

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. maj 2023 blev i sag nr. 97655:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har hus- og ejerskifteforsikring. I klageskema af 14/12 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I begyndelsen af januar 2021 opdagede jeg at det dryppede fra mellem underbrædderne flere steder ned langs huset. Jeg kunne se op imellem underbrædderne at der var flere nedfaldne plader som havde suget en del fugt. Da jeg efter konstateringen går på loftet kan jeg flere steder se at spærerne flere steder på loftet også suger fugt. Jeg kan også se at øverst på væggen inde på værelset som støder op til udhæng hvor det bl.a. drypper fra har fået en lunke i tapetet som kunne være tegn på fugtindtrængning i væggen. Vi kontaktede et tømrerfirmaet [...] med det samme efter skaden var opdaget og fik besøg af firmaet d. 08.01.2021 som besigtiget forholdet og ville d. 13.01.2021 besigtige forholdet nærmere med stillads men ville grundet dårligt vejr ikke åbne taget op. De vil derfor vende retur hurtigst muligt når vejret var bedre. Tømreren kunne dog konstatere at de nedfaldne plader har suget fugt i en længere periode end vi har haft huset. Derudover kunne han vurdere at der var en utæthed på taget siden spærerne suger fugt. Senere samme dag ringer jeg til Topdanmark - jeg får af vide at jeg til trods for manglende skriftlig udtalelse fra tømre skal anmelde skaden online. D. 22.01.2021 får vi en redegørelse fra tømrerfirmaet efter at de har været ude at besigtige taget med stillads - det fremsendes samme dag til Topdanmark. Vi afventer derfor nu et tidspunkt for besigtigelse. Onsdag aften d. 20.01.2021 opdager vi at der er vandindtrængning i flere af husets rum og ringer dagen efter til forsikringsselskabet og tømreren for at informere om den nye udvikling i sagen. Mandag d. 25.01.2021 kommer der en taksator fra Topdanmark på besigtigelse hos os. Min [ægtefælle] viser [taksator] fra Topdanmark rundt i huset og min [ægtefælle] fornemmer ikke at han er særlig grundig i hans besigtigelse. Jeg finder senere ud af at han ikke har opdaget/erindre at der har stået flere skåle i huset på daværende tidspunkt til at samle vandet op. D. 27.01.2021 modtager jeg en taksatorrapport fra [taksator] hvori deres 1. afgørelse fremgår. Samme dag tager jeg telefonisk kontakt til [taksator] hvor jeg nævner min

Ankenævnet for Forsikring

2.

97655

uforståelse af hans afgørelse og henviser til husets bygningstegninger - hvilke han ville drøfte med hans juridiske afdeling. I hans afgørelse henviser han også til at der er taget forbehold for det besigtiget tagrum - hvilket jeg senere har erfaret ikke er lovligt. Der er herefter en del korrespondance med Topdanmark vedrørende husets undertag/opbygning - jeg har i den forbindelse haft kontakt til teknologisk institut, [byggemarked], faglærer samt [tømrer] for at få de helt rigtige informationer omkring netop vores undertag. D. 03.02.2021 overgår sagen fra [taksator] til [sagsbehandler] fra Topdanmark og det er efterfølgende hende vi har vores sidste korrespondance med. [Sagsbehandler] anmoder os i første omgang om at fortælle hvad det er vi ønsker dækket - dette svarer jeg på. D. 17.02.2021 modtager vi en 2. afgørelse fra forsikringen hvor der bl.a. bliver nævnt at skaden udelukkende er sket i den del af tagrummet som ikke er besigtiget. Jeg ringer samme dag til [sagsbehandler] og fortæller at det ikke kun er fra de værelser under det ubesigtigede areal men også i stuen at der er kommet vand ind. Dette fortalte min [ægtefælle] til [taksator] da han var ude på den første besigtigelse - jeg aftaler med [sagsbehandler] at jeg skulle fremsende billeder af stuens loft da hun fortæller at [taksator] ikke havde fået det med i hans taksatorrapport. Jeg bliver naturligvis undrende over at dette ikke er med i vurderingen og i min mail med billeder af stuens loft henleder jeg til om det skulle overvejes at sende en ny taksator ud for at besigtige hele skadesområdet. D. 02.03.2021 får jeg en mail fra [sagsbehandler] fra Topdanmark om at han er ny taksator og gerne vil besigtige huset d. 05.03.2021. D. 14.04.2021 modtager vi taksatorrapport fra [sagsbehandler] hvori der står at vandindtrængningen i stueloft skyldes kondens på loftrummet - dette er naturligvis en fuldstændig uacceptabelt konstatering da dette i stuen sker i samme forbindelse med de øvrige skader på vores bolig. Vi tager herefter kontakt til en uvildig syn og skønsmand for at få hans vurdering af skaderne på vores hus. D. 01.06.2021 kommer [skønsmand] på besigtigelse af vores hus. D. 15.09.2021 fremsender jeg hans notat til [sagsbehandler]. Topdanmark vender retur d. 07.10.2021 med afvisning af yderligere dækning. Jeg hæfter mig ved de kommunale bygningstegninger hvorpå der er anført afstandslistor og at netop manglen af dem er årsagen til skaden. Derudover er jeg uforstående overfor at forsikringen kan tage forbehold for et ubesigtigede areal, når det ikke er lovligt. Derudover er de manglende afstandslistor ikke anført i tilstandsrapporten - hvilket jeg har kunne se stå skrevet i andre tilstandsrapporter som en fejl. Forsikringen har heller ikke taget stilling til udhæng, nedfaldne plader samt tapet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af følgende:

Udbedring af lofter, isolering samt utæt dampspærre i de berørte rum (4 værelser samt stue) Demontering af gamle tagsten, udskiftning af skadet lægter/spær, udskiftning af utæt undertag, montering af afstandslistor/klemlister (som vist på bygningstegningerne) samt montering af gamle tagsten. Udbedring af udhæng og nedfaldne plader."

Selskabet har i brev af 25/1 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Ejendommen

Den forsikrede ejendom er en 1-plansvilla med forskudte plan og ensidig taghældning opført i år 1986.

Plantegning fra salgsoptilling.

De fire værelser øverst (mod øst) ligger i den ende, hvor taget er lavest. Den vestlige del (nederst på plantegningen med bl.a. stue) ligger, hvor taget er højest. De er skrå lofter over køkken-/alrum (spisestue), men i øvrigt plane lofter.

Tilstandsrapporten fremlægges som bilag A. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bemærkninger (s. 6)

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? Loft-rum over plan loft er ikke besigtiget ud over ca. 2 meter fra gangbro i den høje, der var ikke direkte adgang til loftrum over plan lofter.

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K3 Der er flere revnede og afskallede tagsten.

Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner

1.5 Udvendigt træværk ved tag

K2 Der er begyndende nedbrydning i dækbrædder mod SydØst

Note: Nedbrudt træværk bør udskiftes med nyt imprægneret træ

K1 Udvendigt træværk ved tag er generelt udtørret, sprækket og mangler vedligeholdelse.

Note: Der bør foretages overfladebehandling så der ikke opstår nedbrydningskader

1.8 Spær og lægter

K1 Der ses spor af fugt på spær i tagrum.

Note: Der er tale om spor efter tidligere utætheder og der ses ikke på besigtigelsestidspunkt skader i området. Der er taget forbehold for tagrum over plan loftområde.

Forsikringen

Huset er ejerskifteforsikret på basisvilkår med ikrafttræden den 1. oktober 2020, hvor klager overtog ejendommen. Police og vilkår fremlægges som bilag B og C. Klager har også tegnet husforsikring hos os. Police og vilkår herfra fremlægges som bilag D og E.

Der er vedtaget følgende policeforbehold:

Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres i den ubesigtigede del af tagrum, da det i tilstandsrapporten punkt 2 under bemærkninger er noteret, at denne ikke er besigtiget grundet manglende adgang på besigtigelsestidspunktet. Du bærer derfor selv risikoen for eventuelle skader her og anbefales at undersøge bygningsdelen nærmere.

Klager har gjort gældende, at policeforbeholdet er ugyldigt. Dette er vi ikke enige i. Det er korrekt, at ejerskifteforsikringen hviler på et lovgrundlag, og at vi som forsikringsselskab ikke kan undtage hvad som helst. Vi er dog berettigede til at foretage visse konkrete indskrænkninger i dækningen, hvis disse er begrundede i oplysninger i tilstandsrapporten.

I den konkrete sag har den beskikkede bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten, anført, at den nedre del af tagrummet ikke har kunnet besigtiges. Et tagrum er en bygnings-

del, der sædvanligvis kan besigtiges. Årsagen til, at han i den konkrete sag ikke har besigtiget den nedre del af tagrummet, er, at der ikke var adgang til denne del med en egnet gangbro.

Nævnet har på sin hjemmeside under klageguide/godt at vide/ejerskifteforsikring/ policeforbehold om sådanne forbehold anført:

Hvis en bygningsdel ikke har kunnet besigtiges af konstruktionsmæssige grunde (fx krybekælder uden lem, lukket paralleltagkonstruktion mv.), kan selskabet ikke på denne baggrund tage et gyldigt forbehold for bygningsdelen. Ved bygningskonstruktioner, der er udført uden mulighed for besigtigelse, og i det omfang en sådan konstruktion er normal, er den skjulte konstruktion netop den risiko, ejerskifteforsikringsselskabet må påtage sig. Se sag 85996.

Hvis der i tilstandsrapporten er gjort anmærkning om, at en bygningsdel ikke har kunnet besigtiges på grund af andre forhold (fx beplantning, sne, tunge møbler, tæpper) kan selskabet tage et konkret forbehold. Forbeholdet skal være konkret og ikke omfatte yderligere bygningsdele end dem, der ikke har kunnet besigtiges.

Nærværende sag hører i sidstnævnte kategori. Policeforbeholdet omfatter kun den nedre del af tagrummet, og kun de forhold, som den beskikkede bygningssagkyndige ville have kunne se, hvis han havde haft adgang, jf. også nævnets afgørelse 80537 om fortolkning og anvendelsesomfang af et tilsvarende policeforbehold.

Som det fremgår nedenfor, er der konstateret utætheder i denne del af taget. Disse utætheder ville den beskikkede bygningssagkyndige have kunnet se og anmærke, såfremt han havde haft adgang.

Vi fastholder, at policeforbeholdet er gyldigt vedtaget og henviser i øvrigt til, at der er anmærket spor efter fugt i tagkonstruktionen, og at den beskikkede bygningssagkyndige i forbindelse med denne anmærkning udtrykkeligt har henvist til policeforbeholdet angående den ubesigtigede del af tagrummet.

Sagsfremstilling

Klager har gengivet hændelsesforløbet udmærket, og vi har ingen nævneværdige bemærkninger hertil.

Vi skal alene bemærke, at klagers husforsikringer tegnet med udvidet vandskadedækning, hvorfor følgeskader efter indtrængende nedbør er behandlet over husforsikringen.

Klagepunkterne

Klager har i klageskemaet angivet, at han ønsker at opnå dækning for følgende:

- Udbedring af lofter, isolering samt utæt dampspærre i de berørte rum (4 værelser samt stue)
- Demontering af gamle tagsten, udskiftning af beskadigede lægter/spær, udskiftning af utæt undertag, montering af afstandslister/klemmlister (som vist på bygningstegningerne) samt montering af gamle tagsten.
- Udbedring af udhæng og nedfaldne plader.

I det følgende vil vi behandle de tre punkter for sig.

Ad 1) Udbedring af lofter, isolering samt utæt dampspærre i de berørte rum (4 værelser samt stue)

Vi har over husforsikringens dækning for udvidet vandskade givet dækning for evt. følgeskader af vandindtrængen. Det fremgår af taksators afgørelse af 27. januar 2021 nederst s. 1.

På det tidspunkt, hvor den afgørelse blev forfattet, omhandlede anmeldelsen alene den nederste (østlige) del af taget og de rum, der ligger i den del af huset. Som det fremgår af klagers redegørelse for sagsforløbet, blev sagen siden udvidet til også at omfatte den anden ('højtliggende') del af huset, hvor bl.a. stuen befinder sig. Der er dog ikke konstateret utætheder i taget i denne del af huset, og de skete dryp er vurderet at være kondensdryp.

Husforsikringens dækning for udvidet vand omfatter bl.a. nedbør, som udefra er trængt hele vejen igennem bygningens klimaskærm, jf. punkt 18.11 A i vilkårene.

Kondens skyldes fugt (damp) i indeluften, der kondenserer (bliver til dråber), når det køles ned. Da der om vinteren er koldt i et tagrum, vil der kunne dannes kondens i et tagrum. Kondensdryp skyldes dermed ikke vand, der er trængt gennem klimaskærmen, og er derfor ikke omfattet af forsikringsdækningen.

Vi forstår klagen til nævnet således, at det, som klager ønsker udbedret ved lofter og isolering, er den skade, som dryp – uanset om de skyldes indtrængende vand eller kondens – har forårsaget. For så vidt angår isoleringen, er det et spørgsmål om isoleringsevne og evt. risiko for skimmel og for så vidt angår lofterne, er det et spørgsmål om navnlig skjolder og i yderste konsekvens råd og skimmel.

Vores taksator (nr. 2) besigtigede den 5. marts 2021 og konstaterede i den forbindelse mindre fugtskjolder på lofterne i værelserne mod øst (den lave del), dog med undtagelse af værelse mod nordøst hvor der ikke kunne konstateres fugtskjolder. Derudover konstaterede han tre mindre fugtskjolder på loftet i stue og en mindre fugtskjold på loftet i værelse mod vest (den høje del). Taksator vurderede, at der på den nederste del af taget mod øst periodevis trængte vand ind, og der på den øvrige del af taget ikke kunne konstateres tegn på vandindtrængning.

Som anført ovenfor er de følgeskader, der måtte være forårsaget af indtrængende nedbør omfattet af det allerede meddelte dækningstilsagn. Det omfatter herefter rummene nederst i huset. Der er ikke konstateret vandindtrængen i den øvre del, og der er allerede af den grund ikke nogen dækning over husforsikringen udvidede vandskadedækning. Vi henviser til vores afgørelse af 14. april 2021, som klager har fremlagt. Vi bemærker herudover, at den eneste 'skade', der pt. er på lofterne, er skjolder, som kan overmales. Vi fremlægger fotos af lofterne, bilag F.

Såvel dampspærren som ventilationsforholdene i den øvre del af tagrummet er vurderet i fin stand, alder og konstruktionsprincip taget i betragtning. Klager har ikke bevist, at dampspærren og ventilationsforholdene i tagrummet ikke er i alderssvarende stand. Dampspærre fra 1980'erne var ikke så tætte, som de er i dag, og det er derfor ikke usædvanligt, at der kan trænge en smule varm, fugtig indeluft op igennem. Det forhold, at der i forbindelse med en usædvanlig kold vinter 2020/2021 er konstateret enkelte kondensdryp, betyder ikke, at dampspærren er defekt, ligesom det ikke i sig selv betyder, at ventilationsforholdene i tagrummet er utilstrækkelige. Taksator har vurderet, at ventilationen i bunden af tagrummet er utilstrækkelig, men dette er omfattet af

ovennævnte policeforbehold, idet det ville være bemærket af den beskikkede bygningssagkyndige, hvis han havde haft adgang til området.

Ventilationsforholdene i den høje del af tagrummet er vurderet tilstrækkelige, selvom klager har opmagasineret en del bohaver.

Kondensdryppene opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb, idet det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand, jf. vilkårenes punkt 15 C. Vi henviser til vores afgørelse af 14. april 2021, som klager har fremlagt. Vi henviser også til nævnets kendelse 96158 om kondensdannelser.

Hvad angår den nedre del af taget, henviser vi til, at der er vedtaget et policeforbehold, i henhold til hvilket ejerskifteforsikringen ikke dækker skader, der konstateres i den ubesigtigede del af tagrummet, som den beskikkede bygningssagkyndige ville have kunnet se, hvis han havde haft adgang. Vi dækker af denne årsag ikke de synlige skader på tagkonstruktionen disse steder, herunder ventilationsforholdene. Vi bemærker dog, at vi i forbindelse med udbedring af skaden dækket på husforsikringen, vil retablere taget på en måde, som tager hensyn til ventilationsforholdene og en mulig bedring heraf, jf. vores brev af 14. april 2021 til klager (fremlagt af klager).

Ad 2) Demontering af gamle tagsten, udskiftning af beskadigede lægter/spær, udskiftning af utæt undertag, montering af afstandslister/klemlister (som vist på bygningstegningerne) samt montering af gamle tagsten.

Klager ønsker, at vi betaler for en etablering af afstandslister (også kaldet 'klemmelister'). Herudover ønsker han, at vi betaler for en udskiftning af beskadigede lægter og spær og utæt undertag.

Der er ikke konstateret nogen egentlige beskadigede spær. Der er konstateret fugtskjolder visse steder på spærerne, men disse udgør ingen skade. Hvis der i forbindelse med udbedring af den skade, husforsikringen har tilbudt at dække, konstateres skader (råd eller svamp) på spærerne, vil dette blive behandlet af husforsikringen, hvor klager har råd- og svampedækning.

I det omfang udbedringsarbejdet af den af husforsikringen dækkede skade omfatter rådskadete lægter, udskiftes disse til nye. Tilsvarende gælder i det omfang udbedringen omfatter nedbrudt undertag. Det savner mening at genmontere defekte bygningsdele. Vi henviser til vores afgørelse af 17. februar 2021. Konstateres yderligere råd- eller svampeskadede lægter, henviser vi klager til at anmelde forholdet til husforsikringen, hvor han har dækning herfor.

Der er ikke konstateret utætheder i undertaget udover nederst ved tagfoden over den østlige del. Det er netop denne del, der er omfattet af policeforbeholdet. Da undertaget kan ses indefra, er det vores opfattelse, at den beskikkede bygningssagkyndige ville have kunnet se – og ville have anmærket – skader herved, såfremt han havde haft adgang. Skader herpå er derfor omfattet af policeforbeholdet, jf. også vores afgørelse af 17. februar 2021. Hertil kommer, at eventuelle utætheder tages med i husforsikringens udbedring. Endelig henviser vi til, at det konkrete undertag er af en usædvanligt god kvalitet og i meget god stand, alderen taget i betragtning. Vi henviser bl.a. til taksators interne kommentarer, som fremlægges som bilag G. Vi fastholder derfor, at der ikke er nogen skader i ejerskifteforsikringens forstand på undertaget.

Hvad angår klagers ønske om at få etableret afstandslister generelt på taget, fastholder vi vores afvisning heraf.

Afstandslisters formål er dels at holde undertaget tæt til spærret (hvorfor listen også kaldes en 'klemliste' eller 'klemmeliste') og dels at sikre afstand (deraf navnet) mellem undertaget og lægterne, så eventuel indtrængende nedbør og/eller kondens frit kan løbe ad undertaget og ud ved tagfoden (nederst på taget).

Afstandslister var ikke et lovkrav ved opførelsen af den forsikrede bygning. Afstandslister blev i perioden omkring opførelsetidspunktet bygningen indført og i takt med tiden mere og mere almindeligt at anvende ved tagbelægninger med undertag. Man indførte afstandslister ved tegltage før end ved betontage som klagers. Dette fremgår også af klagers rådgivers [...] notat.

Det er vores vurdering, at det på tidspunktet for opførelsen af klagers hus var sædvanligt at anvende afstandslister, hvilket bygningstegningerne også er udtryk for. Det er dog også vores opfattelse, at det ikke var usædvanligt ikke at anvende afstandslister. Med andre ord er klagers hus opført i en mellemp periode.

Det er vores opfattelse, at det forhold, at der ikke er afstandslister nederst på taget, har bevirket en øget vandpåvirkning af lægterne, end hvis der havde været afstandslister. Vandpåvirkningen har efter vores vurdering bevirket, at nogle af sømmene, der fastholder lægterne til spærrene, er rustet over. Da sømmene går gennem undertaget, efterlades der et hul i undertaget de steder, hvor lægten slipper spærret. Vi vurderer, at vandet er trængt gennem disse huller.

Den nederste del af taget vil altid være mere udsat for vand end den øverste, da vandet søger nedad. Hertil kommer, at eventuelt indblæst skidt (blade og lign.) også vil søge nedad og kunne bevirke øget opfugtning og hurtigere nedbrydning af de nederste lægter. Det er derfor sædvanligt, at de nederste lægter forgår hurtigere end de øverste. Ikke desto mindre mener vi, at afstandslister ville have beskyttet lægterne.

Uagtet at klagers hus er opført i en mellemp periode, jf. ovenfor, og uanset at denne rustdannelse af søm og følgelige huller i undertaget og evt. råd i lægterne efter vores opfattelse ikke er afviger fra, hvad man må forvente af 35 år gamle huse af den pågældende konstruktion, har vi valgt at imødekomme klager og har tilbudt at etablere en tynd afstandsliste (10 mm) i de nederste 3-4 lægterækker, jf. vores afgørelse af 17. februar 2021.

Vi kan dog ikke tilbyde at etablere afstandslister mere generelt på taget, da det forhold, at der ikke er afstandslister dels ikke afviger fra alderssvarende tage, og dels ikke har medført nogen skader, jf. bl.a. bilag G.

Ad 3) Udbedring af udhæng og nedfaldne plader

De 'nedfaldne plader', som klager beskriver, er masonitplader, der er gledet ned. Masonitpladen kan på billedet herunder, som er et uddrag af et billede taget af taksator op gennem udhængsbrædderne et sted, hvor pladen ikke er gledet ned (bilag H). Pladen ses over lægten (det lyse træ nederst) og under undertaget (de mørke på billedet, øverst). Pladens formål er formentligt at udgøre en vindspærre, så det vind, der kommer ind ad ventilationsåbningerne i tagudhænget føres op under undertaget og ikke ind i isoleringen.



Billedet her [nedenfor] har vi modtaget fra klager og er taget udefra og nedefra op mod udhængsbrædderne. Mellem brædderne ses et ternet materiale, som er denne masonitplade.



Taksator vurderer, at der ikke er sammenhæng mellem de konstaterede utætheder i denne nedre del af taget og det forhold, at masonitpladerne visse steder er gledet ned.

Det er ikke muligt at inspicere indefra tagrummet, da det er så svært tilgængeligt og snævert et område.

I forbindelse med udbedringen af den skade, som husforsikringen har anerkendt, vil disse plader blive fjernet og lagt på plads og om nødvendigt udskiftet. Der er derfor ikke nogen reel tvist herom.

Hvad selve udhænget angår, skal vi venligst bede klager præcisere, hvad udhænget 'fejler'.

Anmeldelsen angik oprindeligt dryp gennem udhænget – der som bekendt er udendørs – men vi har ikke fået oplysninger om egentlige skader på udhænget. Vi bemærker, at tilstandsrapporten generelt indeholder anmærkninger om træværket ved tagkonstruktionen. Som bilag I fremlægges fotos af udhænget."

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

"Forsikringen:

Forsikringen nævner at man ikke kan besigtige loftsrummet men dette er ikke tilfældet. Både vi, adskillige håndværkere samt den taksator som forsikringen sendte ud anden gang har været nede i det pågældende loftsrum. Vi er derfor ikke enige i at Topdanmarks forbehold er berettiget og der må derfor være tale om en ikke særlig grundig besigtigelse af den byggesagkyndige da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Den byggesagkyndige har trods alt besigtiget den ene del af loftsrummet på vores hus, hvor man også må kunne have konstateret de manglende afstandslist, hvis det var blevet undersøgt. Det er lykket os at fremskaffe tidligere tilstandsrapporter på vores ejendom. Derimod kan vi se at der bliver nævnt at der mangler afstandslist mellem undertag og taglægter samt er der ikke taget noget forbehold grundet manglende besigtigelse af loftsrum. Dette betyder at 3 forskellige byggesagkyndige har kunne konstatere samme mangel samt besigtige den

nederste del af tagrummet. Dette må derfor underbygge at den pågældende byggesagkyndige, der har udarbejdet den seneste tilstandsrapport som har lagt til grundlag for købet af ejendommen, ikke har været grundig i sin undersøgelse af ejendommen (manglende afstandslistes) uagtet om det nedre loftrum er blevet besigtiget eller ej. Se bilag K, L og M.

Topdanmark henviser til nævnets hjemmeside omkring forbehold i policen. Topdanmark mener at forbeholdet er gældende da det går under andre forhold (fx beplantning, sne, tunge møbler, tæpper). Dette er netop ikke tilfældet og heller ikke det den byggesagkyndige skriver. Han skriver: Loftrum over plan loft er ikke besigtiget ud over ca. 2 meter fra gangbro i den høje, der var ikke adgang til loftrum over plan lofter. Det må derfor konkluderes at loftet ikke er blevet besigtiget grundet konstruktionsmæssige grunde og derved bør forbeholdet være ugyldigt jf. nævnets hjemmeside.

Klagepunkterne:

Skaderne på loftet i stuen bliver i første omgang ikke opdaget af os da vi indberetter skaden. Da den første taksator kommer ud på besigtigelse nævnes skaderne på lofterne i stuen for ham – han vurderede ikke at der var grund til besigtigelse af disse lofter. Vi tænker bestemt at skjolderne er opstået af samme grund som de øvrige lofters skade, vi mener desuden heller ikke at vores tagrum har føltes fugtigt på nogen måder ej heller har vi oplevet skader på de ting vi har haft på loftet – forsikringens taksator vurdere også ventilationen på loftrummet til at være i fin stand. Dertil skal det også nævnes at forsikringens anden taksator først er ude at besigtige ejendommen d. 5 marts 2021 hvor man må forvente at indtrængen vand over stueloft for længst kan være tørret ind og derved ikke er blevet konstateret. Vi mener forsat at lofterne bære præg af indtrængen vand fra tagkonstruktionen og at lofterne ikke "bare" skal males men udskiftes da vi ikke ønsker malede lofter, samt skal isolering som minimum tjekkes og kontrolleres for skimmel. Vores bolig er forholdsvis godt isoleret med cirka 300 mm isolering på loftet og det må dermed tænkes at være usandsynligt at kondens kan trænge ned igennem isoleringen og forårsage den slags vandskader på loftet og det er skader som konstateres i samme ombæring som vandindtrængning i den nedre del af boligen. Det virker efter vores opfattelse for let for forsikringen at fraskrive sig dækning ved at sige at det skyldes kondens på loftrummet når der er så stor sammenhæng mellem skaderne.

Udbedringer:

Forsikringsselskabet skriver at det savner mening at genmontere defekte bygningsdele. Vi går her ud fra at de mener tagsten. Dette har vi kun bedt om da det er det tilbud forsikringen selv er kommet tilbage med. Såfremt forsikring vil dække udskiftning af nye tagsten på hele taget kan det naturligvis også accepteres. Ligeledes med undertaget tænker vi netop at der er en fejl eftersom der kan trænge vand ind flere steder i huset og derved er undertaget jo ikke tæt og derfor mangelfuldt.

Hvad angår etablering af afstandslistes generelt på taget mener vi ikke at vi kan lægges til last for at huset er opført i en mellemperiode. Vi må som helt almindelige mennesker kunne stole på de bygningstegninger/tilstandsrapport som der er lavet på ejendommen, bygningstegningerne er udleveret i forbindelse med købet samt i fysisk form overdraget af sælger på overtagelsesdagen.

Forsikringsselskabet har tilbudt at montere en 10 mm afstandsliste på de nederste 3-4 lægterækker. Dette anser vi ikke for tilstrækkeligt da det jo netop er et generelt problem at vandet ikke kan løbe frit. Derudover mener vi ikke at det kan være passende at forsikringen går ind og ændre på

tagets udseende, selvom forsikringen mener at det "kun" er af kosmetisk karakter. Vi har også købt huset fordi at det ser ud som det gør, ude som inde, og det virker urimeligt at forsikringen ved delvis udbedring ændre på husets udseende eftersom at taget vil få et "knæk" det sted hvor afstandslistene ville blive monteret. Man må som minimum kunne forvente at huset ikke står i "dårligere" stand efter at forsikringen har været på sagen. Vi mener at det vil være en klar forringelse af husets udseende.

Hvad angår de nedfaldne masonitplader er det vores klare opfattelse at det netop har en sammenhæng til utætheden i taget/manglende afstandslistene. Dette anser vi da der kun opleves dryp fra udhæng og nedfaldne plader ud fra de værelser der er berørt i nederste del af huset af vandindtrængningen. Vi har tidligere skrevet til forsikringen at der er opstået en lunke indenfor på tapetet netop ud fra en af stederne hvor det drypper kraftigt fra udhænget (se tidligere videodokumentation). Vi tænker også at de nedfaldne plader skulle have været nævnt i en tilstandsrapport. Hvad angår tapetet har forsikringen ikke forholdt sig til denne skade og vi beder derfor forsikringen om at give deres svar på dette.

Vi formoder at der kan være skader på de udhængsbrædder hvor der har lagt voldsomt opfugtet masonitplader over sandsynligvis længere tid. Vi ønsker selvfølgelig at de bliver udskiftet såfremt at det er tilfældet."

Selskabet har i brev af 22/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Policeforbehold/tilstandsrapporten

Vi fastholder, at policeforbeholdet er gyldigt vedtaget. Vi henviser til vores første indlæg.

Klager har fremlagt tidligere tilstandsrapporter. Vi bemærker for god ordens skyld, at vi som forsikringsselskab ikke har adgang til tidligere tilstandsrapporter, hvorfor det først er her i forbindelse med klagers fremlæggelse af rapporterne, at vi har set dem.

Rapporterne er udarbejdet i år 2013, 2014 og 2016 af tre forskellige beskikkede bygningssagkyndige ansat ved samme virksomhed og for samme sælger. Gennemlæsning af rapporterne indikerer, at forhold anmærket ved rapporten i 2013 er blevet udbedret inden rapporten i 2014 blev udarbejdet. De tre beskikkede bygningssagkyndige, som har udarbejdet de tre tidligere rapporter, har ikke taget tilsvarende forbehold som den beskikkede bygningssagkyndige, der har udarbejdet den tilstandsrapport, det lå til grund for klagers køb af huset, har.

Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af den tilstandsrapport, som vi har modtaget fra sælger eller køber (klager) i forbindelse med netop denne ejendomshandel. Det er ikke relevant, hvordan tidligere tilstandsrapporter er udarbejdet. Vi lægger oplysningerne i den tilstandsrapport, som vi modtager ved indtegnings, til grund. Vi har ikke mulighed for andet. Policeforbeholdet er en følge af den oplysning om manglende tilgængelighed, som den beskikkede bygningssagkyndige har givet i netop den tilstandsrapport.

Om den beskikkede bygningssagkyndige har begået en fejl ved at notere, at han ikke havde adgang til den lave del, herunder om han faktisk burde være kravlet derned, er ikke op til os at vurdere i forbindelse med indtegnings. Det er heller ikke afgørende. Hvis klager mener, at den beskikkede bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser, må han henvende sig til den beskikke-

de bygningssagkyndige herom, og hvis han den vej igennem ikke opnår det ønskede resultat, har han mulighed for at klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Som bilag K fremlægger vi uddrag af den håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, der gjaldt på tidspunktet for udarbejdelsen af den tilstandsrapport, der lå til grund for klagers køb af ejendommen. Det er vores opfattelse, at den beskikkede bygningssagkyndige ikke har begået en fejl ved udarbejdelsen af rapporten, idet hans bemærkning på s. 6 under punkt 2 er i overensstemmelse med håndbogens vejledning.

Det er først i forbindelse med den konkrete skadebehandling, at vi som forsikringsselskab selv ser den pågældende bygningsdel omfattet af policeforbeholdet. Det er dermed også som led i skadebehandling, at vi kan tage stilling til, hvad den beskikkede bygningssagkyndige kunne/ikke kunne se under sin besigtigelse, og om en anmeldt skade derfor er omfattet af policeforbeholdet helt eller delvist. Som anført i vores første indlæg omfatter policeforbeholdet ikke bygningsdele eller forhold,

som den beskikkede bygningssagkyndige faktisk kunne se.

I anledning af klagers indlæg til nævnet af 14. februar har vores taksator (den første der besigtigede i januar 2021) til undertegnede oplyst: 'Da jeg var i loftrummet, vurderede jeg, at jeg ikke kunne komme ned af det skrå loft for at komme til det 'plane loft' over nederste plan. Man skulle på en rutsjetur ned ad en slags sliske og det troede jeg ikke at jeg kunne komme op ad igen (jeg var alene i loftrummet).'

Vores anden taksator, der besigtigede i marts 2021, valgte dog at forcere slisken for at besigtige den lave del. Han har herom oplyst: 'Adgangen til det plane loft er svært tilgængelig, da man skal igennem en 'sprække' mellem loftisoleringen og undertag [se foto bilag L og markering på snittegning bilag N] på ca. 40 cm, samtidig med at man skal ned af en sliske som ender på en lille gangbro med lav højde [se foto bilag M] over det plane loft.'

Vi bemærker, at de ca. 30 cm isolering, som klager har oplyst om, ikke er markeret på snittegningen i bilag N, hvorfor sprækken er endnu smallere end tegningen viser.

Skadebilledet

Vi fastholder, at der ikke er konstateret tegn på vandindtrængen i den høje del af taget, men at de dryp, som klager har konstateret på stueloftet skyldes kondens. Den høje isoleringsmængde på loftet øger sandsynligheden for kondens, idet temperaturen i loftrummet falder i takt med, at isoleringsmængde øges. Det forhold, at dryppene er konstateret i vinterperioden – endda i en usædvanligt kold vinter – stemmer også med, at der er tale om kondens.

Gennemlæsning af de nu fremlagte tidligere tilstandsrapporter viser, at der tidligere har været utilstrækkelig ventilation i tagrummet samt at aftræk fra emhætte ikke var ført til det fri. Forholdene er anmærket med K3 i tilstandsrapporten fra 2013. Forholdene er i tilstandsrapporterne fra 2014 og 2016 noteret som udbedret, dog er der fortsat – som det også var tilfældet i 2013-rapporten – en K1-anmærkning om, at spær er misfarvede efter tidligere manglende ventilation. Denne misfarvning af spær er også noteret med K1 i den tilstandsrapport, der lå til grund for klagers køb af ejendommen.

Det er korrekt, som anført af klager, at de tidligere tilstandsrapporter alle tre indeholder K1-anmærkninger angående 'manglende afstandslister'. De indeholder dog også alle tre denne note: Note: Afstandslisters var ikke normal byggemåde på udførelsestidspunktet og da der ikke kan konstateres følgeskader på besigtigelsestidspunktet, vurderes forholdet ikke at indebære nærliggende risiko for følgeskader i fremtiden.

Det er vores opfattelse, at det sprogligt savner mening af omtale en bygningsdel, der ikke var omfattet af normal byggemåde på opførelsestidspunktet som 'manglende', men uanset semantikken, er de tre beskikkede bygningssagkyndige, der har udarbejdet de tre tilstandsrapporter fra 2013, 2014 og 2016 i hvert fald enige med os i, at det ikke var sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet at montere afstandslister, og at der ikke er nogen risiko forbundet med, at der ikke er afstandslister. Vi mener derfor, at de tre tilstandsrapporters anmærkning om afstandslister støtter vores påstand og argumentation, om at fraværet af afstandslister ikke opfylder skadebegrebet.

Udbedring

Genmontere defekte bygningsdele

Klager skriver, at han går ud fra, at vi mener tagsten, da vi i første indlæg til nævnet skrev, at det savnede mening at genmontere defekte bygningsdele.

Det var ikke tagsten, vi her tænkte på. Der er os bekendt ikke nogen defekte tagsten, idet klager har udskiftet de defekte sten, der var anmærket i tilstandsrapporten. Vi udskifter dog naturligvis sten, der eventuelt måtte gå i stykker under udbedringsarbejdet nederst på taget. Som det fremgår af afsnittet i vores første indlæg (s. 5, næstsidste afsnit) gik udtalelsen navnlig på undertaget, som måske er ødelagt nederst. Om det er tilfældet, finder vi først ud af, når arbejdet går i gang. Hvis det er tilfældet, udskiftes eller repareres undertaget lokalt.

Afstandslisters nederst

Vi har drøftet internt, om det vil blive grimt med et 'knæk' nederst på taget, som klager beskriver, og som det fremgår af bilag G, taler vi om en 1 cm tyk (tynd) liste. Den vil ikke ændre udseendet på taget nævneværdigt, og det er bestemt ikke noget, der går over tålegrænsen.

Hvis klager af æstetiske grunde ikke ønsker at der etableres afstandslister lokalt nederst på taget, som vi har tilbudt, kan vi ikke tvinge klager til at tage imod listerne. Taget kan reetableres uden.

Nedfaldne masonitplader

Vi henviser til vores 1. indlæg.

Tapet buler ud

Vi har meddelt dækning til følgeskader efter vandindtrængen over husforsikringen. Dette omfatter også tapet. Vi ser derfor ingen tvist herom. Dækningen forudsætter dog, at årsagen udbedres, hvilket ikke er omfattet af husforsikringens dækning.

Udhængsbrædder

Klager formoder, der kan være skader på udhængsbrædderne. Vi har besigtiget to gange. Vi har ikke set nogen skader. Hvis der var egentlige skader (dvs. råd eller svamp) ville man kunne se det nedefra.

Det er klart, at træ ikke har godt af længere tids opfugtning, hvorfor det vil være at foretrække at få tætnet taget nederst hurtigst muligt. Det beror dog ikke på vores forhold, at dette endnu ikke

er sket. Som anført i vores første indlæg, bør klager anmelde evt. råd- eller svampeskader til sin husforsikring, som så vil tage stilling til evt. dækning. Den udbedring, der er meddelt dækning til, berører ikke udhængsbrædderne.

Vi bemærker, at det udvendige træværk ved taget er omfattet af en generel K1-anmærkning i tilstandsrapporten om slid og manglende vedligeholdelse, og en note om at overfladebehandling bør foretages for at undgå nedbrydningsskader. Os bekendt har vores kunde (klager) ikke foretaget en sådan overfladebehandling i sin ejertid."

Til dette har klageren fremsendt brev af 14/3 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Tilstandsrapport:

De tidligere tilstandsrapporter er tilføjet i sagen for at danne et billede af at "manglen" på afstandslist har kunne konstateres af 3 forskellige byggesagkyndige. I den tilstandsrapport vi har fået forelagt i forbindelse med købet, har der heller ikke været anmærkning omkring manglende ventilation på loftsrummet. Selskabet mener at der er fine ventilationsforhold så derfor virker det underligt at der kan forekomme så høj fugtighed på loftsrummet at det laver udslag på indvendige loftsbrædder.

Skadebilledet:

Vandskaderne på loftet i stuen synes ikke være skadet af "dryp" men indtrængen vand – skadesomfanget i stuen ser mindst lige så alvorligt ud som de andre berørte rum.

Forsikringsselskabet mener at de tidligere tilstandsrapporter støtter deres påstand og argumentation "[...] og at der ikke er nogen risiko forbundet med, at der ikke er afstandslist." Vi syntes at det er vigtigt at understrege at de byggesagkyndige skriver at det ikke indebære NÆRLIGGENDE risiko for følgeskader i fremtiden men jo IKKE at der ingen risiko er. Vi ser jo desværre nu at de manglende afstandslist har netop har vist sig at have skabt følgeskader og dermed vandindtrængning i vores hus.

Selskabet har tilføjet et billede af nedgangen til loftsrummet og det stemmer ikke overens med virkeligheden. Bilag L er et billede der er taget væk fra hvor nedgangen er. For en god ordens skyld vedhæfter vi billeder som er taget fra hvor nedgangen er, åbningen, samt nedgang til loft-rum."

Hertil har selskabet i brev af 7/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren bemærker, at 'manglende afstandslist' er beskrevet i de tre tidligere tilstandsrapporter. I forlængelse af tilstandsrapporternes bemærkning om manglende afstandslist, har den bygningssagkyndige beskrevet, at afstandslist ikke var en normal byggemåde på udførelsestidspunktet i 1986. De tre tilstandsrapporter er udført af tre forskellige bygningssagkyndige.

Vi mener netop, at bemærkningerne fra de tre forskellige bygningssagkyndige taler for, at der ikke kan konstateres en skade ved tagkonstruktionen grundet de manglende afstandslist, som går udover hvad man kan forvente af en tagkonstruktion fra 1986.

Som vi tidligere har gjort det gældende, er det ikke usædvanligt at der opleves høj luftfugtighed i et tagrum, som følge af kondens. Kondens opstår, hvis/når overfladetemperaturen på indersiden

af taget er meget lavt i forhold til den hosliggende lufts temperatur. Når den varmere luft rammer det kolde materiale, vil fugten i luften fortsætte, og der vil herefter opstå kondens på materialeoverfladen. Denne proces vil ske hyppigere i perioder med store temperaturændringer.

Derudover skal vi gøre opmærksom på, at opmagasinerings i tagrummet, vil nedsætte ventilationen af tagrummet. Af fotos fremgår, at klageren har en del indbo opbevaret i tagrummet.

De tre bilag som klageren har vedlagt ved sit indlæg til Nævnet, viser fotos af tagrummet. De fotos ændrer ikke vores tidligere vurdering af tilgængeligheden i tagrummet, i forhold til forbeholdet i policen. Vi har som tidligere oplyst, haft to taksatorer til at besigtige tagrummet, så vi er bekendt med tilgængeligheden i tagrummet. Derudover skal det nævnes, at de fotos af tagrummet, fremsendt er klager, er fotos af tagrummet i dag, hvorfor de jo i sagens natur ikke viser billedet af tagrummet for tidspunktet ved overtagelsen, eller ved tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Som tidligere nævnt, vurderes tagrummet og konstruktionerne i tagrummet, at være i rigtig fin stand taget alderen i betragtning. Undertaget fremstår meget pænt, og meget slidstærkt. Det er derfor vores klare vurdering, at den vandindtrængning som klager har anmeldt til sin ejerskifteforsikring, alene er kondens.

Vi skal desuden bemærke, at betontagstenen begrænser indtrængningen af vand og UV stråler, hvilket øjensynligt er medårsagen til, at indersiden af tagkonstruktionen fremstår i rigtig fin stand taget alderen i betragtning.

Det er fortsat vores vurdering, at årsagen ikke skal findes i manglende afstandslister. Som vi tidligere har oplyst, er afstandslisterne funktion, dels at holde undertaget tæt til spærret, og dels at sikre afstand mellem undertaget og lægterne, så eventuel indtrængende nedbør og/eller kondens frit kan løbe ad undertaget og ud ved tagfoden.

Klager har i sit indlæg til Nævnet bl.a. anført:

'Vi syntes at det er vigtigt at understrege at de byggesagkyndige skriver at det ikke indebære NÆRLIGGENDE risiko for følgeskader i fremtiden men jo IKKE at der ingen risiko er. Vi ser jo desværre nu at de manglende afstandslister jo netop har vist sig at have skabt følgeskader og dermed vandindtrængning i vores hus.'

Hertil skal vi gøre det gældende, at dækning af et anmeldt forhold på ejerskifteforsikringen netop er betinget af at der bl.a. er '...fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.' Det er således afgørende for dækning på ejerskifteforsikringen, af forholdet bl.a. giver nærliggende risiko for skade. Dette er ikke tilfældet. Vi mener, at klager ikke har sandsynliggjort, at forholdet vedrørende afstandslister udgør et dækningsberettiget forhold på hans ejerskifteforsikring."

Heroverfor har klageren i brev af 11/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det selskabet fastholder i deres indlæg ændrer ikke på vores syn og i øvrigt fagfolks vurdering af sagen. Vi fastholder derfor, hvad der er skrevet i vores tidligere indlæg.

Selskabet vælger også at lægge vægt på hvad indholdet i de tidligere tilstandsrapporter nævner omkring de manglende afstandslistes. Her lægges der igen til grund at forholdet omkring de manglende afstandslistes ikke er nævnt i den tilstandsrapport som gør sig gældende for vores køb af ejendommen. Det er i de tidligere rapporter vedrørende manglende afstandslistes nævnt at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader i fremtiden. Som tidligere anført i vores indlæg er der ikke noteret at der ikke er risiko for følgeskader – følgeskader er der netop opstået på baggrund af at afstandslistes ikke er monteret. Der henvises igen til hvad der står skrevet på de kommunal godkendte bygningstegninger for vores bolig.

Selskabet mener at den kraftige vandindtrængning i vores hus nu skyldes kondens? Det savner mening at dette er årsagen. Både et professionel tømrerfirma samt en bygningskonstruktør (udtalelser/dokumentation er tidligere uploadet på portalen) udtaler begge at vandindtrængningen skyldes de manglende afstandslistes.

Det fastholdes igen, at de manglende afstandslistes netop er fysiske forhold ved bygningen som har skabt skade på vores bolig i form af kraftig vandindtrængning flere steder i boligen. Vi mener klart at vi har sandsynliggjort, at forholdet vedrørende afstandslistes udgør en dækningsberettiget forhold på vores ejerskifteforsikring."

Selskabet har herefter i brev af 29/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det klageren har anført, ændrer ikke vores stillingtagen til sagen.

Det er fortsat vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort et dækningsberettiget forhold vedrørende det anmeldte forhold om manglende afstandslistes. Vi henviser til vores forrige indlæg til Nævnet, og vil nedenfor komme med vores bemærkninger til klagerens seneste indlæg.

Som vi ligeledes har gjort det gældende tidligere, er taget fra 1986. På tidspunktet for anmeldelsen, har taget således stået uden afstandslistes i mere end 35 år. Det savner derfor mening, at manglende afstandslistes, først nu - mere end 35 år efter opførelsen af ejendommen - ville forårsage skade på taget. Det er vores opfattelse, at såfremt de manglende afstandslistes ville give skade på taget, at der, på et langt tidligere tidspunkt, ville kunne registreres vandindtrængning med nedbrud af tagkonstruktionen til følge, i et langt større omfang end hvad der aktuelt er tilfældet.

Som vi tidligere har bemærket, fremgår der flere bemærkninger i tilstandsrapporten om taget, herunder bl.a. bemærkningen om revnede og afskallede tagsten, bemærket i tilstandsrapporten med karakteren K3, idet den bygningssagkyndige har vurderet, at der er risiko for fugtindtrængning og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.

Det kan derfor ikke alene konkluderes, at de manglende afstandslistes er årsagen til den vandindtrængning som klageren har registreret, og anmeldt 35 år efter husets opførelse.

Desuden skal vi henvise til, at det, af de udtalelser fra henholdsvis en tømrer og en bygningskonstruktør - som klageren har fremlagt – fremgår, at de ikke endeligt konkluderer, at årsagen til den vandindtrængning, som klageren nu har konstateret, er grundet manglende afstandslistes.

Som vi tidligere har oplyst, er tagkonstruktionen udført tidstypisk for et hus fra 1986. Vi lægger bl.a. til grund, at der af notatet af 14. september 2021 udarbejdet af [...], indhentet og fremlagt af klageren, om normal praksis bl.a. fremgår:

'Der var dog først i 80'erne, at man begyndte at vejlede om, at der ligeledes skulle afstandslisters under belontagsten; undertage uden afstandslisters blev først helt udfaset i 1997.

Det er vores opfattelse, at der gennem 1980'erne var forskellige løsninger og holdninger til anmeldelsen af afstandslisters mellem lægter og undertag ved anvendelsen af betontagsten.

Det udførte kan således ikke skønnes udført imod normal praksis. Det er skønnes dog, at man var bevidst om, at det var en bedre løsning at anvende afstandslisters, hvorfor det også er beskrevet på det oprindelige projekt.'

På baggrund af ovenstående, fastholder vi vores stillingtagen til sagen, vi mener at klageren ikke har sandsynliggjort et dækningsberettiget forhold, vedrørende det anmeldte om manglende afstandslisters."

Klageren har i brev af 4/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet har fastholdt at vandindtrængning i vores stue skyldes kondens på loftrummet. Vi uploader hermed video og billede af indtrængende vand på stueloft samt billede af den mængde vand som vores sofa har suget. Dette skete om aften d. 2. August 2022 under regnvejr. Vi mener derfor at det er tydeligt at det ikke skyldes kondens at der opstår vandindtrængning på stueloftet men at skaden skal kobles til de øvrige skader som skyldes de manglende afstandslisters og udefrakommende vand."

Selskabet anmodede den 12/8 2022 om klagerens accept til, at der blev sendt en taksator ud for at undersøge og lokalisere den konstaterede vandindtrængning, hvilket klageren den 16/8 2022 accepterede. Den 20/9 2022 tilbød selskabet for egen regning at indhente en rapport/undersøgelse fra Dansk Miljø Rådgivning, hvilket klageren den 2/10 2022 accepterede.

Selskabet har herefter i brev af 5/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har nu modtaget DMRs tilbagemelding, efter deres besigtigelse den 14. december 2022.

Vi vil nedenfor komme med vores tilbagemelding på baggrund af DMRs rapport. Vi har uploadet DMR rapporten som bilag O.

Som nævnt i vores første indlæg af 25. januar 2022, omhandler nærværende sag en klage over følgende:

Klagepunkterne

Klager har i klageskemaet angivet, at han ønsker at opnå dækning for følgende:

- Udbedring af lofter, isolering samt utæt dampspærre i de berørte rum (4 værelser samt stue)
- Demontering af gamle tagsten, udskiftning af beskadigede lægter/spær, udskiftning af utæt undertag, montering af afstandslister/klemlister (som vist på bygningstegningerne) samt montering af gamle tagsten.
- Udbedring af udhæng og nedfaldne plader.

Efter flere indlæg, er det vores opfattelse, at uenigheden på nuværende tidspunkt alene består i klagerens klage over manglende afstandslister, behandlet under forhold 2, tidligere kaldet "Demontering af gamle tagsten, udskiftning af beskadigede lægter/spær, udskiftning af utæt undertag, montering af afstandslister/klemlister (som vist på bygningstegningerne) samt montering af gamle tagsten."

For så vidt angår vores stillingtagen til de øvrige to punkter, skal vi henvise til vores forrige indlæg.

Som nævnt i vores første indlæg til Nævnet af 25. januar 2022, kan der ikke konstateres egentlig beskadiget lægter/spær. Dette understøttes ligeledes i DMRs rapport. Hvis der – under udbedringen af vandskaden på husforsikringen – mod forventning konstateres beskadiget spær/lægter grundet denne vandskade, vil disse naturligvis blive udskiftet i denne forbindelse. Det er dog fortsat vores vurdering, at der ikke kan konstateres opfugtninger eller følger grundet det indklagede om de manglende afstandslister. Vi har dog alligevel valgt at imødekomme klageren, med et tilbud om udgifterne forbundet med en tynd afstandsliste (10 mm) i de nederste 3-4 lægterækker, jf. taksators afgørelse af 17. februar 2021.

Selvom det er/var vores vurdering, at de manglende afstandslister ikke var årsag til den vandindtrængning klageren, af flere omgange har kunnet konstatere, har vi alligevel – for at imødekomme klageren – valgt at lade forholdet undersøges af DMR.

Som DMR ligeledes oplyser i deres rapport:

Formål

DMR er på denne baggrund rekvireret til at bistå med vurdering af, om der trænger vand igennem taget og ind i tagrummet over stuen, samt hvad årsagen er til de synlige skjolder på loftet i stuen.

Ved DMRs besigtigelse, kunne der ikke konstateres åbenlyse årsager til fugtindtrængning. DMR vurderer ligeledes, at tagkonstruktionen ikke bærer præg af utætheder.

DMR skriver bl.a. under deres konklusion:

Konklusion

Der er tidligere kommet vand ned gennem loftsbeklædningen tre steder ved sømhuller og lampeudtag – misfarvningerne er dog beskedne af størrelse.

Tagkonstruktionen bærer dog ikke præg af utætheder.

Isoleringen forekommer med lokale gab i samlinger, men ligger i 3 forskudte lag. DMR finder det tvivlsomt, at fugtskjolderne på loftet skyldes kondensering.

Der findes, ved besigtigelsen, ingen åbenlyse mønstre i fugtskjoldernes udbredelse eller årsager til fugtindtrængning i tagrummet.

Årsagen er, efter alt at dømme, at der under særlige vejrforhold kan trænge slagregn eller fygesne ind i tagrummet.

På baggrund af ovenstående, må vi fastholde vores tidligere anførte. Det er vores vurdering, at det anmeldte forhold vedrørende de manglende klemplister, ikke udgør en skade på klagerens ejerskifteforsikring.

Der er tale om en ejendom fra 1986, med den oprindelige tagkonstruktion. Vi har haft to taksatorer til at besigtige tagkonstruktionen ad flere omgange. Efterfølgende, har vi – som ovenfor oplyst – haft DMR til at besigtige det indklagede. Ved besigtigelserne kunne der ikke konstateres forhold ved tagkonstruktionen der går udover hvad man kan forvente af en tagkonstruktion fra 1986, eller udover de forhold vi tidligere, på vegne af husforsikringen og ejerskifteforsikringen, har tilbudt dækning for. Dampspærren er fra dengang, hvor det var sædvanligt at dampspærren ikke sluttede tæt, og tagkonstruktionens opbygning er generelt set tidstypisk for sin alder.

Som vi skrev i vores indlæg af 7. april 2022, er det fortsat vores vurdering, at årsagen til vand- og fugtindtrængningen ikke skal findes i de manglende afstandslisters.

Ved vores indlæg af 25. januar 2022 skrev vi bl.a.

Uagtet at klagers hus er opført i en mellempæriode, jf. ovenfor, og uanset at denne rustdannelse af søm og følgelige huller i undertaget og evt. råd i lægterne efter vores opfattelse ikke er afviger fra, hvad man må forvente af 35 år gamle huse af den pågældende konstruktion, har vi valgt at imødekomme klager og har tilbudt at etablere en tynd afstandsliste (10 mm) i de nederste 3-4 lægterækker, jf. vores afgørelse af 17. februar 2021.

Vi kan dog ikke tilbyde at etablere afstandslisters mere generelt på taget, da det forhold, at der ikke er afstandslisters dels ikke afviger fra alderssvarende tage, og dels ikke har medført nogen skader, jf. bl.a. bilag G.

I DMR-rapporten ses en række fotos.

...[r1.s.350]

På baggrund af ovenstående, er det således vores vurdering, at slagregn eller fygesne der kan komme ind i samlingen på vest gavlen, kan være årsagen til vand-fugtindtrængningen, og til de skjolder på loftet i stuen som klageren flere gange har kunnet konstatere.

Der kan således kun være tale om dryp i perioder hvor der er slagregn eller fygesne, vel og mærke når vindretningen står mod vest gavlen. Der er således ikke tale om en konstant vandindtrængning ved almindelig nedbør.

At der kan være tale om periodevis dryp grundet det, at den tidligere fleksible gummifuge ses at være sluppet, er ikke i sig selv en skade på ejerskifteforsikringen.

Det er helt normalt, at en fleksibel fuge vil slippe med tiden. Udgifterne forbundet med udskiftning af en sådan fuge, vil sædvanligvis være at anse som værende almindelig vedligeholdelse. Ejerskifteforsikringen dækker ikke udgifter forbundet med forhold er består i almindelig vedligeholdelse. Vi henviser her til klagerens forsikringsvilkårs punkt 16G, hvoraf der under undtagelsesbestemmelserne bl.a. fremgår:

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

- G** Forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 15 C.

Periodevis dryp, mener vi er et uvæsentligt forhold. Det nedsætter ikke brugbarheden, og det er i så små mængder, at dryppene vil indtørre af sig selv. Der er således heller ingen nærliggende risiko for skade.

På baggrund af ovenstående, må vi fastholde vores forrige indlæg. Vi mener at der ikke kan konstateres en skade ved det indklagede om de manglende afstandslister, der på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Hertil har klageren i brev af 18/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Da der har været en del korrespondance i forløbet ønsker vi at modtage en detaljeret beskrivelse fra forsikringen af de forhold de vil dække både igennem ejerskifteforsikringen og husforsikringen. Vi kan blive i tvivl om, om uenigheden på nuværende tidspunkt alene drejer sig om de manglende afstandslister.

Det påpeges at forsikringens 2 taksatorer har været ude af flere omgange hvilket tydeligvis har været uden den store betydning for sagen i og med at det er blevet vurderet samt fastholdt at vandindtrængningen på loftrummet skyldes kondens – til trods for at vi gentagende gange har oplyst at vi aldrig har oplevet kondens på loftrummet. DMR har i deres rapport fastslået at de finder det tvivlsomt, at fugtskjolderne på loftet skyldes kondensering.

Vi vil gerne understrege at det vand som er trængt ind i vores stue er mere end bare "dryp" men vand i større mængder. Forsikringen mener at dryp hvilket også må henledes til vandindtrængning er et uvæsentligt forhold og ikke nedsætter brugbarheden da det er i små mængder. Derudover mener forsikringen heller ikke at der er nærliggende risiko for skade. Vi er noget undrende over at forsikringen mener at det er uvæsentligt at der kan trænge den mængde vand ind som blandt andet har opfugtet vores sofa. Forsikringen får det til at lyde som om at det er forventeligt at der kan trænge vand ind. Derudover kan det umuligt være sundt med den mængde vand mellem vores loft, dampspærre og isolering. Det må da i den grad nedsætte brugbarheden af en bolig når der trænger vand ind.

DMR har bemærket at der er en utæt fuge mellem træbeklædning og murværk – det præciseres at der er tale om en meget tynd fuge samt et mindre sted hvor fugen ikke er tætsluttende. Vi har svært ved at se at der skal kunne komme så meget slagregn samt fygesne ind af denne lille åbning og som skulle resultere i den mængde vand der ses i stuen. Derudover er det vigtigt at fastslå at der ingen vandindtrængning er at spore på loftrummet eller på loftet omkring området hvor fugen ikke er tætsluttende. Se nedenstående billede hvor områderne med vandindtrængning er konstateret (GUL) og lokationen på fuge (RØD) er markeret, samt #3 i DMR's rapport. DMR skriver at der ikke er nogen åbenlyse mønstre i fugtskjoldernes udbredelse eller årsager til fugtindtrængning i tagrummet. Den utætte fuge må derved være en konstatering som et led i besigtigelsen. DMR konkludere at årsagen, ud fra dem at dømme, skyldes at der under særlige vejrforhold kan trænge slagregn eller fygesne ind i tagrummet og ikke at det skyldes via en utæt fuge som forsikringen konkluderer. Såfremt vandindtrængning skyldes en ikke tætsluttende fuge virker det ikke plausibelt at området omkring fugen overhovedet ikke er berørt af fugt. Derudover ses træværket omkring den ikke tætsluttende fuge på ingen måder opfugtet eller påvirket af vand – her henledes til #12 i DMR's rapport. Det virker helt uladesiggjort at slagregn og fygesne kan trænge ind af en så lille sprække, i så store mængder, at det kan forårsage vandindtrængning på kryds og tværs af vores loft. Regn/fygesne skal først trænge igennem den udvendige sprække, derefter igennem 300 mm isolering, vandre i flere retninger over en dampspærre og slutteligt skal der være nok vand tilbage til at det kan løbe igennem loftbeklædningen.

Vi tænker derfor stadig at det er sandsynligt at den øverste del af tagkonstruktionen lider under samme udfordring som den nederste del af tagkonstruktionen i form af de manglende afstandslister samt dertilhørende problemer."

Til dette har selskabet i brev af 10/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren ønsker en detaljeret beskrivelse af de forhold vi på ejerskifteforsikringen og husforsikringen har tilbudt dækning for udgifterne forbundet med.

Det er vores opfattelse, at klageren kræver dækning for udgifterne forbundet med følgende forhold:

- Udbedring af lofter, isolering samt utæt dampspærre i de berørte rum (4 værelser samt stue)
- Demontering af gamle tagsten, udskiftning af beskadigede lægter/spær, udskiftning af utæt undertag, montering af afstandslister/klemlister (som vist på bygningstegningerne) samt montering af gamle tagsten.
- Udbedring af udhæng og nedfaldne plader.

For så vidt angår de arbejder vi har tilbudt, at klagerens husforsikring kan dække udgifterne forbundet med, kan vi henvise til vores første indlæg til Nævnet, dateret den 25. januar 2022, hvorved vi om første punkt/forhold bl.a. oplyser:

"Ad 1) Udbedring af lofter, isolering samt utæt dampspærre i de berørte rum (4 værelser samt stue)

Vi har over husforsikringens dækning for udvidet vandskade givet dækning for evt. følgeskader af vandindtrængen. Det fremgår af taksators afgørelse af 27. januar 2021 nederst s. 1.

Af taksatorrapporten dateret den 27. januar 2021, som der henvises til, fremgår følgende:

"Vi dækker derfor ikke forholdet på din ejerskifteforsikring vedr. årsagen til fugtindtrængen. Vi vil derimod gerne hjælpe dig på din Husforsikring vedr. råd og indtrængende vand, da du har valgt disse tilvalgsdækninger, der er indtegne og jeg har derfor sørget for at få oprette en skade på Husforsikringen med skadenummer [...]. Skaden på Husforsikringen vil omfatte, at der demonteres de nederste lægter (estimeret 4 nederste), undertaget løftes op og spær rep. eller forstærkes om nødvendigt i det spærtræ, der er nedbrud af indtrængende vand. Herefter genmonteres undertag, lægter og tagsten. Der er tale om en konstruktion der har bestået og bevist sit værd gennem 35 år og vi mener derfor at det er forsvarligt at genetablere konstruktionen, trods der er andre anbefalinger på nye tage. Forsikringen dækker ikke forbedringer af huset. Jeg vil derfor bede en af vores samarbejdspartnere om at prissætte ovenstående dækkede arbejder på Husforsikringen og han vil henvende sig til jer for en aftale om besigtigelse. Du er velkommen til at bede din egen tømrer om at prissætte de samme arbejder. Skulle der være sket skader på lofter eller installationer fra vandindtrængen vil vi også dække dette forhold på Husforsikringen.

Selvrisiko

Du skal bemærke at din Husforsikring har en selvrisiko på 3.422 kr på "vand og vejr", der vil blive modregnet erstatningen."

Derudover har vi under punktet "Ad 2) Demontering af gamle tagsten, udskiftning af beskadigede lægter/spær, udskiftning af utæt undertag, montering af afstandslister/klemmlister (som vist på bygningstegningerne) samt montering af gamle tagsten." Også tilbudt, at såfremt der – mod forventning – skulle konstateres skader på spær, at disse ville blive udskiftet i forbindelse med udbedring af skaden på klagerens husforsikring.

Vi bemærker at klageren ikke har fået udbedret skaden på husforsikringen.

Som vi har oplyst tidligere, har der ikke kunnet konstateres forhold ved det anmeldte om taget der opfylder betingelserne for dækning på klagerens ejerskifteforsikring.

En af årsagerne til, at vi bl.a. ikke kan tilbyde at ejerskifteforsikringen dækker forhold der har årsag i vandindtrængning i den nederste del af tagrummet, er fordi der på klagerens ejerskifteforsikringspolice bl.a. er følgende policeforbehold:

"Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres i den ubesigtigede del af tagrum, da det i tilstandsrapporten punkt 2 under bemærkninger er noteret, at denne ikke er besigtiget grundet manglende adgang på besigtigelsestidspunktet. Du bærer derfor selv risikoen for eventuelle skader her og anbefales at undersøge bygningsdelen nærmere."

Vi har haft to taksatorer ude til – gentagende gange – for at besigtige det anmeldte. Derudover har vi haft DMR ude for også at besigtige det indklagede. Hverken vores taksatorer eller DMR har kunnet registrere forhold ved det anmeldte om tagbelægningen der går udover hvad man kan forvente af en tag fra 1986. DMR har desuden konstateret, at "...spær, undertag og gangbro over stuen fremstår med forventelige misfarvninger, er intakte og uden tegn på indtrængende fugt."

Vi vil endnu engang understrege, at det er klageren der har bevisbyrden for at der er tale om dækningsberettigende forhold. Denne bevisbyrde mener vi at klageren ikke har løftet.

Som vi tidligere har oplyst, er det vores vurdering at dampspærre og ventilationsforhold i den øvre del af tagrummet er i fin og alderssvarende stand. Der kan ikke konstateres forhold ved dampspærre og ventilationsforhold der går udover hvad man kan forvente af et tag fra 1986.

På baggrund af ovenstående, må vi fastholde vores tidligere anførte. Vi mener at der ikke kan konstateres forhold ved det indklagede der opfylder betingelserne for dækning på klagerens ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 1/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder vores tidligere indlæg og er derved ikke enige i forsikringsselskabets dækningsomfang.

Vi har dog alligevel valgt at få endnu en tagmand ud som bekræfter hvad der tidligere er blevet vurderet. Udover de manglende afstandslister har han også gjort os opmærksom på at han ikke mener at taghældningen på vores tag er korrekt og som også er med til at påvirke at vores tagrum og det indvendige i huset bliver udsat for vandindtrængning. Han fortalte ligeledes også at såfremt der kun bliver monteret afstandslister på de nederste lægter vil det forringe hældningen yderligere og ikke noget der vil afhjælpe problemet men kun forværre det. Vi kan derfor ikke acceptere at forsikringens forslag er den rigtige løsning.

Vi har selv kontrolleret taghældningen flere steder og det resultat fortæller at der kun er en taghældning på mellem 4 og 5 grader på de nederste rækker af tagsten – vi har ikke kunne måle en taghældning højere end 10 grader og flere steder ligger den på 8 grader på den øvrige tagbelægning. Se forneden indsatte billeder. Uagtet om det er de målinger foretaget af tagmanden eller vores egne målinger, som der gør sig gældende er taghældningen for lav.

Vi har læst tidligere ankesager igennem og hæfter os særligt ved sagsnummer: 93492. Problematikken heri omhandler ukorrekt taghældning, manglende afstandslister, sømhuller hvor vandet kan trænge ind samt trænedbrydning - her har klager fået medhold. Efter at have gennemlæst sagen er der efter vores overbevisning tale om en dækningsberettiget skade på vores ejendom. Der kan hertil også henvises til forsikringsselskabets vilkår for ejerskifteforsikring 6776-2 herunder punkt 15C samt 16B. Der er netop her sket en skade hvorfor forsikringen bør dække forholdene."

Selskabet har i brev af 20/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort forhold ved tagkonstruktionen der går udover hvad man kan forvente af en tagkonstruktion fra 1986, og som opfylder skadebegrebet for klagerens ejerskifteforsikring.

Klageren fremsender en udtalelse fra "[...]". Tagkonsulenten har bl.a. oplyst:

Vi mener at vandet kommer ind på undertaget når det blæser og regner.

Når vi måler tagstenen har de kun en hældning på 11-13 grader. Jeg mener at Monie siger graderne skal minimum være 14 grader.

Den første tagsten ved tagfod ligger med 6-7 grader, der er lægten også helt rådden.

I og med det er en meget stor tagflade kommer der mest vand ind ved bunden og 4-6 meter op når det regner og blæser.

Tagfoden under tagsten er der bagfald på, så vandet ligger i en lunke ved tagfoden.

Som vi flere gange har gjort det gældende, kan der ikke konstateres aktuel vandindtrængning i tagbelægningen. Udover vores to taksatorer har vi haft DMR til at besigtige tagrummet. Der kunne på intet tidspunkt konstateres aktuel vandindtrængning eller tegn herpå. Som DMR ligeledes har konstateret i deres rapport af 16. december 2022 findes der "... ingen åbenlyse årsager til fugtindtrængning i tagrummet."

DMR konkluderer derudover: "Tagkonstruktionen bærer dog ikke præg af utætheder."

Det er herefter vores vurdering, at det har sin formodning imod sig, at taghældningen skulle være så lav, at taghældningen i sig selv udgjorde en skade på ejerskifteforsikringen.

Selv hvis taghældningen ikke skulle være udført efter producentens anvisning, er dette ikke i sig selv en skade, idet der ikke kan konstateres aktuel skade der opfylder skadebegrebet for klagerens ejerskifteforsikring som følge af en eventuel for lav taghældning.

Derudover er det vores vurdering, at klageren har opmålt taghældningen forkert. Det fremgår af de fotos der er vedlagt klagerens indlæg, at klageren måler hældningen pr. tagsten. Da tagstenen er lagt på en måde, så stenen ligger ovenpå den næste sten, vil den korrekte måde at måle hældningen, være at måle et stræk over 3-4 tagsten, ca. 100 cm fra tagudhænget, og ikke blot én tagsten, idet målingen ved en tagsten ikke vil kunne give et retvisende billede af tagkonstruktionens hældning. Den korrekte måde at måle på, er derfor at anvende et længere bræt eller et vaterpas der er langt nok til at strække over 2-4 tagsten. Herpå kan man så måle hældningen ved hjælp af en app på sin telefon.

Tagstenene vil desuden altid være fladere i bunden, man skal derfor altid, som ovenfor anført, opmåle taghældningen 100 cm fra husets tagudhæng.

Vi kan i forlængelse heraf henvise til bl.a. Videncenteret Bolius der på deres hjemmeside beskriver hvordan man opmåler en taghældning. Se nedenfor for link.

Mål taghældningen med din telefon

Hvis du ikke kan få bygningstegningerne, kan du selv måle hældningen på huset. Har du en smartphone, kan du fx bruge den gratis app Angle Meter, som måler vinkler.

Sådan gør du:

- Læg et helt lige bræt, et stålrør, et vaterpas eller lign. på langs på taget, så du får en jævn flade at måle på.
- Har du tegltag, bør brættet være så langt, at det ligger over mindst 2 tagsten.
- Mål vinklen ved at lægge telefonen op på brættet og måle.



Måling af taghældning med en smartphone med app.

Kilde: <https://www.bolius.dk/saadan-finder-du-haeldningen-paa-dit-tag-6016>

Men som vi også tidligere har gjort det gældende, har vi på klagerens husforsikring tilbudt at dække udgifterne forbundet med demontering af de nederste lægter (ca. 4 nederste) og reparation af spær eller eventuel forstærkning, alt efter nødvendigheden grundet nedbrud af det indtrængende vand.

Samt udgifterne forbundet med genmontering af undertag lægter og tagsten. Vi skal henvise til vores forrige indlæg til Nævnet, hvor vi bl.a. i vores 9. indlæg gengiver dele af taksatorrapporten.

Vi må endnu engang bemærke, at det er klageren der har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade ved det indklagede om taget, på klagerens ejerskifteforsikring. Vi mener, at klageren ikke har løftet denne bevisbyrde."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af tilstandsrapport af 18/3 2020 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

25.

97655

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja
☐

Nej
☒

Bygning

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☒

☐

A5

Loftrum over plan loft er ikke besigtiget ud over ca. 2 meter fra gangbro i den høje, der var ikke direkte adgang til loftrum over plan lofter.

Carport væg mod Nord/skel er ikke besigtiget.

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K3

Der er flere revnede og afskallede tagsten.
Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner

1.5 Udvendt træværk ved tag

K2

Der er begyndende nedbrydning i dækbrædder mod SydØst
Note: Nedbrudt træværk bør udskiftes med nyt imprægneret træ

K1

Udvendt træværk ved tag er generelt udtørret, sprækket og mangler vedligeholdelse.
Note: Der bør foretages overfladebehandling så der ikke opstår nedbrydningsskader

1.8 Spær og lægter

K1

Der ses spor af fugt på spær i tagrum.
Note: Der er tale om spor efter tidligere utætheder og der ses ikke på biesigtesestidspunkt skader i området.
Der er taget forbehold for tagrum over plan loftområde.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

2. Tage

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?
Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?
Mos fjernet og beskadiget tagsten udskiftet i december 2019.

☒ ☐

Ja Nej

2.2 Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb?
Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

☐ ☒

2.3 Har du kendskab til, at der er eller har været skader i/ved skorsten?
Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

☐ ☒

2.4 Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget?
Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?
Råd i spær og stern blev lavet i efteråret 2019.

☒ ☐

2.5 Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum?
Hvis ja, hvor er adgangen placeret?
I udhæng ved entré dør.

☒ ☐

Af selskabets brev af 27/1 2021 til klageren fremgår bl.a.:

"Vi dækker delvist skaden på [...]"

Den 25. jan. 2021 besigtigede jeg jeres skade på taget vedr. indtrængende vand og råd i spær/lægter.

Sådan dækker vi skaden

Der er tale om en tagkonstruktion fra huset opførelse fra 1986, der består af betontagsten, lægter,

underlag og spær. Der ses, at lægterne er optugtet i den nederste del af tagfladen (formentligt 3-4 nederste lægter) og fra fremsendte fotos og ved mit besøg, kunne der konstateres at der er optugtet og måske nedbrud i spæroversiderne ved udhænget samme sted. Der skal oplyses, at jeg ved min besigtigelse ikke kunne kravle ned fra den øverste tagrum og inspicere på tæt hold. Du har beskrevet, at der ikke er udført tagkonstruktion med afstandslisters mellem underlag og taglægter og det er kan jeg bekræfte. Jeg har undersøgt forholdet omkring krav til afstandslisters i 1986 ved tagstensleverandøren og der var ikke et krav til det på det tidspunkt (se vedlagte anvisning). I tilstandsrapporten er der angivet at den byggesagkyndig IKKE har besigtiget det nederste tagrum med

vandrette lofter og i policen har vi taget forbehold for netop skader i det område, hvor der står nævnt, at 'Du bærer derfor selv risikoen for evt. skader her og anbefales at undersøge bygningsdelen nærmere'.

Vi dækker derfor ikke forholdet på din ejerskifteforsikring vedr. årsagen til fugtindtrængen.

Vi vil derimod gerne hjælpe dig på din Husforsikring vedr. råd og indtrængende vand, da du har valgt disse tilvalgsdækninger, der er indtegne og jeg har derfor sørget for at få oprette en skade på Husforsikringen med skadenummer [...]. Skaden på Husforsikringen vil omfatte, at der demonteres de nederste lægter (estimeret 4 nederste), undertaget løftes op og spær rep. eller forstærkes om nødvendigt i det spærtræ, der er nedbrud af indtrængende vand. Herefter genmonteres underlag, lægter og tagsten. Der er tale om en konstruktion der har bestået og bevist sit værd gennem 35 år og vi mener derfor at det er forsvarligt at genetablere konstruktionen, trods der er andre anbefalinger på nye tage. Forsikringen dækker ikke forbedringer af huset. Jeg vil derfor bede en af vores samarbejdspartnere om at prissætte ovenstående dækkede arbejder på Husforsikringen og han vil henvende sig til jer for en aftale om besigtigelse. Du er velkommen til at bede din egen tømrer om at prissætte de samme arbejder. Skulle der være sket skader på lofter eller installationer fra vandindtrængen vil vi også dække dette forhold på Husforsikringen.

Selvrisiko

Du skal bemærke at din Husforsikring har en selvrisiko på 3.422 kr på 'vand og vejr', der vil blive modregnet erstatningen."

Af selskabets brev af 17/2 2021 fremgår bl.a.:

"Vedr. skader på lofter, Installationer, dampspærre, vandskadede tapet, Isolering, behandling/forstærkning af spær samt de berørte steder i udhænget

I det omfang, der er vandskader på ovennævnte bygningsdele, er udbedring heraf omfattet af taksators dækning over jeres udvidede vandskadedækning på jeres husforsikring, som dækker følger efter indtrængende nedbør gennem klimaskærmen (taget).

Vedr. udbedring af eventuelle skader på den øvrige konstruktion og lægter, herunder også utæthed i undertag hvorfra vandet er trukket ind i boligen.

Konstateres der i forbindelse med udbedringen af den skade, som vi har dækket over husforsikringen, et større skadeomfang (flere følgeskader), dækkes disse også over husforsikringen.

Udbedringen af de dækkede skader vil formentligt ske oppefra, og i den forbindelse vil den nederste del af undertaget blive løftet væk i det skaderamte område. Hvis det ikke giver mening at genanvende undertaget i det område, hvor det midlertidigt bliver fjernet for at nå ind til selve tagkonstruktionen, vil den del af undertaget blive udskiftet i forbindelse med udbedringen af skaden over husforsikringen. Det er dog ikke hele undertaget, men alene den lokale del.

Undertaget er dog en del af klimaskærmen, og skade herpå er derfor ikke i selv dækningsberettigende over husforsikringens dækning for udvidet vandskade.

Vedr. afmontering af tagbelægningen, montering af afstandslister samt reetablering af tagbelægningen

Husforsikringen dækker ikke ændring af konstruktioner, herunder etablering af afstandslister.

Ejerskifteforsikringen

Tilbage til eventuel dækning over ejerskifteforsikringen er 1) udbedring af eventuelle utætheder i undertaget, som ikke tilfældigvis bliver udskiftet i forbindelse med dækningen af husforsikringen, og 2) etablering afstandslister.

Utætheder i undertaget

Jeres ejerskifteforsikring er tegnet med forbehold for skader, der konstateres i den ubesigtigede del af tagrummet. Forbeholdet skyldes, at den beskikkede bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten, ikke har haft adgang til den lave del af jeres tagrum. Havde han haft mulighed for at besigtige den nederste del, ville han højst sandsynligt have set spor efter vandindtrængen og anmærket taget med K3.

Det er vores vurdering, at eventuelle skader på undertaget i den nederste del af jeres tag, hvor I har konstateret utætheder, ville kunne ses inde fra tagrummet og dermed være omfattet policeforbeholdet. Vi dækker af den årsag ikke skader i den nederste del af undertaget. Dækning af utætheder i undertaget er derfor ikke omfattet af forsikringen.

Etablering af afstandslister.

Afstandslister var ikke et lovkrav ved opførelsen af jeres villa. Afstandslister blev i perioden omkring opførelsestidspunktet for jeres hus indført og i takt med tiden mere og mere almindeligt at anvende ved tagbelægniinger med undertag. Man indførte afstandslister ved tegltage før end betontage som jeres. Afstandslistens funktion er dels at holde undertaget tæt til spærret (hvorfor listen også kaldes en 'klemliste' eller 'klemmeliste') og dels at sikre afstand (deraf navnet) mellem undertaget og lægterne, så eventuel indtrængende nedbør og/eller kondens frit kan løbe ad undertaget og ud ved tagfoden (nederst på taget).

Det er vores vurdering, at det på tidspunktet for opførelsen af jeres hus var sædvanligt at anvende afstandslister, hvilket bygningstegningerne også er udtryk for. Det er dog også vores opfattelse, at det ikke var usædvanligt ikke at anvende afstandslister. Med andre ord er jeres hus opført i en mellemp periode. Vi har dog efter en samlet vurdering besluttet at lade tvivlen komme jer til gode. Vi finder det efter en samlet vurdering for sandsynligt, at de manglende afstandslister har bevirket en øget vandpåvirkning af lægterne, end hvis der havde været afstandslister. Vandpåvirkningen

har efter vores vurdering bevirket, at nogle af sømmene, der fastholder lægterne til spærene, er rustet over. Da sømmene går gennem undertaget, efterlades der et hul i undertaget de steder, hvor lægten slipper spærret. Vi vurderer, at vandet er trængt gennem disse huller.

Den nederste del af taget vil altid være mere udsat for vand end den øverste, da vandet søger nedad. Hertil kommer, at eventuelt indblæst skidt (blade og lign.) også vil søge nedad og kunne bevirke øget opfugtning og hurtigere nedbrydning af de nederste lægter. Det er derfor sædvanligt, at de nederste lægter forgår hurtigere end de øverste. Ikke desto mindre mener vi, at afstandslistes ville have beskyttet lægterne.

Vi kan derfor tilbyde at etablere en tynd afstandsliste (10 mm) i de nederste 3-4 lægterækker. Dette vil indebære et lille knæk på taget, således at den nederste del vil ligge en anelse mere vandret end den øvrige.

Arbejdet vil blive udført i forbindelse med udbedring af de dækningsberettigende skader over husforsikringen. Hvis undertaget på den nederste del, der bliver åbnet, er i så dårlig stand - herunder utætheder ved sømhuller, at det ikke giver mening at lægge det på igen, vil der blive suppleret med nyt undertag det pågældende sted (lokalt). I er dog velkomne til at benytte vores erstatning som supplement til at etablere afstandslistes på hele tagfladen, hvis I ønsker det."

Af selskabets mail af 17/2 2021 fremgår bl.a.:

"Ved vi - eller tror/gætter vi - om der er rådne lægter? Det er svært at afgøre 100 %, da tagstenene ikke har været demonteret hele vejen hen, men det er nedbrudt og meget opfugtede.

Er de i givet fald blevet rådne pga. de manglende afstandslistes? (Er der årsagssammenhæng, eller ville de være blevet rådne under alle omstændigheder?) Der er ingen tvivl om at opfugtningen (og måske råd eller risk,) er forøget væsentligt ved at der ingen afstandslistes, især da der tale om en meget lang tagflade, hvor vandet gennem årene har samlet sig. De nederste lægter vil dog altid være mest udsat, afstandslistes eller ej, da det kan sætte sig blade, gl. byggematerialer.

Kan man etablere afstandslistes lokalt ved de nederste lægter (hvis det kun er nederst, der er problemer) eller vil det give en underlig 'skalk'? Jeg tror godt at man kan etablere en tynd afstandsliste på 10 mm den nederste meter til halvanden, uden det ser forkert ud, men det er jo nok også afhængig af hvem der ser på det.

Hvorfor er der kommet vand ind? Er undertaget utæt? Er det udtjent eller alderssvarende (levetid?) Min vurdering er at der kommet vand ind ved undertaget gennem sømningerne af lægterne, hvor lægter og søm er opfugtede og sømmene er rustet over.

Herved er der opstået huller, hvor vandet kan komme igennem. Undertaget er formeligt det oprindelige og er derfor 35 år gammelt og burde være næsten udtjent, men når jeg ser på det ser det faktisk helt ok ud. Det er en usædvanlig tyk/kraftig plastbanevare af ukendt fabrikat.

Har de manglende afstandslistes beskadiget/reduceret levetiden af undertaget? Umiddelbart ikke jf ovenstående.

Var afstandslistes sædvanlig byggeskik - om end ikke et decideret krav - ved undertagskonstruktioner på opførelsestidspunktet (midt 1980'erne)? Det var sædvanligt ved tegltage, men på beton-

tage, var det stadig alm. praksis, at betontagsten, var så tætte, at der ikke kom vand ind og undertaget blot var en ekstra sikkerhed. Underlister begyndt at blive monteret omkring medio 80'erne."

Af besigtigelsesnotat af 15/3 2021 fremgår bl.a.:

"Jeg har den 5. marts 2021 besigtiget ejendommen både udvendigt, indvendigt og på loftet.

Ved besigtigelsen kan der konstateres mindre fugtskjolder på lofterne i værelserne mod øst, dog med undtagelse af værelse mod nordøst hvor der ikke kan konstateres fugtskjolder. Derudover kan der konstateres 3 mindre fugtskjolder på loftet i stue og 1 mindre fugtskjold på loftet i værelse mod vest.

Ved besigtigelsen kan der konstateres misfarvning af den øverste del af spærerne (mod undertag) mod øst, muligvis på grund af vandindtrængning. Der kan derudover ikke konstateres nævneværdigt misfarvning af spærerne.

Det er min vurdering, at der på den nederste del af taget mod øst periodevis trænger vand ind. På den øvrige del af taget kan der ikke konstateres tegn på vandindtrængning.

Det er min vurdering, at skjolderne i værelserne mod øst skyldes utæthed, kondens fra undertag eller fygesne. Skjolderne mod vest vurderes at skyldes kondens fra undertag eller fugesne.

Tagkonstruktionen er udført tidstypisk for 1986, herunder at der ikke er monteret afstandslister/klemlister.

Det er min vurdering, at der er utilstrækkelig ventilation af tagrum langs tagfod mod øst (forbehold - tagrum ikke besigtiget)."

Af udateret notat med fotos fra tømrer fremgår bl.a.:

"Tagsten er taget af og konstateret, at der ikke var lavet klemlister mellem, lægter og underlag. Så vandet kan ikke løbe under lægter, så det kan være oversagen til at der kommer vand ind på loftet. Så flere af sømmen er rust over, så lægterne er sidder løse."

Af besigtigelsesnotat af 14/9 2021 indhentet af klageren fra bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"1. Almindelig orientering

Besigtigelsen blev afholdt med henblik på uvildigt at gennemgå tagkonstruktionens opbygning samt konstatere, om den konkrete opbygning er behæftet med fejl og mangler, som kan lede til vandindtrængning gennem lofterne.

Notatet skal ligeledes:

- 1) redegøre for om tagets konstruktion afviger fra det oprindelige tegningsmateriale.
- 2) redegøre for om det afviger fra (på udførelsestidspunktet) normal praksis og god håndværksmæssig skik.

Ankenævnet for Forsikring

30.

97655

3) forholde sig til om det er muligt og eller normalt, at en byggesagkyndig konstaterer, om der er anvendt afstandslisters eller ej.

2. Registrering:

Ved visuel inspektion skønnes husets tag at være det oprindelige tag fra husets opførelse i midt 80'erne. Der var ikke umiddelbare tegn på synlige svigt, og det synede ikke af, at der har været foretaget væsentlige indgreb; blot enkelte sten er skiftet. I henhold til tegninger og registrering er taget oplagt med ca. 15 graders hældning.

Husets lofter bar synlige spor af vandpåvirkning, specielt ved lampeudtag og ved søm hoveder, alt i et generelt omfang i 3 af husets værelser mod øst, samt på loftet i stuen.

Ved gennemgang af fotoregistrering foretaget af [tømmer] konstateres det, at taget er udført uden afstandslisters mellem lægter og undertag. Dette kan under særlige omstændigheder medføre, at vand og smeltevand ikke kan løbe frit under lægterne til tagrenden, og derved ledes vandet ud til siderne, hvor det frit kan trænge igennem undertagets samlinger og videre ned til de øvrige konstruktioner, herunder lofterne.



Forholdene forværres af, at taget er oplagt med 15 graders hældning, hvilket medvirker til større risiko for vandindtrængen med bl.a. smeltevand, og derfor opstår kravet om, at der skal etableres undertag, som udgør en vigtig del af den samlede konstruktion.

3. Tegninger

På de udleverede byggetegninger fra 1985 fremgår af bygningsnit mål 1:20, som i øvrigt ligger til grund for kommunes godkendelse af huset, at der skal monteres min. 10 mm tyk afstandsliste mellem lægter og undertag.

TAG:
B & C betontagsten, oplagt efter fabrikkens anvisning.
38 x 56 mm lægter.
Min. 10 mm tyk afstandsliste.
Armeret plastfolie, oplagt efter anvisning fra Polyseet.
Prefab. trægitterspær pr. max. 1,0 m o/c, dim. af spærfabrik. Type 15°, mellemtag
tagisikning.
4 stk. 25 x 100 mm bredder til gangbro, hævet over isolering.

Idet der ikke er monteret de beskrevne afstandslister, konstateres det, at huset ikke lever op til de beskrevne krav. Havde konstruktionen fulgt tegningen, er det vores opfattelse, at der kun var minimal risiko for skade, ved de særlige omstændigheder hvor hovedtagets betontagsten bliver utætte som følge af smeltevand.

4. Normal praksis

Bl.a. iht. Træinfo var der allerede fra 1970-erne en generel opfattelse og beskrivelse af afstandslisternes nødvendighed ved anvendelse af undertag som banevarer under tegltag. I 1970erne var anbefalingen en tykkelse på mindst 10 mm. Gennem 1980erne ændrede man anbefalingen til en tykkelse på mindst 25 mm.

Der var dog først i 80-erne, at man begyndte at vejlede om, at der ligeledes skulle afstandslister under betontagsten; undertage uden afstandslister blev først helt udfaset i 1997.

Det er vores opfattelse, at der gennem 1980erne var forskellige løsninger og holdninger til anvendelsen af afstandslister mellem lægter og undertag ved anvendelsen af betontagsten.

Det udførte kan således ikke skønnes udført imod normal praksis. Det er skønnes dog, at man var bevidst om, at det var en bedre løsning at anvende afstandslister, hvorfor det også er beskrevet på det oprindelige projekt.

5. Besigtigelse:

Det er vores opfattelse at det er let (ved en gennemgang af tagrummet) at se/føle, om der er anvendt afstandslister mellem undertag og lægter; man kan blot med hænder påvirke undersiden af undertaget og mærke om der er afstand op til lægterne i siderne lang spærrene, hvor afstandsklodser/lister er eller burde være.

I henhold til sikkerhedsstyrelsens HÅNDBOG for byggesagkyndige af 1. maj 2017, henvises til følgende 'Opmærksomhedspunkter ved de enkelte bygningsdele' forhold vedr. undertag anført i kapitel 5.03.2 s. 38:

Undertage:

- Utætheder i undertaget.
- Huller i undertaget efter slid pga. at det er monteret løst (det blaffer). Skadesrisikoen er dog afhængig af materiale og årstid/temperatur.
- Er der tale om en synlig fej/montering, skal det noteres om dette vurderes at kunne medføre skade.
- Gennembrydninger og tilslutninger i undertaget.
- Defekt og mørnet undertag.

Afhængig af togmaterialerne og udførelsestidspunktet er der blevet stillet meget forskellige krav til undertaget og afstandslister mellem undertag og selve tagbeklædningen. Det skal derfor præciseres, at det ikke er afgørende, hvorvidt udførelsen af en konstruktion overholder gældende regler på opførelsestidspunktet. Det afgørende er, om der ved konstruktionen vurderes at være forhold, der i sig selv må betegnes som en skade, eller som kan udvikle sig til en skade.

Med baggrund i håndbogen for byggesagkyndige er det vores opfattelse; at manglende afstandsli-ster bør være anført i en tilstandsrapport, uanset om det er korrekt på opførelsetidspunktet eller ej. Idet det senere hen er blevet almindeligt kendt og normal praksis jf. besvarelsen i pkt. 4, 01.

4. Opfølgning

For at bringe taget og konstruktionsopbygningen i overensstemmelse med tegningsmaterialet skønnes følgende nødvendigt.

- Demontage af sten der lægges til depot.
- Nedbrydning af lægter (må ikke genanvendes, Arbejdstilsynet kræver 38 x 73 mm lægter).
- Sikring af eksisterende undertag (kan evt. med fordel udskiftes, når man er i gang).
- Ombygning af tagfod og tagrende (afpasses den nye højde).
- Ombygning af stern (afpasses den nye højde).
- Montage af afstandsliister 25 mm.
- Nye lægter.
- Tagsten genetableres med nye bindere.

Den nye tagkonstruktion skal overholde gældende krav, normer og følge producentens anvisninger."

Af fugtundersøgelse af 16/12 2022 fra DMR fremgår bl.a.:

"Resume af DMR's undersøgelser

Der findes ved besigtigelsen ingen åbenlyse årsager til fugtindtrængning i tagrummet. DMR vurderer, at lokale utætheder i facaden kan give anledning til indtrængende slagregn eller fygesne under særlige vejforhold.

Undersøgelser

Generelt

Ved besigtigelsen var vejret roligt, tørt og med temperatur omkring frysepunktet. Terræn og ejendommens tag var med et let snedække.

Bygningsbeskrivelse

Der er tale om et parcelhus, der, ifølge det oplyste, er opført i 1986, se foto 1-2 (bilag 1). Ejendommen er opført med bagmur i porebeton og formur hovedsageligt i tegl på støbte fundamenter. Ejendommen er lokalt i hhv. det sydvestlige og nordvestlige hjørne udført med letfacade beklædt med træbeklædning. Tagkonstruktionen er med ensidet hældning og tækket med dobbeltvinget betontagsten og undertag af kraftig banevare.

Loft i stuen

Loftbeklædning er systematisk undersøgt visuelt og med fugtmåler.

Som det fremgår af de repræsentative foto 3 og 4, er loftsbeklædningen tør. Der ses tre fugtskjolder på loftet med en diameter på mellem 2-3 cm.

Ved fugtskjold over sofa (foto 3) er der tegn på, at vand har løbet langs fer og not (~50 cm).

Tagrum over stuen

Husejer oplyser, at ventilationsaggregatet er skiftet for ca. 2 år siden, men at der i den forbindelse ikke er lavet om på kanalføringen som ligger i isoleringen.

Tagrum og loftopbygning er systematisk undersøgt visuelt. Spær, undertag og gangbro over stuen fremstår med forventelige misfarvninger, er intakte og uden tegn på indtrængende fugt. Isoleringen ligger dog lokalt med gab mellem battsene.

I den sydlige ende er isoleringen taget op for besigtigelse af loftopbygning, der er registreret som:

- Ludet rustikloft sømmet på spærfod.
- Dampspærre, PE-folie.
- ~300 mm glasuld i tre forskudte lag.

Ved inspektionsåbningen kan det konstateres at dampspærre – tidstypisk - er udført uden klæb eller klemning til omkringliggende konstruktioner.

Ved den lette facadeopbygning i det sydvestlige hjørne fremstår sammenbygningen mellem den lette facade og teglvæg med lokale gab/utætheder mellem konstruktionerne.

Konklusion

Der er tidligere kommet vand ned gennem loftsbeklædningen tre steder ved sømhuller og lampeudtag – misfarvningerne er dog beskedne af størrelse.

Tagkonstruktionen bærer dog ikke præg af utætheder.

Isoleringen forekommer med lokale gab i samlinger, men ligger i 3 forskudte lag. DMR finder det tvivlsomt, at fugtskjolderne på loftet skyldes kondensering.

Der findes, ved besigtigelsen, ingen åbenlyse mønstre i fugtskjoldernes udbredelse eller årsager til fugtindtrængning i tagrummet.

Årsagen er, efter alt at dømme, at der under særlige vejrforhold kan trænge slagregn eller fygesne ind tagrummet."

Af udateret udtalelse med fotos fra tømrer og specialist i tagdækning fremgår bl.a.:

"Vi mener at vandet kommer ind på undertaget når det blæser og regner. Når vi måler tagstenen har de kun en hældning på 11-13 grader. Jeg mener at [...] siger graderne skal minimum være 14 grader. Den første tagsten ved tagfod ligger med 6-7 grader, der er lægten også helt rådden. I og med det er en meget stor tagflade kommer der mest vand ind ved bunden og 4-6 meter op når det regner og blæser.

Tagfoden under tagsten er der bagfald på, så vandet ligger i en lunke ved tagfoden."

Af forsikringspolice af 4/9 2020 fremgår bl.a.:

"Undtagelser og forbehold for denne forsikring

Forsikringen omfatter kun bygninger, der er gennemgået i tilstandsrapporten, og bygningens elinstallationer, der er gennemgået i elinstallationsrapporten. Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres i den ubesigtigede del af tagrum, da det i tilstandsrapporten punkt 2 under bemærkninger er noteret, at denne ikke er besigtiget grundet manglende adgang på besigtigelsestidspunktet. Du bærer derfor selv risikoen for eventuelle skader her og anbefales at undersøge bygningsdelen nærmere."

Af husforsikringens forsikringsbetingelser fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker den direkte skade sket i forsikringstiden ved

11. Udvidet Vand

Ved andre skader, der ikke kan henføres til forsikringens øvrige dækninger, undtagelser eller begrænsninger, dækker forsikringen skader i beboelsesbygningen ved:

- Nedbør eller fygesne, der udefra er trængt hele vejen igennem bygningens klimaskærm*
- Udsivning fra synlige installationer samt fra akvarier og beholdere med et rumindhold på mere end 20 liter
- Opstigning af grund- og kloakvand, som ikke er en følge af sky*- eller tøbrud*

Det er en betingelse, at årsagen til skaden bliver udbedret, før vi dækker udbedring af følgeskaden.

Ved en dækket skade på rør og stikledninger, dækker forsikringen tab af vand, olie og gas.

Ved en dækket skade på skjult vandinstallation til brugsvand, og hvor udgiften til udbedring af bygningsskaden udgør mindst 25.000 kr., kan du i samarbejde med os vælge at få installeret et vandsikringsanlæg, som overvåger tilførsel af brugsvand. Det er en betingelse, at årsagen til skaden bliver udbedret, før vi dækker nævnte udgifter. Dækningen er begrænset til 6.000 kr. Beløbet bliver ikke indeksreguleret. Udgifter til drift og vedligeholdelse er ikke dækket.

Forsikringen dækker ikke

1. Vand, der trænger ind i bygningen gennem åbne vinduer eller døre
2. Vand, der trænger ind i bygningen gennem grønt tag* på grund af rodgennemvoksning eller fejlkonstruktion
3. Vand, der trænger ind i bygningen på grund af, at solcelleanlæg* er fejlkonstrueret eller fejlmonteret
4. Skade, som skyldes kondens eller grundfugt
5. Årsagen til vandskaden samt udgifter til undersøgelse af årsagen
6. Udgifter til vand, olie og gas, som andre refunderer
7. Skade som følge af bygge- og reparationsarbejde på de forsikrede bygninger eller grunden
8. Følgeskader i form af svamp* eller råd*.

Af ejerskifteforsikringens forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?"

Forsikringen dækker:

A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

C 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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnets sekretariatet har gennemset videosekvenser optaget af klageren, hvor man under regnvejr ser, at det drypper fra udhænget i området mellem tagrenden og huset samt drypper fra indvendigt træloft.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1986 med forskudte plan og ensidig taghældning. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2020, og den 13/1 2021 anmeldte han, at der var indtrængende vand, råd i spær/lægter samt lunke i tapet. Klageren ønsker at få udbedret lofter, isolering samt

utæt dampspærre over 4 værelser samt stue. Han ønsker at få demonteret gamle tagsten, at få monteret afstandslisters og genmonteret gamle tagsten samt at få udskiftet beskadigede spær, lægter samt utæt undertag. Endvidere ønsker han at få udbedret udhæng og nedfaldne plader.

Selskabet har anerkendt dækning over husforsikringen og har tilbudt over de nederste 4 lægter at afmontere og genetablere tagkonstruktionen og herunder dække, at "der demonteres de nederste lægter (estimeret 4 nederste), undertaget løftes op og spær rep. eller forstærkes om nødvendigt i det spærtræ, der er nedbrud af indtrængende vand. Herefter genmonteres undertag, lægter og tagsten". Selskabet har tilbudt at etablere afstandslisters på de nederste 3-4 lægterækker, men har i øvrigt afvist dækning over ejerskifteforsikringen.

Af tilstandsrapportens punkt 1.1 "tagbelægning/rygning" fremgår det med K3-anmærkning, at "Der er flere revnede og afskallede tagsten. Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner". Af punkt 1.5 "udvendigt træværk ved tag" fremgår det med K2-anmærkning, at "Der er begyndende nedbrydning i dækbrædder mod Sydøst. Note: Nedbrudt træværk bør udskiftes med nyt imprægneret træ" og med K1-anmærkning, at "Udvendigt træværk ved tag er generelt udtørret, sprækket og mangler vedligeholdelse. Note: Der bør foretages overfladebehandling så der ikke opstår nedbrydningsskader". Af punkt 1.8 "Spær og lægter" fremgår det med K1-anmærkning, at "der ses spor efter fugt på spær i tagrum. Note: Der er tale om spor efter tidligere utætheder og der ses ikke på besigtigelsestidspunkt skader i området. Der er taget forbehold for tagrum over plan loftområde".

Af selskabets taksatorrapport af 27/1 2021 fremgår det, at "Der er tale om en tagkonstruktion fra husets opførelse fra 1986, der består af betontagsten, lægter, undertag og spær. Der ses, at lægterne er opfugtet i den nederste del af tagfladen (formentligt 3-4 nederste lægter) og fra fremsendte fotos og ved mit besøg, kunne der konstateres at der er opfugtet og måske nedbrud i spæroversiderne ved udhænget samme sted. Der skal oplyses, at jeg ved min besigtigelse ikke kunne kravle ned fra den øverste tagrum og inspicere på tæt hold. Du har beskrevet, at der ikke er udført tagkonstruktion med afstandslisters mellem undertag og taglægter og det kan jeg

bekræfte. Jeg har undersøgt forholdet omkring krav til afstandslisters i 1986 ved tagstensleverandøren og der var ikke et krav til det på det tidspunkt".

Af selskabets mail af 17/2 2021 fremgår det, at "Der er ingen tvivl om at opfugtningen (og måske råd eller risk.,) er forøget væsentligt ved at der ingen afstandslisters, især da der tale om en meget lang tagflade, hvor vandet gennem årene har samlet sig. De nederste lægter vil dog altid være mest udsat, afstandslisters eller ej, da det kan sætte sig blade, gl. byggematerialer... Jeg tror godt at man kan etablere en tynd afstandsliste på 10 mm den nederste meter til halvdelen, uden det ser forkert ud, men det er jo nok også afhængig af hvem der ser på det... Min vurdering er at der kommet vand ind ved undertaget gennem sømningerne af lægterne, hvor lægter og søm er opfugtede og sømmene er rustet over. Herved er der opstået huller, hvor vandet kan komme igennem. Undertaget er formeligt det oprindelige og er derfor 35 år gammelt og burde være næsten udtjent, men når jeg ser på det ser det faktisk helt ok ud. Det er en usædvanlig tyk/kraftig plastbanevare af ukendt fabrikat".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/3 2021 fremgår det, at "Ved besigtigelsen kan der konstateres mindre fugtskjolder på lofterne i værelserne mod øst, dog med undtagelse af værelse mod nordøst, hvor der ikke kan konstateres fugtskjolder. Derudover kan der konstateres 3 mindre fugtskjolder på loftet i stue og 1 mindre fugtskjold på loftet i værelse mod vest. Ved besigtigelsen kan der konstateres misfarvning af den øverste del af spærene (mod undertag) mod øst, muligvis på grund af vandindtrængning. Der kan derudover ikke konstateres nævneværdig misfarvning af spærene. Det er min vurdering, at der på den nederste del af taget mod øst periodvis trænger vand ind. På den øvrige del af taget kan der ikke konstateres tegn på vandindtrængning. Det er min vurdering, at skjolderne i værelserne mod øst skyldes utæthed, kondens fra undertag eller fygesne. Skjolderne mod vest vurderes at skyldes kondens fra undertag eller fygesne. Tagkonstruktionen er udført tidstypisk for 1986, herunder at der ikke er monteret afstandslisters/ klemmlister. Det er min vurdering, at der er utilstrækkelig ventilation af tagrum langs tagfod mod øst (forbehold - tagrum ikke besigtiget)".

Af udateret notat fra klagerens tømrer fremgår det, at "Tagsten er taget af og konstateret, at der ikke var lavet klemplister mellem, lægter og underlag. Så vandet kan ikke kan løbe under lægter, så det kan være oversagen til at der kommer vand ind på loftet. Så flere af sømmene er rustet over, så lægterne er sidder løse".

Af besigtigelsesnotat af 14/9 2021 indhentet af klageren og udfærdiget af en bygningskonstruktør fremgår det, at "Ved visuel inspektion skønnes husets tag at være det oprindelige tag fra husets opførelse i midt 80'erne. Der var ikke umiddelbare tegn på synlige svigt, og det synede ikke af, at der har været foretaget væsentlige indgreb; blot enkelte sten er skiftet. I henhold til tegninger og registrering er taget oplagt med ca. 15 graders hældning. Husets lofter bar synlige spor af vandpåvirkning, specielt ved lampeudtag og ved søm hoveder, alt i et generelt omfang i 3 af husets værelser mod øst, samt på loftet i stuen. Ved gennemgang af fotoregistrering foretaget af [tømrer] konstateres det, at taget er udført uden afstandslisters mellem lægter og undertag. Dette kan under særlige omstændigheder medføre, at vand og smeltevand ikke kan løbe frit under lægterne til tagrenden, og derved ledes vandet ud til siderne, hvor det frit kan trænge igennem undertagets samlinger og videre ned til de øvrige konstruktioner, herunder lofterne. Forholdene forværres af, at taget er oplagt med 15 graders hældning, hvilket medvirker til større risiko for vandindtrængen med bl.a. smeltevand, og derfor opstår kravet om, at der skal etableres undertag, som udgør en vigtig del af den samlede konstruktion. På de udleverede byggetegninger fra 1985 fremgår af bygningssnit mål 1:20, som i øvrigt ligger til grund for kommunes godkendelse af huset, at der skal monteres min. 10 mm tyk afstandsliste mellem lægter og undertag. Idet der ikke er monteret de beskrevne afstandslisters, konstateres det, at huset ikke lever op til de beskrevne krav. Havde konstruktionen fulgt tegningen, er det vores opfattelse, at der kun var minimal risiko for skade, ved de særlige omstændigheder hvor hovedtagets betontagsten bliver utætte som følge af smeltevand".

Af fugtundersøgelse af 16/12 2022 fra DMR fremgår: "**Undersøgelser** Loftbeklædning er systematisk undersøgt visuelt og med fugtmåler. Som det fremgår af de repræsentative foto 3 og 4, er loftsbeklædningen tør. Der ses tre fugtskjolder på loftet med en diameter på mellem 2-3 cm. Ved fugtskjold over sofa (foto 3) er der tegn på, at vand har løbet langs fer og not (~50 cm)...

Tagrum og loftsopbygning er systematisk undersøgt visuelt. Spær, undertag og gangbro over stuen fremstår med forventelige misfarvninger, er intakte og uden tegn på indtrængende fugt. Isoleringen ligger dog lokalt med gab mellem battsene... Ved den lette facadeopbygning i det sydvestlige hjørne fremstår sammenbygningen mellem den lette facade og teglvæg med lokale gab/utætheder mellem konstruktionerne. **Konklusion** Der er tidligere kommet vand ned gennem loftsbeklædningen tre steder ved sømhuller og lampe-udtag – misfarvningerne er dog beskedne af størrelse. Tagkonstruktionen bærer dog ikke præg af utætheder. Isoleringen forekommer med lokale gab i samlinger, men ligger i 3 forskudte lag. DMR finder det tvivlsomt, at fugtskjolderne på loftet skyldes kondensering. Der findes, ved besigtigelsen, ingen åbenlyse mønstre i fugtskjoldernes udbredelse eller årsager til fugtindtrængning i tagrummet. Årsagen er, efter alt at dømme, at der under særlige vejrforhold kan trænge slagregn eller fygesne ind tagrummet".

Af udateret udtalelse fra klagerens tømrer og specialist i tagdækning fremgår det, at "Vi mener at vandet kommer ind på undertaget når det blæser og regner. Når vi måler tagstenen har de kun en hældning på 11-13 grader. Jeg mener at [...] siger graderne skal minimum være 14 grader. Den første tagsten ved tagfod ligger med 6-7 grader, der er lægten også helt rådden. I og med det er en meget stor tagflade kommer der mest vand ind ved bunden og 4-6 meter op når det regner og blæser. Tagfoden under tagsten er der bagfald på, så vandet ligger i en lunke ved tagfoden".

De påklagede forhold behandles særskilt i det følgende.

Husforsikringen

Selskabet har anført, at følgeskader der er forårsaget af indtrængende nedbør er omfattet af det allerede meddelte dækningstilsagn. Selskabet har anført, at hvis der i forbindelse med udbedringen af vandskaden konstateres råd eller svamp på spær, lægter eller nedbrudt undertag, vil dette blive behandlet af husforsikringen, hvorved der vil ske udskiftning af det beskadigede. Selskabet bemærker, at selskabet "i forbindelse med udbedring af skaden dækket på husforsikringen, vil retablere taget på en måde, som tager hensyn til ventilationsforholdene og en mulig

bedring heraf". Selskabet har anført, at den meddelte dækning også omfatter tapet, men at dækningen forudsætter, at årsagen udbedres, hvilket ikke er omfattet af husforsikringens dækning. Selskabet har også anført, at der ikke er konstateret vandindtrængen i den højtliggende del af huset, hvor blandt andet stuen befinder sig, og at der alene er konstateret kondensdråber, hvorfor der ikke er dækning herfor over husforsikringen.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte udbedring er utilstrækkelig. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse i henhold til husforsikringens dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet i brev af 27/1 2021 har tilbudt over de nederste 4 lægter at afmonteret og genetablere tagkonstruktionen og herunder dække, at de nederste lægter demonteres, undertaget løftes op og spær repareres eller forstærkes om nødvendigt samt at undertag, lægter og tagsten genmonteres. Nævnet har hertil lagt vægt på, at selskabet i brev af 17/2 2021 og efterfølgende i forbindelse med nævnets behandling har oplyst, at dækningen omfatter udbedring af vandskader på lofter, installationer, dampspærre, tapet, isolering, spær, lægter og udhæng, såfremt der under udbedringen konstateres skade herpå. Såfremt der i forbindelse med udbedringen af skaden konstateres et større skadesomfang (flere følgeskader), dækkes disse også over husforsikringen, og at lokale dele af undertaget vil blive udskiftet, hvis det ikke giver mening at genanvende undertaget i det område, hvor det midlertidigt vil blive fjernet for, at nå ind til selve tagkonstruktionen.

Nævnet har også lagt vægt på, at husforsikringens udvidede vandskadedækning alene omfatter skader ved nedbør, der udefra er trængt hele vejen igennem bygningens klimaskærm, og at forsikringen ikke dækker årsagen til vandskaden.

Ankenævnet for Forsikring

41.

97655

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren ikke ved de fremlagte sagkyndige erklæringer – herunder beskrivelserne af skadesomfanget – har bevist, at det er nødvendigt med mere indgribende udbedring – end den af selskabet tilbudte, for at udbedre de anmeldte følgeskader.

Ejerskifteforsikringen

Policeforbeholdet

Klageren har anført, at policeforbeholdet er ugyldigt, idet loftrummet ikke er blevet besigtiget af konstruktionsmæssige grunde. Klageren har anført, at både klagerne, håndværkere og selskabets besigtigelseskonsulent har været oppe på det pågældende loftsrum, og at der derfor må være tale om en ikke særlig grundig besigtigelse af den byggesagkyndige, da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Selskabet har anført, at selskabet er berettiget til at foretage visse konkrete indskrænkninger i dækningen, hvis disse er begrundede i oplysninger i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at policeforbeholdet kun omfatter nedre del af tagrummet og kun de forhold, som den beskikkede bygningssagkyndige ville kunne have set, hvis han havde haft adgang til tagrummet.

Af tilstandsrapport af 18/3 2020 fremgår det, at "loftrum over plan loft ikke er besigtiget ud over ca. 2 meter fra gangbro i den høje, der var ikke direkte adgang til loftrum over plan lofter".

Af policeforbeholdet fremgår det, at "forsikringen dækker ikke skader, der konstateres i den ubesigtigede del af tagrum, da det i tilstandsrapporten punkt 2 under bemærkninger er noteret, at denne ikke er besigtiget grundet manglende adgang på besigtigelsestidspunktet. Du bærer derfor selv risikoen for eventuelle skader her og anbefales at undersøge bygningsdelen nærmere".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at tilsidesætte forbeholdet som ugyldigt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets forbehold er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger, i det det fremgår, at loftrummet over planlofterne ikke er besigtiget ud over 2 meter fra gangbroen i den høje del af loftrummet på grund af manglende adgang, og at selskabets policeforbehold alene ses at vedrøre den ubesigtigede del af tagrummet.

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

Udbedring af lofter, isolering samt utæt dampspærre i 4 værelser samt stue

Selskabet har anført, at dampspærren og ventilationsforholdene i den øvre del af tagrummet er vurderet i fin stand og alder, og at klageren ikke har bevist, at dampspærren eller ventilationsforholdene i tagrummet ikke er i alderssvarende stand. Det forhold, at der i forbindelse med en usædvanlig kold vinter er konstateret enkelte kondensdryp, betyder ikke, at dampspærren er defekt, eller at ventilationsforholdene i tagrummet er utilstrækkelige. Selskabet har anført, at taksatoren har vurderet ventilationen i bunden af tagrummet utilstrækkelig, men at dette er omfattet af forsikringens policeforhold, idet det ville være bemærket af den beskikkede bygningssagkyndige, hvis han havde haft adgang til området.

Klageren har anført, at lofterne bærer præg af indtrængende vand fra tagkonstruktionen, at lofterne ikke bare skal males men udskiftes, da der ikke ønskes malede lofter, og at isoleringen skal kontrolleres for skimmelsvamp. Klageren har anført, at vandskaderne på loftet i stuen ikke synes skadet af "dryp" men indtrængende vand, at skadesomfanget i stuen ser mindst lige så alvorligt ud som de andre berørte rum, og at det tænkes usandsynligt, at kondens kan trænge igennem isoleringen og forårsage den slags vandskade på loftet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at forholdene udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages højde for anmærkningerne i tilstandsrapporten, policeforbeholdet og det, som husforsikringen allerede har anerkendt dækning for. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Hvad angår udbedring af lofter, isolering samt utæt dampspærre i de 3 værelser ved den nedre del af tagrummet, har nævnet lagt vægt på, at selskabets policeforbehold undtager dækning for skader, der konstateres i den ubesigtigede del af tagrummet, og at husforsikringen har anerkendt dækning af følgeskader efter vandindtrængen i det nedre loftrum.

Hvad angår udbedring af lofter, isolering samt utæt dampspærre i stue og værelse ved den øvre del af tagrummet har nævnet lagt vægt på det oplyste om omfanget af indtrængende fugt/vand i de pågældende rum, herunder ved fotos. Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/3 2021 fremgår, at der konstateres 3 mindre fugtskjolder i stuen og 1 mindre fugtskjold i værelset mod vest, at der ikke kan konstateres tegn på vandindtrængen i den øvre del af taget og at skjolderne mod vest skyldes kondens fra undertag eller fygesne. Af fugtundersøgelse af 16/12 2022 fra DMR fremgår det, at der tidligere er kommet vand ned gennem loftsbeklædningen tre steder, men at misfarvningerne er beskedne af størrelse, at der ved besigtigelsen ikke findes åbenlyse mønstre i fugtskjoldernes udbredelse eller årsager til fugtindtrængning i tagrummet og at årsagen er, at der under særlige vejrforhold kan trænge slagregn eller fygesne ind i tagrummet.

Udskiftning af beskadigede spær/lægter og utæt undertag og montering af gamle tagsten.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret nogle egentlige beskadigede spær og at der alene er konstateret fugtskjolder visse steder på spærene, men at disse ikke udgør nogen skade. Selskabet har anført, at undertaget er i en usædvanlig god kvalitet og stand, alderen taget i betragtning, og at der ikke er konstateret utætheder i undertaget udover nederst ved tagfoden, hvilket er den del, som er omfattet af policeforbeholdet.

Klageren har anført, at undertaget er utæt og mangelfuldt, idet der kan trænge vand ind flere steder i huset.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har påvist forhold ved spær, lægter eller utæt undertag, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages højde for anmærkningerne i tilstandsrapporten, policeforbeholdet

og det, som husforsikringen allerede har anerkendt dækning for. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Hvad angår spær og lægter har nævnet lagt vægt på de fremlagte byggesagkyndige erklæringer, hvori der efter nævnets vurdering alene beskrives fugt/vandskader på henholdsvis spær og lægter i den nedre del af tagrummet, hvilket er omfattet af policeforbeholdet. Af selskabets takstorrapport af 27/1 2021 fremgår det, at lægterne er opfugtede i den nederste del af tagfladen (formentlig 3-4 nederste lægter), og at der kunne konstateres opfugtet og måske nedbrud i spæroversiderne ved udhængen samme sted. Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/3 2021 fremgår det, at der kan konstateres misfarvning af den øverste del af spærene ved det nedre tagrum, men at der derudover ikke konstateres nævneværdigt misfarvning af spærene.

For så vidt angår undertaget har nævnet lagt vægt på, at det af mail af 17/2 2021 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår, at undertaget formentlig er 35 år gammelt, hvorfor det næsten burde være udtjent, men at det faktisk ser helt ok ud, og at der er anvendt usædvanlig kraftig plastbanevare. Nævnet har hertil lagt vægt på, at det ved besigtigelsen den 15/3 2021 alene blev vurderet, at der på den nederste del af taget mod øst var periodevis vandindtrængen, hvilket dermed er omfattet af policeforbeholdet.

Nævnet har hertil lagt vægt på, at det af fugtundersøgelse af 16/12 2022 fra DMR fremgår, at spær, undertag og gangbro over stuen fremstår med forventelige misfarvninger, er intakte og uden tegn på indtrængende fugt, og at tagkonstruktionen ikke bærer præg af utætheder.

Montering af afstandslist

Selskabet har anført, at rustdannelse af søm og huller i undertaget som følge heraf og eventuel råd i lægterne ikke afviger fra, hvad man må forvente af et 35 år gammelt hus af pågældende konstruktion, men at selskabet – uagtet dette – har tilbudt at etablere tynd afstandsliste på 10 mm i de nederste 3-4 lægterækker. Selskabet har afvist at etablere afstandslist

har medført nogen skader. Selskabet har anført, at der er tale om 1 cm tynd liste, at det ikke vil ændre udseendet på taget nævneværdigt og at det dermed ikke går over tålegrænsen.

Klageren har anført, at selskabets tilbud er utilstrækkeligt, da det er et generelt problem, at vandet ikke kan løbe frit, og da det vil ændre på husets udseende, eftersom taget vil få et "knæk", der hvor afstandslisterne bliver monteret. Klageren har også anført, at deres tagmand har oplyst, at taghældningen på taget ikke er korrekt, og at såfremt der kun monteres afstandslisters på de nederste lægter, vil det forringe hældningen yderligere, hvorfor det ikke vil afhjælpe, men derimod forværre problemet.

Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har godtgjort, at den af selskabet tilbudte udbedring af manglende afstandslisters på de nederste 3-4 lægterækker udgør en utilstrækkelig udbedring af forholdet. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for, at der etableres afstandslisters på hele taget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ved de fremlagte sagkyndige erklæringer – herunder beskrivelserne af skadesomfanget – ikke har bevist, at det er nødvendigt med afstandslisters på hele taget for at udbedre de anmeldte vand/fugtskader. Nævnet har i denne forbindelse lagt vægt på, at der i de byggesagkyndige erklæringer hovedsageligt beskrives fugt/vandskader i forhold til den nederste del af tagfladen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det må lægges til grund, at etablering af afstandslisters på den øvre del af taget ikke vil have nævneværdig konstruktiv betydning for tagets funktion og holdbarhed.

Udbedring af udhæng og nedfaldne plader

Selskabet har anført, at der ved selskabets to besigtigelser ikke er set tegn på skader, og at det udvendige træværk ved taget er omfattet af en generel K1-anmærkning i tilstandsrapporten om slid og manglende vedligeholdelse samt note om, at overfladebehandling bør foretages for at undgå nedbrydningsskader, hvilket klageren ikke har foretaget i sin ejetid.

Klageren har anført, at der formodes opstået skader på de udhængsbrædder, som – i længere tid – har ligget under voldsomt opfugtede masonitplader, hvorfor de ønskes udskiftet, hvis dette er tilfældet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har påvist forhold ved masonitplader eller udhæng, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages højde for anmærkningen i tilstandsrapporten, og det som husforsikringen allerede har anerkendt dækning for. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesrapporter af henholdsvis den 27/1 2021 og 15/3 2021 ikke fremgår oplysninger om tegn på skader på udhængene, og at klageren i øvrigt ikke ses at have fremlagt dokumentation herfor.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af tilstandsrapporten af 18/3 2020 K1-anmærkning fremgår: "Udvendigt træværk ved tag er generelt udtørret, sprækket og mangler vedligeholdelse.

Note: Der bør foretages overfladebehandling så der ikke opstår nedbrydningsskader".

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

Ankenævnet *for* Forsikring

47.

97655

formand