.

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion: Forhold 10 Tagvindue mod nord mangler tilstrækkelig inddækning af tagsten.

Konstruktion/opbygning: Som i forhold 1.

Beskrivelse: Der ses på tagflade mod nord tagvindue længst mod vest, foto 96.

Inde: Der ses tagvindue monteret i fordelingsgang på 1. sal, foto 111.

Ude: Der ses på tagvindue mod vest på vestre side de øverste to tagsten manglende overlæg til tagvindue, foto 92-93+97-99.

Konklusion: Årsag til manglende inddækning ved tagvindue skyldes utilstrækkeligt håndværk i form at fejlagtige tilskåret tagsten.

Alderen på det skadede: Ingen skade konstateret, dog manglende korrekte tilskåret tagsten ved tagvindue.

Aktuelle skader: Ingen skade.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Det har ingen konstruktiv betydning, der er dog nærliggende risiko for skader da vand kan trænge ind.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Konstruktionen er sædvanlig, dog med utilstrækkelige tilskæringer af tagsten ved tagvindue.

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

Beskrivelse/ årsag/konklusion: Forhold 11 Tagsten ved tagvindue er knækket.

Konstruktion/opbygning: Som i forhold 1.

Beskrivelse: Der ses på tagflade mod nord tagvindue længst mod øst, foto 94+96.

Inde: Der ses tagvindue i badeværelse på 1. sal, foto 110.

Ude: Der ses på højre side af tagvindue defekt tagsten, foto 62+94+102. Der ses på knækket tagsten spor efter tidligere reparation af tagsten pga. brud, foto 102.

Konklusion:

Årsag til defekt tagsten tilskrives fejlmontering og utilstrækkelig reparation ved tidligere lejlighed.

Alderen på det skadede: Fra bygningens oprindelige udførsel.

Aktuelle skader: Defekt knækket tagsten.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Det har ingen konstruktiv betydning, men der er nærliggende risiko for vandskade da tagflade er utæt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Konstruktionen er sædvanlig, dog med utilstrækkelig reparation af tagsten ved tidligere lejlighed.

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

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport: -

Fra sælgeroplysninger: -

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? –

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?) -

Er der grundlag for regres?: Ja"

Af kommentar vedrørende betontagsten fra tagproducent af 28/12 2020 indhentet af klageren, fremgår det bl.a.:

"Hermed som aftalt kommentar omkring betontagsten

Vores betontagsten skal oplægges med undertag eller understryges, hvilket altid har været tilfældet. Eneste undtagelse er vores specielle Danflock tagsten hvor der er pålagt et specielt fugebund på den enkelte tagsten."

Ankenævnet for Forsikring

11.

97643

Af klagerens korrespondance med selskabet fremgår det i mail af 8/3 2021 fra selskabet til klageren bl.a.:

"Jeg har kontakt til et firma i ..., som har stor erfaring med tage både under/og overstrygning. De er eksperter på området, og vi har brugt dem mange gange i firmaet ... Jeg sendte en mail til dem i sidste uge med oplysninger omkring problematikken med Jeres tag og billeder. Jeg har i dag talt med chefen i firmaet, som vil vende tilbage til mig inden et par dage. Så må vi se, hvad de siger til det, også i forhold til at få forsikret taget."

Af klagerens korrespondance med selskabet fremgår det i mail af 11/3 2021 fra selskabet til klageren bl.a.:

"Jeg har arbejdet på din sag siden vi skrev sidst. Jeg har talt med ... fra [firma], som er specialister indenfor området. Han vil kontakte dig snarest for besigtigelse af taget, så vi kan få en konklusion fra ham. Samtidig har han meddelt mig, at de godt kan skaffe de tagsten i har på taget og godt kan skifte dem enkeltvis, hvor der er defekte tagsten. De er meget dygtige indenfor området."

Af klagerens korrespondance med selskabet fremgår det i mail af 29/4 2021 fra selskabet til klageren bl.a.:

"Jeg sender en fugtkonsulent ud til jer, den er lagt til besigtigelse. ... som er specialist indenfor fugt, kan måle uden at nedtage vægge eller lignende. Han har en del udstyr, som kan måle fra alle mulige vinkler. I forhold til taget, har jeg modtaget mail fra [specialistfirma], sikkert den samme, som du har modtaget, at de ikke kan tætnes det. Vi er lidt udfordret med reparation af taget, dog vil jeg gerne afvente med yderligere svar, før ... har besigtiget."

Af klagerens korrespondance med selskabet fremgår det i mail af 25/5 2021 fra selskabet til klageren bl.a.:

"Efter mit møde med min chef, er vi kommet frem til, at vi ikke kan gøre mere i sagen pt., da I ikke har konstateret vandindtrængning siden taget er blevet repareret, må vi derfor formode at taget er tæt nu. Det skal også bemærkes, at taget er fra 1986, og har en vis alder på sig. Jeg vil dog bede jer om at være OBS på taget fremadrettet og vandindtrængning. Jeg holder derfor sagen åben, hvis der skulle komme nyt i sagen."

Af byggeteknisk gennemgang af 26/10 2021 indhentet af klageren, fremgår bl.a.:

"Bygninger og forudsætninger

Nærværende rapport omfatter en byggeteknisk gennemgang for ejendommen for udvalgte dele af bygningskonstruktionerne, med fokus på beboelsesbygningen, litra A.

Der er ikke foretaget en gennemgang af de energimæssige eller elektriske forhold for ejendommen.

Ved besigtigelsen var der adgang til hele beboelsen.

Følgende materiale forelå

BBR-ejermeddelelse af: 18-10-2021

Tilstandsrapport: ... af 16-09-2020

Tegningsmateriale: Der er indhentet detaljeret tegningsmateriale fra byggesagen i 1984 med dato 17-02-1984 samt 24-04-1984, indhentet på kommunens digitale byggesagsarkiv.

Øvrige oplysninger

Byggeteknisk gennemgang er foretaget d. 26-10-2021.

Ejendommen er opført af sælger i 1984, der har boet i ejendommen siden opførelsen. De har solgt ejendommen til nuværende ejere i november 2020.

Nuværende ejere var til stede under besigtigelsen.

I tilstandsrapporten af 16-09-2020 har sælger udfyldt sælgeroplysninger og bl.a. oplyst at der ikke er øvrige bemærkninger ud over dem nævnt i tilstandsrapporten.

Bygningsbeskrivelse

Den byggetekniske gennemgang omfatter alene bygning 1 i BBR, dvs. beboelsen. Bygning 1 er et 1½ plans hus med et samlet boligareal på 143 m², fordelt på 86 m² i stueplan og 57 på 1. sal. Bygning 1 er med fuld kælder på 86 m².

Det er oplyst og dokumenteret at beboelsen havde flere byggetekniske mangler som af nuværende ejer løbende er blevet udbedret. Udbedring der er foretaget vurderes at være foretaget byggeteknisk korrekt. Enkelte af udbedringerne der kun er af midlertidig karakter for at mindske risikoen for yderligere skadesudvikling og yderligere følgeskader.

Til beboelsen er hørende carport med tilhørende redskabsskur (bygning 2) på i alt 49 m². Denne bygning er ikke omfattet af denne rapport.

Skadesbeskrivelser.

Nuværende ejere oplyser at der efter overtagelsen af ejendommen i oktober 2020 er konstateret flere byggetekniske fejl og mangler som sælger har været bekendt med og ikke oplyst omkring.

Af disse var flere af mere alvorlig karakter – herunder defekt tagbelægning, manglende undertag og utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen. Nuværende ejer har foretaget udbedringen af skaderne, hvoraf enkelte dog kun er lavet som midlertidige udbedringer, så huset kan benyttes og yderligere skadesudvikling forhindres.

Defekt tagbelægning

I forbindelse med undersøgelse af årsagsfaktor for opstået vandskade kort efter overtagelsen blev der konstateret defekte tagsten samt enkelte manglende tagsten, bl.a. omkring det sydvestvendte hjørne og ved ovenlys mod nord. Dette har iflg. ejer været skjult ved overtagelsen pga. kraftige mosaflejringer på tagbelægningen. Ved den midlertidige udbedring blev der fundet betydelige mængder nåle fra havens lærketræ og skader efter vandindtrængning på underliggende isolering, hvilket indikere at skaden har været til stede i længere tid inden overtagelsen i november 2020.

...

Nuværende ejere blev opmærksom på defekt tagbelægning pga vandindtræningen ved lampeudtag i stueplan mod sydvest og efterfølgende følgeskader på ejendommens elinstallationer. For at mindske risiko for yderligere følgeskader blev der foretaget en midlertidig lappeløsning ved lægning af betontagsten udefra med overstrygning. Denne løsning kan dog ikke betragtes som værende en permanent løsning da overstrygning kun bør ske på de lodrette false og kun ved intakt understrygning. En overstrygning som denne vil reducere levetiden af tagbelægningen og dermed tagkonstruktionens levetid.

Ved den midlertidige udbedring blev ejer endvidere opmærksom på at huset ikke er med undertag, som ellers var blevet oplyst af sælger, samt vist i tegningsmateriale og ikke mindst tilkendegivet i tilstandsrapporten ellers at være tilfældet.

I forbindelse med en udnyttet tagetage er undertag den eneste mulighed for at sikre tagkonstruktionen tilstrækkeligt mod fugtindtrængning – understrygning kan ikke benyttes, da vedligehold og reparation ikke er mulig, hvilket er beskrevet i flere vejledninger herunder BygErfa.

Utilstrækkelig ventilation af skunke og skråvægge

For inspektion af tilstanden af understrygningen har nuværende ejer fået installeret en inspektionsslem ved skunk mod syd. Ved gennemgangen er der derfor foretaget besigtigelse af skunken ved det sydvestlige hjørne på 1. sal. Ved besigtigelsen er det konstateret at der er begroning på spær og lægter som indikere mulig skimmelvækst pga. utilstrækkelig med ventilation.

Isoleringen langs skråvægge og ved etageadskillelsen mod stueplan i skunk er ført helt ud til lægter og forhindrer dermed ventilation af skunk og langs skråvægge. I bl.a. BygErfa er det beskrevet at der min. skal være en ventilationsspalte på 70 mm. mellem overside af isolering og underside af tagbelægningen, hvilket ikke er opfyldt for denne ejendom.

Ventilation af skunke, skråvægge og tagkonstruktioner i øvrigt, skal sikres for at kunne bortventilere fugten, som især kommer fra omkringliggende rum. Fugtig indeluft trænger op i tagkonstruktionen gennem utætheder i loft eller skråvægge, ved konvektion, samt ved diffusion af vanddamp gennem materialer. Ventilation af tagkonstruktioner udføres enten ved åbninger ved tagfod og top eller ventilationsstudse i top og bund af hhv. skunkrum og hanebåndsloft. Ved besigtigelsen er det konstateret at dette ikke er tilfældet.

Utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktioner øger risikoen for fugtskader i tagkonstruktioner ved skimmelvækst eller vækst af trænedbrydende svampe.

...

Øvrige byggetekniske mangler

Øvrige byggetekniske mangler er alle udbedret byggeteknisk korrekt af nuværende ejer gennem de sidste års tid, således ejendommen nu fremtræder i god byggeteknisk stand på nær ovennævnte fejl og mangler.

Forkerte oplysninger i tilstandsrapport (TR)

I tilstandsrapporten med løbe nr. ...af 16-09-2020 er det oplyst på side 7 at beboelsen er med undertag og at denne har en levetid på mere end 10 år.

Der er anvendt en anden type tagbelægning end angivet i byggeansøgningen og tegningsmateriale. Byggeansøgningen og tegningsmateriale viser at huset opføres med vingetegl og undertag af

typen Hontonit, hvilket ikke er korrekt. Huset er derimod oprindeligt opført med CENY betontagsten og med understrygning af bitumenbaseret fugemasse, hvilket var normal fremgangsmåde på daværende tidspunkt.

Dette burde sælger have gjort opmærksom på overfor byggesagkyndige og ikke mindst i de angivne sælgeroplysninger i tilstandsrapporten.

Ved udvendig besigtigelse af tagkonstruktionen ved tagfod er der ingen synlige tegn på at tagkonstruktionen er opført med undertag. Der er intet fodblik eller bortledning af vand fra undertag ned i tagrende, hvilket burde være konstateret under udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Endvidere var der ikke udført sålbænk eller fuget under franske døre ved gavle på 1. sal, hvilket er skader der burde have været registeret i tilstandsrapporten."

Af mail af 11/4 2021 fra specialistfirma til selskabet, fremgår det bl.a.:

"Jeg har snakket med ... og set taget på facetime samt fået forklaret problematikken. Det er ikke muligt at understryge når tagetagen er udnyttet. Vi har normalt mulighed for at fuge de lodrette false udvendigt men det er ikke muligt her når understrygningen mangler. Derfor har jeg desværre ikke mulighed for at hjælpe i denne sag."

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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1986 og overtaget af klageren den 6/11 2020. Taget er udført i betontagsten, der er understrøget, men uden undertag. Selskabet har oplyst, at klageren telefonisk og i forbindelse med den efterfølgende besigtigelse blandt andet anmeldte dårligt

tilskårne tagsten ved Veluxvinduer samt vandindtrængen ved lampeudtag. Klageren kræver, at selskabet giver et betragteligt tilskud til et nyt tag.

Klageren har anført, at den tømrer, der udskiftede de knækkede betontagsten samt erstattede den manglende tagsten, gjorde det klart, at der var tale om en midlertidig løsning. Klageren har påpeget, at alle håndværkere – både klagerens egne og dem som forsikringsselskabet har sendt – har rådgivet til, at taget hurtigst muligt bliver skiftet, så der kommer en korrekt udført og sikker løsning. Klageren har oplyst, at han på denne baggrund foranledigede, at der blev foretaget en uvildig gennemgang i form af byggeteknisk gennemgang af 26/10 2021, der "understøtter samtlige håndværkeres udsagn". Klageren har anført, at selskabets undersøgelser af fugtindtrængen har været mildest talt mangelfuld og, at "der har været adskillige konsulenter ude, uden fugt måleudstyr og har kigget ud af servicelemmen og kigget (visuelt) på loftet i stuen, og har ud fra en max 10 min rundtur i huset heraf konstateret at der ikke var fugt indtrængen."

Selskabet har oplyst, at selskabet har dækket udskiftning af revnede og defekte tagsten, men har afvist at dække understrygning, der kun kan udføres ved mere omfattende indgreb i skråvægge. Selskabet har gjort opmærksom på, at selskabet ikke er uenige i, at den pågældende type tagsten ved lægning af hele tagfladen ifølge producentens anvisning skal oplægges på undertag eller bitumenunderstryges, men at dette ikke i sig selv er afgørende for, hvad ejerskifteforsikringen skal dække i forbindelse med udskiftning af enkelte betonfalstagsten 3 steder på ca. 1 m² ud af en samlet tagflade på mere end 120 m² med 45 graders taghældning. Selskabet har anført, at det påhviler klageren at bevise, at den udførte udskiftning er utilstrækkelig som udbedringsmetode, og at klager på denne baggrund er berettiget til yderligere erstatning.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 18/12 2020 fremgår det, at "årsag til vandindtrængen i lampeudtag i stue kan ikke forklares uden yderligere undersøgelse som kræver destruktive indgreb af EL-installation. Der anbefales til FT at autoriseret elektriker adskiller lampeudtag og forsøger at finde mulighed for at vand transporteres via rørinstallation ... Aktuelle skader: Vandindtrængen fra lampeudtag, skadesårsag ikke fundet. Ved besigtigelse ingen umiddelbare skader på bygningsdele. Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Det har ingen konstruktiv

betydning, men vandindtrængen i bygningen og specielt i el-installationer gør at der er nærliggende risiko for skader. Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Konstruktionen ses umiddelbar som sædvanlig. Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Det kan ikke bekræftes da der siden overtagelsen af ejendommen har været regnvejr uden at der er konstateret vandindtrængen fra lampeudtag. ... Forhold 10 Tagvindue mod nord mangler tilstrækkelig inddækning af tagsten ... Beskrivelse: Der ses på tagflade mod nord tagvindue længst mod vest ... Inde: Der ses tagvindue monteret i fordelingsgang på 1. sal ... Ude: Der ses på tagvindue mod vest på venstre side de øverste to tagsten manglende overlæg til tagvindue ... Konklusion: Årsag til manglende inddækning ved tagvindue skyldes utilstrækkeligt håndværk i form af fejlagtige tilskåret tagsten. Alderen på det skadede: Ingen skade konstateret, dog manglende korrekte tilskåret tagsten ved tagvindue. Aktuelle skader: Ingen skade. Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Det har ingen konstruktiv betydning, der er dog nærliggende risiko for skader da vand kan trænge ind. Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Konstruktionen er sædvanlig, dog med utilstrækkelige tilskæringer af tagsten ved tagvindue ... Forhold 11 Tagsten ved tagvindue er knækket ... Beskrivelse: Der ses på tagflade mod nord tagvindue længst mod øst ... Inde: Der ses tagvindue i badeværelse på 1. sal ... Ude: Der ses på højre side af tagvindue defekt tagsten ... Der ses på knækket tagsten spor efter tidligere reparation af tagsten pga. brud ... Konklusion: Årsag til defekt tagsten tilskrives fejlmontering og utilstrækkelig reparation ved tidligere lejlighed. Alderen på det skadede: Fra bygningens oprindelige udførsel. Aktuelle skader: Defekt knækket tagsten. Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Det har ingen konstruktiv betydning, men der er nærliggende risiko for vandskade da tagflade er utæt. Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Konstruktionen er sædvanlig, dog med utilstrækkelig reparation af tagsten ved tidligere lejlighed. Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: ja."

Af kommentar vedrørende betontagsten af 28/12 2020 indhentet af klageren fremgår det, at "vores betontagsten skal oplægges med undertag eller understryges, hvilket altid har været tilfældet. Eneste undtagelse er vores specielle Danflock tagsten hvor der er pålagt et specielt fugebund på den enkelte tagsten."

Af selskabets mail til klageren af 8/3 2021 fremgår det, at "jeg har kontakt til et firma i ..., som har stor erfaring med tage både under/og overstrygning. De er eksperter på området, og vi har brugt dem mange gange i firmaet ... Jeg sendte en mail til dem i sidste uge med oplysninger omkring problematikken med Jeres tag og billeder. Jeg har i dag talt med chefen i firmaet, som vil vende tilbage til mig inden et par dage. Så må vi se, hvad de siger til det, også i forhold til at få forsikret taget."

Af mail fra selskabet til klageren af 11/3 2021 fremgår det, at "Jeg har arbejdet på din sag siden vi skrev sidst. Jeg har talt med ... fra [firma], som er specialister indenfor området. Han vil kontakte dig snarest for besigtigelse af taget, så vi kan få en konklusion fra ham. Samtidig har han meddelt mig, at de godt kan skaffe de tagsten i har på taget og godt kan skifte dem enkeltvis, hvor der er defekte tagsten. De er meget dygtige indenfor området."

Af mail af 11/4 2021 fra specialistfirma til selskabet fremgår det, at "det er ikke muligt at understryge når tagetagen er udnyttet. Vi har normalt mulighed for at fuge de lodrette false udvendigt men det er ikke muligt her når understrygningen mangler. Derfor har jeg desværre ikke mulighed for at hjælpe i denne sag."

Af mail fra selskabet til klageren af 29/4 2021 fremgår det, at "jeg sender en fugtkonsulent ud til jer, den er lagt til besigtigelse. ... som er specialist indenfor fugt, kan måle uden at nedtage vægge eller lignende. Han har en del udstyr, som kan måle fra alle mulige vinkler.

I forhold til taget, har jeg modtaget mail fra [specialistfirma], sikkert den samme, som du har modtaget, at de ikke kan tætnes det. Vi er lidt udfordret med reparation af taget, dog vil jeg gerne afvente med yderligere svar, før ... har besigtiget."

Af selskabets mail til klageren af 25/5 2021 fremgår det, at "efter mit møde med min chef, er vi kommet frem til, at vi ikke kan gøre mere i sagen pt., da I ikke har konstateret vandindtrængning siden taget er blevet repareret, må vi derfor formode at taget er tæt nu. Det skal også be-

mærkes, at taget er fra 1986, og har en vis alder på sig. Jeg vil dog bede jer om at være OBS på taget fremadrettet og vandindtrængning. Jeg holder derfor sagen åben, hvis der skulle komme nyt i sagen."

Af byggeteknisk gennemgang af 26/10 2021 indhentet af klageren fremgår det, at "det er oplyst og dokumenteret at beboelsen havde flere byggetekniske mangler som af nuværende ejer løbende er blevet udbedret. Udbedring der er foretaget vurderes at være foretaget byggeteknisk korrekt. Enkelte af udbedringerne der kun er af midlertidig karakter for at mindske risikoen for yderligere skadesudvikling og yderligere følgeskader ... Skadesbeskrivelser. Nuværende ejere oplyser at der efter overtagelsen af ejendommen i oktober 2020 er konstateret flere byggetekniske fejl og mangler som sælger har været bekendt med og ikke oplyst omkring. Af disse var flere af mere alvorlig karakter – herunder defekt tagbelægning, manglende undertag og utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen. Nuværende ejer har foretaget udbedringen af skaderne, hvoraf enkelte dog kun er lavet som midlertidige udbedringer, så huset kan benyttes og yderligere skadesudvikling forhindres. Defekt tagbelægning i forbindelse med undersøgelse af årsagsfaktor for opstået vandskade kort efter overtagelsen blev der konstateret defekte tagsten samt enkelte manglende tagsten, bl.a. omkring det sydvestvendte hjørne og ved ovenlys mod nord. Dette har iflg. ejer været skjult ved overtagelsen pga. kraftige mosaflejringer på tagbelægningen. Ved den midlertidige udbedring blev der fundet betydelige mængder nåle fra havens lærkeetræ og skader efter vandindtrængning på underliggende isolering, hvilket indikere at skaden har været til stede i længere tid inden overtagelsen i november 2020 ... Nuværende ejere blev opmærksom på defekt tagbelægning pga vandindtrængningen ved lampeudtag i stueplan mod sydvest og efterfølgende følgeskader på ejendommens elinstallationer. For at mindske risiko for yderligere følgeskader blev der foretaget en midlertidig lappeløsning ved lægning af betontagsten udefra med overstrygning. Denne løsning kan dog ikke betragtes som værende en permanent løsning da overstrygning kun bør ske på de lodrette flader og kun ved intakt understrygning. En overstrygning som denne vil reducere levetiden af tagbelægningen og dermed tagkonstruktionens levetid ... I forbindelse med en udnyttet tagetage er undertag den eneste mulighed for at sikre tagkonstruktionen tilstrækkeligt mod fugtindtrængning – understrygning kan ikke benyttes, da vedligehold og reparation ikke er mulig, hvilket er beskrevet i flere vejled-

ninger herunder BygErfa. Utilstrækkelig ventilation af skunke og skråvægge For inspektion af tilstanden af understrygningen har nuværende ejer fået installeret en inspektionslem ved skunk mod syd. Ved gennemgangen er der derfor foretaget besigtigelse af skunken ved det sydvestlige hjørne på 1. sal. Ved besigtigelsen er det konstateret at der er begroning på spær og lægter som indikere mulig skimmelvækst pga. utilstrækkelig med ventilation. Isoleringen langs skråvægge og ved etageadskillelsen mod stueplan i skunk er ført helt ud til lægter og forhindrer dermed ventilation af skunk og langs skråvægge. I bl.a. BygErfa er det beskrevet at der min. Skal være en ventilationsspalte på 70 mm. mellem overside af isolering og underside af tagbelægningen, hvilket ikke er opfyldt for denne ejendom. Ventilation af skunke, skråvægge og tagkonstruktioner i øvrigt, ska sikres for at kunne bortventilere fugten, som især kommer fra omkringliggende rum. Fugtig indeluft trænger op i tagkonstruktionen gennem utætheder i loft eller skråvægge, ved konvektion, samt ved diffusion af vanddamp gennem materialer. Ventilation af tagkonstruktioner udføres enten ved åbninger ved tagfod og top eller ventilationsstudse i top og bund af hhv. skunkrum og hanebåndsloft. Ved besigtigelsen er det konstateret at dette ikke er tilfældet. Utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktioner øger risikoen for fugtskader i tagkonstruktioner ved skimmelvækst eller vækst af trænedbrydende svampe".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav, herunder at selskabets udbedningsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at udbedringen af taget er utilstrækkelig. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det reparerede areal, efter det oplyste, udgør omkring 1 m², at de udskiftede tagsten er af samme fabrikat og type som de eksisterende, at taghældningen er 45 grader, og at der er tale om tætsluttende falstagsten.

Ankenævnet for Forsikring

20.

97643

Nævnet har desuden lagt vægt på, at der er tale om et ældre betontag fra 1986 med begrænset restlevetid, at der ikke efter forholdet er repareret, er konstateret vandindtrængen, og at selskabet i brev af 12/1 2022 har oplyst, at "skulle klager fremadrettet igen oplever vandindtrængen de pågældende steder, vil DBF dække omkostningerne forbundet med de tiltag, der ellers måtte være nødvendige for at tætné tagbelægningen her. DBF har derfor også opfordret klager til at vende tilbage i så fald."

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand