

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. november 2022 blev i sag nr. 98137:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede ejendom er opført i år 1900, og klageren overtog ejendommen den 29/10 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 12/9 2017.

I klageskema af 13/4 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Store huller i taget mod vest og øst samt utæthed mod syd, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen vil ikke hjælpe os og deres begrundelse for ikke at hjælpe varierer. Taget er desuden lavet af asbest hvilket gør det dyrere at nedtage og udskifte - det fremgår eksplicit af tilstandsrapporten, at taget ikke er lavet af asbest.

Vi har forsøgt at få taget lavet, men kan ikke få nogen håndværkere til at garantere for deres arbejde fordi skifferne risikerer at 'skride'. Ifølge syn og skøn er den korrekte løsning at udskifte taget!

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi havde ikke regnet med at vi købte en villalejlighed hvor taget ikke kan laves og at der i stedet er behov for et nyt tag. Forsikringsselskabet skal tage et ansvar og hjælpe os - og ikke afvise os med skiftende og forskellige begrundelser."

Ankenævnet for Forsikring

2.

98137

Selskabet har i brev af 29/6 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører opfugtning af spær samt råds-kader som følge af utætheder i taget, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket udbedring af utætheder i tagbelægningen ved ovenlysvinduer samt reparation af spær, men har afvist yderligere dækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger samt policeforbehold.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 29. oktober 2017. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H...-0210. Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag A**. Police og forsikringsbetingelser er fremlagt af klager. Det bemærkes, at den af klager fremlagte tilstandsrapport H...-0193 ikke er gældende for policen.

Den 6. december 2018 anmelder klager fugt eller råd eller svamp på spær og lægter, som konstateres den 1. december 2018 i forbindelse med renovering af tagetagen. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

Den 7. december 2018 afviser DBF dækning med henvisning til policens forbehold for råd- og svampeskader i ejendommens tagkonstruktion. Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som **bilag C**.

Klager er uenig i DBF's afgørelse, hvorefter DBF besigtiger den 5. marts 2019. Besigtigelsesnotat af den 11. marts 2019 fremlægges som **bilag D**.

Den 21. marts 2019 afviser DBF dækning på baggrund af besigtigelsen. Afgørelsen påklages den 18. juni 2019 til DBF's interne klageafdeling, som den 19. juli 2019 fastholder dækningsafslaget.

Den 23. marts 2020 fremsender klagers advokat revideret tilsynsnotat fra [ingeniørfirma] og den 25. marts 2020 meddeler DBF, at rapportens indhold ikke giver anledning til ændring af selskabets afgørelse.

Den 2. april 2020 fremsender klagers advokat supplerende bemærkninger fra [ingeniørfirma], som stadigvæk ikke ændrer ved DBF's opfattelse af sagen.

Den 14. maj 2020 opfordrer klagers Advokat til, at DBF udbetaler et kulancemæssigt forligsbeløb, men oplyser samtidig, at sagen ved fortsat uenighed vil blive påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Den 15. juni 2020 meddeler DBF, at der ikke på det foreliggende er grundlag for at udbetale et større forligsbeløb og anmoder derfor om yderligere oplysninger vedrørende påtænkte reparationer mv.

Den 30. juni 2020 fremsender klagers advokat overslag fra [tømrervirksomhed] (...) på reparation af huller i taget mod øst og vest ved Velux-vinduerne og udskiftning/reparation af spær samt stilladsomkostninger i forbindelse hermed.

Den 6. august 2020 tilbyder DBF, på baggrund af fremsendte prisoverslag fra [tømrervirksomhed], pr. kulance at udbetale forligsbeløb på kr. 11.250,00 til fuld og endelig afgørelse af sagen.

Den 2. juni 2021 fremsender klagers advokat to skønserklæringer udarbejdet i forbindelse med klagers sag mod beboerne i ejendommens stueetage.

Den 19. november 2021 tilbyder DBF, på baggrund af skønsmandens beregninger, i stedet at udbetale forligsbeløb på kr. 12.250,00.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager anfører i klageskemaet, at *'Forsikringssselskabet skal tage et ansvar og hjælpe os - og ikke afvise os med skiftende og forskellige begrundelser.'*

Det er derfor usikkert, hvad klager konkret kræver, at DBF skal dække udover den allerede meddelte dækning for udbedring af huller mod øst og vest ved Velux-vinduerne samt udskiftning/reparation af skævt/løstsiddende spær.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved husets tagkonstruktion, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 og som i øvrigt går udover DBF's dækning.

Der er tale om en villa fra 1900 med 1. sal. Tagkonstruktionen er den oprindelige, hvor tagbelægningen (skifereternit) vurderes at være oplagt for ca. 40 år siden. Ejendommen er opdelt i 2 ideelle anparter, hvor klager har særlig råderet over 1. sal samt rum på øverste etage (udnyttet tagetage). Tagkonstruktionen og -belægningen udgør en del af fællesejendommen.

Med henvisning til bilag D er al gips og isolering fjernet på øverste etage ved DBF's besigtigelse den 5. marts 2019, så spær og lægter samt undersiden af tagbelægningen er synlig. Det kan ses, at der er trængt vand/fugt ind via utætheder i tagbelægningen ved ovenlysvinduer og skorstenen samt flere steder ved utætheder i forbindelse med udvendige mosaflejringer på tagfladen. Der kan ved indstik registreres råd i flere lægter som følge heraf.

Samme utætheder ved ovenlysvinduerne er registreret af [ingeniørfirma] (i fremlagte revideret tilsynsnotat af den 20. marts 2020) samt af skønsmanden i forbindelse med skønsforretningen den 10. februar 2021. Ved sidstnævnte lejlighed registreres desuden skævt stikspær.

Følgende anmærkninger vedrørende tagkonstruktionen fremgår af tilstandsrapporten under bygning A.

Ankenævnet for Forsikring

4.

98137

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Fællesdel - Det skønnes at der er et mindre hul i tag. Note: Jf. sælgeroplysninger trænger der vand ind og det drypper gennem gipsloft i værelse mod nord/vest, her der er et mindre hul. Sælger oplyser at det drejer sig om ca. 1/2 kop vand, når det regner kraftigt.
	K3	Fællesdel - Tagflader er generelt alge- og mosbegrøede, mos kan bevirke løft mellem tagplader og være fugtsugende. Der ses stedvis eternit skiferplade med udførte reparationer, f.eks. på tagflade mod vest. Note: Det vurderes, at der er risiko følgeskader i underliggende konstruktioner, mos på tagbelægningen er af betydeligt omfang.
1.8 Spær og lægter	K3	Fællesdel - Spær og lægter har spor efter fugt i skunkrum mod syd i område omkring skorsten, samt i skunkrum bla. flere steder ved spærfod. Note: Der er jf. måling forhøjet fugt. Årsagen til opfugtning skyldes utætheder i tagbelægningen.
1.11 Ventilation	K3	Fællesdel - Ventilationen langs skråvægge vurderes utilstrækkelig pga. isolering er ført helt ud mod tagflade, og blokerer derfor for ventilationen, konstateret i hele skunkrummet. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtskader i tilstødende konstruktioner, som skyldes den manglende ventilation mellem isolering og tagflade.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Fællesdel - Skorsten fremstår udvendigt med løse og defekte fuger, yderligere skadesudvikling i skorstenspipe må forventes. Fællesdel - Skorstensoverfladen i tagrum mod syd samt nederst på skorsten i kælderrum fremstår med afskallet puds, løse fuger og løbesodsmisfarvninger.

Derudover fremgår følgende af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten

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? Mindre utæthed i tag, ca. 1/2 kop vand en gang i mellem, men ikke hver gang det	Ja	Nej
		☒	☐

Anmærkninger har givet anledning til følgende policeforbehold.

'Særlig undtagelse: Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 1.1/1.8/1.11, som følge af fugt.'

Klager har efter DBF's opfattelse ikke påvist dækningsberettigende forhold ud over tilstandsrapportens anmærkninger, policens forbehold og DBF's dækning for udbedring af de registrerede utætheder i tagbeklædningen ved ovenlysvinduer samt reparation af stikspær, idet de rådskaadede lægter i øvrigt er dækket af klagers husforsikring.

DBF har opgjort erstatningen på baggrund af højeste prisestimat for en partiel reparation af utæthederne i tagbelægningen ved ovenlysvinduerne. Udbedringsmetoden er anført af både skønsmanden og [tømrervirksomhed].

Da klager på baggrund af tilstandsrapportens omfattende K3-anmærkninger under alle omstændigheder måtte påregne at skulle udskifte tagbelægningen indenfor en kortere årrække efter overtagelsen, er DBF berettiget til ikke at medtage udgifter til stillads i erstatningsopgørelse for udbedringen af utæthederne i tagbelægningen ved ovenlysvinduerne.

Ankenævnet for Forsikring

5.

98137

Den omstændighed at der i forbindelse med den partielle reparation (udskiftning af skifertagsten i de utætte områder) er risiko for beskadigelse af andre skifertagsten samt at reparationen ifølge skønsmanden er en midlertidig sammenlignet med en fuldstændig udskiftning af tagbelægningen, kan ikke føre til, at DBF skal opgøre yderligere erstatning."

Klageren har i brev af 3/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det er klagers opfattelse, at de forbehold, der fremgår af ejerskifteforsikringspolisen, ikke kan fritage Dansk Boligforsikring for ansvar.

Klager henviser til brev af 18. juni 2019 fra advokat ... til Dansk Boligforsikring om forsikringsforbeholdene.

Klager henviser til brev af 23. marts 2020 fra advokat ... til Dansk Boligforsikring, hvor der er henvist til, at det fremgår af tilsynsnotatet af 20. marts 2020 fra [ingeniørfirma], at anmærkningerne i tilstandsrapporten ikke kan begrunde tagkonstruktionens tilstand.

Klagers påstand er, at Dansk Boligforsikring A/S skal dække de skader, der fremgår af skønsrapporten fra retssagen under skønsmandens besvarelse af '8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten'. Udbedringen kapitaliserede skønsmanden til kr. 554.625,00.

Denne udbedring er ganske vist udtryk for en udskiftning af taget, men det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at taget var så dårligt, at en udskiftning er nødvendig.

I tilstandsrapporten er der kun omtalt tre K3-skader af overskueligt omfang, hvilket gav anledning til forbehold i ejerskifteforsikringspolisen, men jeg havde ikke drømt om, at det var nødvendigt at udskifte taget.

Hvis ankenævnet måtte mene, at klager herved beriges på forsikringssselskabets bekostning, så må kravet nedsættes efter ankenævnets skøn.

Klagers påstand er i anden række, at Dansk Boligforsikring A/S skal dække de skader, der fremgår af brev af 18. juni 2019 fra advokat ... til Dansk Boligforsikring med tilhørende bilag i form af to overslag fra [VVS firma] på kr. 43.162,50 og kr. 102.400,00. Disse overslag vedlægges nu."

Selskabet har i brev af 30/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager præciserer, at klagers krav omfatter en udskiftning af den eksisterende tagbelægning i henhold til svar på supplerende spørgsmål 1 i fremlagte supplerende skønserklæring, der også blev fremsendt til DBF's klageansvarlige den 2. juni 2021 og som derfor også blev inddraget i den efter klagebehandling.

Derudover har klager fremlagt prisoverslag af den 19. februar og 26. marts 2019 fra [VVS firma], som er afgivet forud for prisoverslaget fra [tømrervirksomhed] 26. juni 2020, som den opgjorte erstatning tager udgangspunkt i.

Da klagers præciseringen og fremlagte overslag ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse, kan klagen behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Ankenævnet for Forsikring

6.

98137

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 25/8 2017 og af 12/9 2017, klagerens anmeldelse af 6/12 2018, besigtigelsesnotat af 11/3 2019 af selskabets taksator, overslag fra VVS firma af 19/2 2019 og af 26/3 2019, notat af 20/3 2020 af ingeniørfirma indhentet af klageren, retsbog fra byret af 9/5 2022 i forbindelse med klagerens sag mod den anden ideelle ejer af ejendommen, korrespondance mellem klageren og selskabet, herunder skønserklæringer af 10/2 2021 og af 27/4 2021 indhentet til brug for retssag, fotos af ejendommen, police af 16/10 2017 og forsikringsbetingelser W.1.1.17. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 25/8 2017 fremgår bl.a.:

"Bemærkninger

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Bygning A (beboelse) Gulve under fast belægning er ikke besigtiget i gangområde på stueplan samt i køkken på 1. sal.
Bygning A (beboelse) Tag/tagbelægning er besigtiget fra terræn samt via udkig fra tagvinduer pga. bygningens højde.
Bygning A (beboelse) Skunkrum mod øst er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.
Bygning A (beboelse) Tagrum over vandret loft på tagetage er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.



ABC

...

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K3

Fællesdel - Det skønnes at der er et mindre hul i tag.
Note: Jf. sælgeroplysninger trænger der vand ind og det drypper gennem gipsloft i værelse mod nord/vest, her der er et mindre hul. Sælger oplyser at det drejer sig om ca. 1/2 kop vand, når det regner kraftigt.

K3

Fællesdel - Tagflader er generelt alge- og mosbegrøede, mos kan bevirke løft mellem tagplader og være fugtsugende. Der ses stedvis eternit skiferplade med udførte reparationer, f.eks. på tagflade mod vest.
Note: Det vurderes, at der er risiko følgeskader i underliggende konstruktioner, mos på tagbelægningen er af betydeligt omfang.

1.5 Udvendigt træværk ved tag

K1

Fællesdel - Udvendigt træværk ved tag er udtørret, sprækket og mangler vedligeholdelse. Ses på sternkant og udhængsbrædder.

1.8 Spær og lægter

K3

Fællesdel - Spær og lægter har spor efter fugt i skunkrum mod syd i område omkring skorsten, samt i skunkrum bl.a. flere steder ved spærfod.
Note: Der er jf. måling forhøjet fugt. Årsagen til opfugtning skyldes utætheder i tagbelægningen.

1.11 Ventilation

K3

Fællesdel - Ventilationen langs skråvægge vurderes utilstrækkelig pga. isolering er ført helt ud mod tagflade, og blokerer derfor for ventilationen, konstateret i hele

Ankenævnet for Forsikring

7.

98137

1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	skunkrummet. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtskader i tilstødende konstruktioner, som skyldes den manglende ventilation mellem isolering og tagflade.
Fællesdel - Skorsten fremstår udvendigt med løse og defekte fuger, yderligere skadesudvikling i skorstenspipen må forventes. Fællesdel - Skorstensoverfladen i tagrum mod syd samt nederst på skorsten i kælderrum fremstår med afskallet puds, løse fuger og løbesodsmisfarvninger.		
...		
C Overdækning		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Fællesdel - Tagpladerne fremstår forvitret i overfladen. Note: Tagpladerne vurderes asbestfrie. Forholdet kan medføre utætheder i tagpladerne med risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner.
...		
Sælgers oplysninger om ejendommen		
...		
Ja Nej		
...		
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? Mindre utæthed i tag, ca. 1/2 kop vand en gang i mellem, men ikke hver gang det	

Af klagerens anmeldelse af 6/12 2018 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) lørdag, 1 december 2018
Hvordan blev skaden opdaget I forbindelse med renovering af tagetage
Hvori består skaden (hvad er skaderamt) fugt el. råd. el. svamp på spær/lægter."

Af besigtigelsesnotat af 11/3 2019 af selskabets taksator fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: 5. marts 2019

...
ANMELDT FORHOLD: I forbindelse med renovering af tagetage, fugt el. råd. el. svamp på spær/lægter – dog anmelder kunden fejlmonterede vinduer som årsag.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Ved besigtigelsen af husets 2. sal/tagrum, har kunden fjernet alt gips og isolering ind til tagkonstruktionen. Der kunne ses en del vand på gulvet, som løber ind fra tagfladerne primært ved skorsten og de to sider hvor der er monteret ovenlysvinduer (VELUX). Ved nærmere gennemgang af områderne omkring vinduerne kan der ses åbninger i taget skifereternit, hvor pladerne enten er skredet eller revnet (se foto åbning i tagbelægningen nr. 1-20).

Ved skorstenen er der også vandindtrængning som løber ud på gulvet (se foto skorsten nr. 1-5).

Ved besigtigelsen kan det også konstateres at der flere steder på taget siver vand ind på bl.a. taglægterne, som mange steder har en sort overfladebelægning, enkelte steder hvid. Træet gennemgås med en kniv og der kan især i et sted (felt i pyramidetaget) konstateres råd i lægterne (se foto trækonstruktion nr. 1-23).

Ift. VELUX vinduerne (som kunden mener er fejlmonteret) kan der kun ses hvordan man har monteret dampspærre omkring vinduesrammen og hvordan man har ført dampspærre ind omkring lysningen som nu er fjernet af kunden.

Vinduernes stålramme lægger af mellem ydersiden af lægterne og skifereternitten som er monteret udvendig (se foto VELUX vinduer nr. 1-8).

Taget har generelt meget alge- og mosbelægning, som helt tydeligt er med til at skabe adgang til vand indvendigt i loftrummet (se foto tagflader 1-12).

Konklusion:

Årsagen til at der kommer vand ind på loftrummet skyldes tre hovedårsager:

1. Der mangler enkelte skifereternit plader omkring vinduerne som er faldet ned, sikkert fordi de kun er monteret med tag kit, eller også er de revnet og faldet ud. Dette giver så direkte adgang for regnvand og sne, som kan komme ind til den bagvedlæggende konstruktion, herunder isolering, lægter og spær m.m. og det er en af forklaringerne på den meget opfugtede trækonstruktion på to af tagsiderne.
2. Der er så megen alge og mosbelægning på tagfladerne, som har skilt samlingerne på tagpladerne, at der nu kan komme fugt ind til underliggende konstruktioner, og da taget ikke har en optimal ventilation muligheder pga. udformning, vil der ophobe sig fugt i bl.a. isolering og lægter m.m. Det skal dog tilføjes at ventilationen i taget følger datidens byggeskik og regler, men det forklarer også, hvorfor stort set hele taget indvendigt er så angrebet af skimmel og muligt svamp/råd.
3. Ift. skorstenen så er der her tale om inddækninger, som inden er nedbrudte, eller også er de utætte i samlingerne. Dette gør igen at der kan komme vand ind i dels loftrummet og dels i den førhen lukkede loft/væg konstruktion. Som igen har været med til at forøge fugtigheden i hele tagkonstruktionen.

Huset er indskrevet i 1900, men selve taget er lavet af skifereternit, som vurderes at være 40 år gammelt. Dog er hele den bærende tagkonstruktion den oprindelige fra huses opførelse. VELUX vinduerne har to aldre to er ca. fra 1985 og to er ca. fra 2000.

Pga. der har løbet vand ind igennem en længere periode min. 2 år er der opstået begyndende råds-kader i lægterne ca. 10 stk. men ikke i den bærende konstruktion pt. men det vil være et spørgsmål om tid inden der vil komme yderligere skader. Så man kan vel sige at der er tale om delvis konstruktiv betydning, da der jo er begyndende råds-kader.

Der er ikke tale om ulovlige konstruktioner, ift. datids byggeskik og lovgivning. Det virker dog ikke til, at man har fået sikre eller fæstet de skifereternitplader som er lagt omkring VELUX vinduerne godt nok, ved etablering af ovenlyset især dem fra 2000.

Eft. følgeskader så er der kommet en del skimmel og råd/svamp især på lægterne, men stedvis også på spær.

Ankenævnet for Forsikring

9.

98137

Forholdet har været til stede ved overtagelsen af huset, da det meste er nævnt i TR. Kunden må også have kalkuleret med dette, da man i 2018 her ansøgte kommunen om byggetilladelse ift. opførelse af kviste på taget og evt. ny rejsning på taget se vedlagte BILAG 1. Dog ser det ud til at denne sag er gået lidt i stå, hvis man læser sagsakten igennem.

...

UDBEDRING: Jeg kan ikke se at vi skal ind i denne sag.

Interne bemærkninger: PS: læg mærke til BILAG 1. byggeansøgningen."

Af klagerens advokats brev til selskabet af 18/6 2019 fremgår bl.a.:

"Af ejerskifteforsikringspolice fremgår blandt andet, at forsikringen ikke dækker skader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion, jfr. Tilstandsrapportens punkt 1. 1, 1 .8 og 1.11 som følge af fugt.

Tilstandsrapportens punkt 1.1 omhandler, at tagflader er alge- og mosbegrøede, ligesom der skønnes at være et mindre hul i taget.

Tilstandsrapportens punkt 1 .8 omhandler, at spær og lægter har spor efter fugt i tagrum mod syd i område omkring skorsten.

Tilstandsrapportens punkt 1.11 omhandler, at ventilationen langs skråvægge vurderes utilstrækkelig på grund af isoleringens placering.

Af rapporten fra ... om svampe- og rådundersøgelse fremgår skader i form af rådgreb i 3 stk. tag lægter i den øverste del af tagkonstruktionen mod nord og for høje træfugtigheder.

Som skadesårsag er anført utæt tagbelægning kombineret med mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen.

Da det af forsikringsforbeholdene fremgår, at der sigtes på spær og lægter i tagrum mod syd, og da den omhandlede utæthed er et mindre hul i taget, kan det efter mine klienters opfattelse ikke konkluderes, at skaderne omfattes af forbeholdene.

Specielt for så vidt angår utæthed i taget bemærkes det endvidere, at det fremgår af den nævnte rapport, at fugtkilden skal opspores og elimineres, og at det skønnes, at lægterne kan udskiftes fra indvendig side, hvorved der imidlertid kan ske skader på tagbelægningen, hvilket må forstås således, at forekomst af alger og mos ikke vurderes at være årsagen til fugt.

Af overslaget af 19. februar 2019 fra [VVS-firma] fremgår, at 4 stk. tagvinduer er monteret forkert i skifertaget, idet der er frit udsyn gennem taget. Jeg har forstået, at vinduerne vender mod vest og øst. Udbedring vil beløbe sig til kr. 43.162,50 incl. moms.

Af overslaget af 26. marts 2019 fra samme firma fremgår, at der skal monteres 16 **stk.** tagrums ventilationshætter og foretages reparation af skorstensinddækning. Udbedring vil beløbe sig til kr. 102.400,00."

Ankenævnet for Forsikring

10.

98137

Af overslag fra VVS firma af 19/2 2019 fremgår bl.a.:

"Vi har hermed fornøjelsen at fremsende følgende overslag. Vedr. utæt tag.

Efter at man har fritlagt tagkonstruktionen, da man er ved at renovere 2 sal. Kan man konstatere at de 4 stk. tagvinduer er monteret forkert i skiffertag. Der er frit udsyn ud igennem tag. For at rette fejlen skal man tage skifferstenene op omkring tagvinduerne igen for at rette fejlen.

Arbejdet udføres fra vindue/rygningsstige.

Levering og montering:

Sort skiffersten 60 x 30cm.

Ovennævnt arbejde kan tilbydes til en samlet sum af	34530,00 Kr.
+moms 25%	8632,50 Kr.
I alt inkl. Moms	43162,50 Kr."

Af overslag fra VVS firma af 26/3 2019 fremgår bl.a.:

"Vi har hermed fornøjelsen at fremsende følgende overslag. Vedr. Tag.

Montering af tagrumsventilations hætter i taget 16 stk. i alt.

Rep. Af utæt skorsten inddækning.

Arbejdet udføres fra Lift / stillads

Levering og montering:

Sort skiffersten 60 x 30cm.

16 stk. Tagrumsventilations hætter Sort

Forbehold: der skal være adgang til lift rundt om bygning.

Ovennævnt arbejde kan tilbydes til en samlet sum af	81920,00 Kr.
+moms 25%	20480,00 Kr.
I alt inkl. Moms	102400,00 Kr."

Af notat af 20/3 2020 af ingeniørfirma indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Emne: Vurdering af tagkonstruktion.

...

Hvad er kontrolleret: Tagkonstruktionen

Eternit skifertag

Fugtindholdet i lægterne

Fugtindholdet i spær konstruktionen

Opdrag/Kommentar

Vurdere eksisterende tag og tagkonstruktion.

...

Stød samling i tagsten

[Foto]

...

Kommentarer:

Der er en åbning imellem de to stød på ca. 10 mm. ved tagvindue mod øst svarende til lidt mindre end 'to tommestokke led'.

Andet:

1 tommestok-led svarer til ca. 6 mm

1 tommestok højde svarer til ca. 17 mm.

Stød samling II tagsten

[Foto]

...

Kommentarer:

Åbning i stød lige over spærhoved. Tagvindue mod øst.

Andet:

Her kan oversiden af spærhovedet have taget skade af den konstante opfugtning.

Tydelig skimmelvækst på spær og taglægter.

En ikke tæt tagsamling

[Foto]

...

Kommentarer:

Der har tidligere været stuvet glasuld helt op under skifereternit pladerne enkelte steder.

Over tagvindue mod øst

Andet:

Glasuld er et materiale der absorberer fugt. Tydelig skimmelvækst på spær.

Ved tagvindue

[Foto]

...

Kommentarer:

Tagvindue – her ses en isoleringstot, vinduesinddækning og en opfugtet lægte. Tagvindue mod øst.

...

Stød samling II tagsten

[Foto]

...

Kommentarer:

Gratpær

Spærskifter

Andet:

Tydelig skimmelvækst på stikpær, grat og taglægter.

Stød samling III tagsten

[Foto]

...

Kommentarer:

Hul mellem ny og gl. eternitskifre, ny inddækning og manglende skiferkit i stødsamling.
Spær

Andet:

Tydeligt spor af skimmeldannelse.

Stød samling I tagsten

[Foto]

...

Kommentarer:

Tydelige samlinger som ikke er korrekte udførte og skal udbedres hurtigst muligt.
Tagvindue mod vest

Andet:

Taglægter bærer generelt tydeligt præg af opfugtning.

Stød samling II tagsten

[Foto]

...

Kommentarer:

Tagvindue mod vest
Samling hvor åbningen er ca. 30 mm.

...

Stød samling III tagsten

[Foto]

...

Kommentarer:

Tagvindue mod vest
Samling hvor åbningen er > 20 mm.

Andet:

Taglægter under hullet for oven bærer tydeligt præg af opfugtning.

...

3. Fugtmålinger.

Temperatur: 16,5 °C / 7,6 °C.

RF: Den relative fugtighed i tagrummet blev målt til 51,9% / 78,2%.

Vejrforhold: Sol, skyfri himmel og vindstille / Grå, skyfri og vindstille.

Spærhoved: Indikative fugtmålinger viste ikke alarmerende fugtindhold i spærhovedet ved første besøg.

Indikative målinger viste alarmerende fugtindhold i spærhovedet ved besøg nr. 2 (2020-01-31) RF-indhold > 19%.

Lægter: Indikative fugtmålinger viste enkelte steder for stort fugtindhold ved første besøg. Især hvor selve utæthederne er påpeget, f.eks. som billede 1-01 og billede 1-09.

Indikative fugtmålinger viste alle steder for stort fugtindhold i lægterne ved besøg nr. 2 (2020-01-31) RF-indhold > 32%.

Gulv: Indikative målinger viste normalt RF-indhold.

Indikative målinger ved besøg nr. 2 (2020-01-31), viste alt for højt RF-indhold > 24%.

4. Alment.

Cementbundne 'skiferplader' f.eks. fra ..., blev især anvendt som tag- og vægbeklædning, samt i nogle tilfælde som udhængsbeklædning og sternbeklædning.

Typisk består skiferpladerne af ca. 90% cement og 10% asbest.

Asbestskiferplader blev anvendt i perioden ca. fra 1930 til 1988.

Pladerne er typisk sømmet og/eller klæbet fast. Pladerne er typisk vanskelige at fjerne i hel tilstand, da de ofte knækker. Såfremt der er anvendt skiferkit, kan der ikke regnes med, at demonterede plader kan anvendes igen.

5. Andet.

Der er modtaget rapport nr. ...29 fra [firma med bygningsbiologisk rådgivning].

Denne rapport indikerer med flere fotos, at der på undersiden af eternitskifertaget dannes en del kondens, der igen akkumuleres på lægterne og dermed bliver vandindholdet i lægterne i vinterperioden typisk uacceptabelt høje.

Bl.a. manglende ventilation af tagkonstruktionen er medvirkende til denne massive opfugtning og derved også nedbrydning af taglægterne. Ventilationsåbninger skal udføres jf. retningslinjerne i BYG-ERFA (27) 131105.

'1/500 reglen' kan altid anvendes som grundlag for vurdering af nødvendige ventilationsåbninger (Se Bilag IV side 19).

Varm luft strømmer op fra etagerne nedenunder og op under tagbelægningen. Her møder den varme luft, den kolde eternit tagskifer og herved opstår en RF-fugtighed der er større end 100% og derved begynder kondensdannelsen, som nævnt tidligere.

[Firma med bygningsbiologisk rådgivning] skønner at 3 stk. taglægter skal skiftes og dette kan lade sig udføre fra den indvendige side.

[Ingeniørfirma] involverer sig generelt ikke i forsikringsspørgsmål eller i eksperters udsagn omkring råd, svamp og skimmel.

Vi tillader os dog at stille spørgsmål, til tænkte praktiske udførelse ved udskiftning af lægter udført inde fra, da skiferen er tætnet med skiferkit i samlingerne, samt at usikkerheden om eternitskiferen indeholder asbest eller ej.

Vi vil ikke afvise, at arbejdet teoretisk kan lade sig udføre, men vi har ikke tidligere set en arbejdsudførelse blive foretaget i praksis på denne måde. Derfor anmodes at få tilsendt en arbejdsvejledning omkring den tænkte udførelse, så vi konstruktivt har mulighed at forholde os til denne.

Herudover har vi en arbejdsmiljølovgivning der både siger noget om ergonomi i forbindelse med selve arbejdsudførelsen, samt asbest foranstaltninger og begrænsninger, såfremt der er den mindste tvivl om taget indeholder asbest eller ej.

Tænkte udførelse rejser derfor flere praktiske spørgsmål:

1. Som det første skal grat inddækningerne demonteres. Hvordan kan man komme til denne bygningsdel ude på taget, inde fra loftet og uden at overskride arbejdsmiljøloven?
2. Herefter skal eternitskiferpladerne løsnes, så de kan genanvendes, såfremt de ikke indeholder asbest. Skiferkit har en særdeles god vedhæftning, hvordan løsner man disse skiferplader uden at ødelægge 'nabo-eternit-skiferpladerne'?
3. Ødelagte lægter fjernes og nye monteres. Hvordan skal de nye lægter fastgøres med den begrænsede afstand (c-c afstand ca. 270 mm.) der er imellem lægterne?
4. Hvordan fastgøres pladerne igen i den sidste række, og uden at overskride arbejdsmiljøloven, når man ikke kan komme til arbejdspladsen inde fra?
5. Hvordan fastgøres grat inddækningerne igen inde fra, uden at overskride arbejdsmiljøloven?

...

7. Konklusion og anbefaling.

Anmærkningerne i udarbejdet tilstandsrapport kan ikke begrunde tagkonstruktionens tilstand. Tagkonstruktionens tilstand kan ej heller skyldes udvikling af skader som følge af bemærkningerne, ligesom der er behov for en noget mere omfattende afhjælpning end tilbudt.

Jf. BYG-ERFA 930217 er det ret vanskeligt at udføre en reparation af taget uden at naboskiferne tager skade. Arbejde af denne type skal derfor udføres udefra, og kræver derved også stillads.

Taget er vurderet at være ca. 40 år gammelt jf. korrespondancen med forsikringen. Taget er derfor lagt omkring år 1980, det vil sige ca. 8 år inden man stoppede den endelige produktion af skifer asbest plader. Tagvinduerne mod øst er skiftet i 1985. Det vil sige 3 år inden man stoppede den endelige produktion af skifer asbest plader.

I tilstandsrapporten for ejendommen pkt. 1.1 side 12 af 22, står helt specifikt at '*Tagpladerne vurderes asbestfrie*'. Såfremt der er den mindste tvivl om der er asbest i taget eller ej, skal dette undersøges. I aktuelle tilfælde er der ingen tvivl: taget skal undersøges for asbest, inden nedtagning af eksisterende skifer, samt udskiftningen af lægter kan opstartes.

Note i tilstandsrapport under punkt. A.1 side 8 af 22, skyldes ikke at mos har løftet tageternitpladerne og transporteret fugt ind i tagkonstruktionen. Tagkonstruktionens stand, kan derfor ikke begrundes med den beskikkede bygningssagkyndige udtalelse.

Der etableres altid luftindtag ved tagfod og luftudtag ved rygning se pkt.5 andet afsnit. Både SBI-anvisning 230/BR10 og SBI-anvisning 258/BR15 anviser hvad god praksis er i branchen. SBI definerer god praksis som et almindeligt udtryk for, at anerkendte anvisninger for den tekniske udførelse følges. God praksis omfatter også at der tages hensyn til registrerede erfaringer fra praksis, f.eks. udgivelser fra fonden BYG-ERFA. God praksis svarer til god byggeskik. God praksis omfatter også at følge alment anerkendte sædvaner og traditioner – også de uskrevne – som er skabt og udviklet af byggeriets parter gennem erfaringsopsamling fra praksis, her henvises specifikt til ByggeskadeFondens begreber om 'god byggeskik'.

Udluftningen af tagkonstruktionen kan udføres jf. SBI-anvisning 178, SBI-anvisning 189, BYG-ERFA (27) 131105 m.fl. (se Bilag IV).

...

Bilag I Byg Erfa 930217

Bilag II Forklaring om relativ fugtighed

Bilag III Sammenhæng mellem relativ fugtighed og træfugtighed

Bilag IV Byg Erfa (27)131105

Bilag V Alment Teknisk Fælleseje."

Af skønserklæring af 10/2 2021 fra retssag mellem klageren og ejendommens beboere i stueetagen fremgår bl.a.:

"Genstanden for syn og skøn er ejendommen beliggende Formålet med syn og skøn er at få fastslået, hvordan nogle ændringer udført af sagsøgte kan tilbageføres, samt hvad dette vil koste.

9. Generelt om skønsforretningen

Skønsmanden afholdt skønsforretningen og besigtigede genstanden iht. nedenstående spørgsmål den 10. februar 2021 kl. 12.00 med sagens parter, herunder rekvirent og modpart samt parternes advokater.

Skønserklæring er givet efter skønsmandens bedste evne og overbevisning.

10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål 3:

Det ønskes oplyst:

Om der kan konstateres huller og utætheder i taget mod syd, vest og øst,

om der er tilstrækkelig ventilation i taget,

om spær i det sydøstlige hjørne er løst og skævt.

Såfremt der konstateres huller i taget og/eller utilstrækkelig ventilation og/eller behov for opretning af spær, ønskes dette nærmere beskrevet, herunder forholdenes betydning, ligesom det ønskes oplyst, hvordan udbedring kan finde sted, samt hvad udbedringsomkostningerne skønnes at andrage.

Svar på spørgsmål 3:

Huller tagflader.

Ved skønsforretningen kunne der på besigtigelse af tagrummet konstateres ca. 10 huller i tagstenene (skifersten) imod syd, øst og vest i forskellige størrelser. Se billede 1-6 i bilag 2.

Udluftning/ventilation:

Der kunne ved besigtigelsen ikke ses ventilation nede i tagfoden (hvor tagflade og gulv på loftet møder hinanden). Dog kunne der konstateres et skråt/lodret bræt nede ved gulvet på alle tagsider. Det er normalt, at der etableres en luftspalte imellem underside tagsten/lægter og brædder (lodrette/ skrå brædder) som ses ved gulvet. Der kan konstateres grene/græs imellem brædder og tagsten på nogle tagsider, som fugle under tiden skønnes at kan have lagt til reder. Ventilationspalte skal gennemgås og renses for grene/græs. Der kunne konstateres taghætter for udluftning på 4 tagflader mod kip. Se billede 5, 6 og 8 i bilag 2.

Grat/spær:

Der kan i det sydøstlige hjørne konstateres en grat, hvor det tilstødende stikspær er skævt. Strikspærret er ikke løst. Graten er lavet af tømmer. Tømmeret er gammelt og har over mange år 'arbejdet'/'vredet' sig, da graten kvag dens funktions sidder i spænd imellem tilstødende stikspær og bjælker. Se billede nr. 7 i bilag 2.

Udbedring iht. ovenstående konstaterede mangler**Tagsten (skifersten):**

Det er nødvendigt, at der udskiftes 3 m2 skifersten fordelt på særligt mod øst og vest, hvor der generelt ses mange huller. Der går 13 sten pr.m2. Det er svært at udskifte tagsten uden, at nabo-liggende tagsten knækker. Udskiftning på gamle tage tilrådes ikke, og skal ses som kortvarig løsning. Udskiftningen foretages med sømudtrækker, hvorved de eksisterende søm 'rives' ud og den defekte plade trækkes ud. Efterfølgende indsættes en ny plade med en rustfri reparationsclips uden synlig befæstelse.

Udluftning/ventilation:

Udluftning - Det skal sikres, at der ved tagfod er ventilation. Tagfod bør gennemgås og evt. renses for grene/græs, således at der kan opnås en ren ventilations spalte.

Materiale/materiel og arb. løn er (kr. 625,00) inkl. 25% moms) iht. ovenstående (skønnet forbrug inkl. 10% spild)

Udskiftning af tagsten:

- Leje af bomlift, knækkurv inkl. transport t/r - kr. 6.000,00.
- Udskiftning af tagsten (3 m2.), div. befæstelse og tætning inkl. arbejds løn - kr. 6.250,00.
- Tagsten på indvendig side nede mod gulv på tagrummet skal afrenses for grene/græs, så der opnås korrekt ventilation i bund på alle 4 tags i der - 8 timer - kr. 5.000,00.

I alt kr. 17.250,00 inkl. 25% moms.

18. Dato for erklæring og navn på skønsmanden

25. februar 2021 - ..."

Af skønserklæring af 27/7 2021 fra retssag mellem klageren og ejendommens beboere i stue-etagen fremgår bl.a.:

"8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål SS 1:

Af besvarelsen af spørgsmål 3 fremgår bl.a.: 'Udskiftning på gamle tage tilrådes ikke, og skal ses som en kortvarig løsning'.

Skønsmanden bedes herefter oplyse, hvilken udbedring der tilrådes som en faglig og håndværksmæssig korrekt, længerevarende løsning i modsætning til en kortvarig løsning, samt hvad udbedringsomkostningerne skønnes at andrage.

Svar på spørgsmål SS 1:

Som besvaret under spørgsmål 3 i skønserklæringen af den 25. februar 2021 er det svært at udskifte tagsten på gamle og ældede tage uden, at naboliggende tagsten knækker. Udskiftning af gamle tagsten tilrådes ikke, og skal ses som kortvarig løsning. Se erklæringsbilag 04.

En længerevarende løsning er at udskifte den eksisterende tagbelægning som kan konstateres ældet.

Arbejder ifm. med længerevarende løsning (nye tagsten):

- Opsætning og nedtagning af stillads på 4 facadesider
- Nedtagning af eks. tagrender, rendejern, tagfod, lægter, tagplader, taghætter mv.
- Nye tagrender, rendejern, tagfod, lægter (T1 taglægter), tagplader, taghætter mv. monteres
- Nye inddækninger omkring tagvinduer udskiftes
- Nye inddækninger ved grater udskiftes til nye (zink)

Omkostninger ifm. ovenstående arbejder: priser inkl. 25% moms.

- Opsætning og nedtagning af stillads med fuld overdækning, materialetårn og skakt (4 facadesider) i 8 uger - kr. 175.000,00
- Nedtagning af eks. tagrender, rendejern, tagfod, lægter, tagplader, taghætter mv. kr. 30.000,00
- Affaldshåndtering (evt. asbest håndtering) - kr. 50.000,00
- Montage af nye rendejern, komplet tagrende, nedløbsrør, tagfod, opretning af eks. spær (på forring af eks. spær således at korrekt isoleringstykkelse kan udføres), isolering, undertag, lægter (T1 taglægter) tagplader, taghætter mv. - kr. 200.000,00.
- Nye inddækninger omkring tagvinduer udskiftes - 4. stk. - kr. 10.000,00.
- Tildanne og monterer nye inddækninger ved grater udskiftes til nye (zink) - 4 stk. - kr. 28.000,00
- Byggepladsomkostninger, herunder mandskabsvogne (12,5%) - kr. 61.625,00

Samlet omkostning: kr. 554.625,00 inkl. 25% moms.

Spørgsmål SS 2:

Da sagsøgerne købte boligen, var der indrettet opholdsrum med gipsplader m.v. på loftet. Det ønskes oplyst, om det af skønsmanden foreskrevne arbejde vedrørende udluftning/ventilation er tilstrækkeligt til, at loftet igen vil kunne benyttes som opholdsrum. I benægtende fald ønskes det oplyst, hvordan der kan udføres tilstrækkelig ventilation, samt hvad omkostningerne i den forbindelse skønnes at andrage.

Svar på spørgsmål SS 2:

På den supplerende skønforretning den 19. april 2021 kunne det konstateres, at der ved afmontering af vindbræt i bunden ved tagfod og udhæng indvendigt, kunne ses en ventilationsspalte. Der var begroet med slyngplante el. lignende. Der kan skabes fin ventilation imellem tagbelægning og isolering (ny opbygning), hvis der generelt afrenses for beplantning i tagfod og udhæng, så ventilationen er fri. Se billeder nedenfor.

Ankenævnet for Forsikring

18.

98137

...

Omkostninger:

- Afmontering af vindplader - kr. 1250,00.
- Beplantning i tagfod som vist på billede ovenfor fjernes fra loftet på alle 4 tagsider - kr. 5000,00."

Af retsbog fra byret af 9/5 2022 fremgår bl.a.:

"Ingen var tilsagt eller mødt.

Retten bemærkede, at præmisserne i en eventuel dom vil være sålydende:

...

Påstand 8 samt de sagsøgte subsidære påstand hertil

Det følger af pkt. 4, 6. afsnit i samejekontrakten, at fælles vedligeholdelse og fornyelse af ejendommen bl.a. omfatter taget.

I overensstemmelse med skønserklæringen af 27. april 2021 og afhjemlingen af skønsmanden må retten lægge til grund, at ejendommens eternitskifertag er gammelt og nedslidt, og at der på fotos fremlagt som bilag 16 og i skønserklæring af 25. februar 2021 ses huller i taget flere steder. Derudover har skønsmand ... oplyst, at han fraråder den midlertidige og billigste løsning, som skitseret i skønserklæring af 25. februar 2021, da der er risiko for, at flere skifersten vil blive beskadiget i processen, ligesom han ikke kender til firmaer, som ville være villige til at udføre den midlertidige skitserede løsning, da det er uvist, hvor længe den vil holde, før nye tagsten vil gå i stykker. I den senere skønserklæring af 27. april 2021 har skønsmanden også bekræftet, at løsningen i den tidligere skønserklæring var midlertidig, og at en længerevarende løsning ville være at udskifte den eksisterende ældede tagbelægning.

Retten finder på den baggrund, at der i henhold til den fælles vedligeholdelsespligt i pkt. 4, 6. afsnit, i samejekontrakten, hvilket også er ubestridt mellem parterne, skal ske en udbedring af taget i det omfang, dette er nødvendigt. Retten må ud fra de to ovennævnte skønserklæringer samt afhjemlingen af skønsmanden yderligere lægge til grund, at det er nødvendigt at reparere ejendommens tag ved at udskifte dette som skitseret i skønserklæringen af 27. april 2021, og at det ikke vil være en tilstrækkelig løsning af reparere taget som skitseret i skønserklæringen af 25. februar 2021. Retten har herved lagt vægt på, at det ikke umiddelbart forekommer håndværksmæssigt forsvarligt at udbedre taget ved at skifte skifersten løbende, da dette indebærer stor risiko for yderligere beskadigelser af taget, og da det er en midlertidig nødløsning."

Af police af 16/10 2017 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse:

Forsikringen omfatter den i policen anførte lejlighed (særejendom), samt de bygninger/bygningsdele (fællesejendom) der henhører til den samlede ejendom. Særejendommen dækkes fuldt ud, fællesejendommen dækkes forholdsmæssigt i forhold til forsikringstagers fordelings- tal for ejendommen.

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 1.1/1.8/1.11, som følge af fugt."

Af forsikringsbetingelser W.1.1.17 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

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

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

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

...

3.5 Dækningen er betinget af:

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

3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

3.6.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og af-dækning af et dækningsberettigende forhold.

Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 - Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2 - Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre

der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Fotos af ejendommen har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i år 1900. Tømmerkonstruktionen er den oprindelige og tagbelægningen, skifereternit, er oplagt for ca. 40 år siden. Klageren overtog ejendommen den 29/10 2017 og anmeldte den 6/12 2018, at der var "fugt el. råd. el. svamp på spær/lægter", som klageren havde opdaget i forbindelse med renovering af tagetagen.

Ved besigtigelse den 5/3 2019 konstaterede selskabet, at der var trængt vand/fugt ind via utætheder i tagbelægningen ved ovenlysvinduer og skorstenen samt flere steder ved utætheder i forbindelse med udvendige mosaflejringer på tagfladen. Der kunne ved indstik registreres råd i flere lægter som følge heraf. Samme utætheder ved ovenlysvinduerne er registreret af ingeniørfirmas tilsynsnotat af 20/3 2020 samt ved skønsforretning 10/2 2021.

Klageren kræver, at selskabet yder dækning for udskiftning af taget på grund af vandindtrængen som følge af store huller i taget, i alt 554.625 kr. Klageren har henvist til skønsrapport i forbindelse med retssag mod den anden ideelle anpartshaver af ejendommen, hvor det anføres, at en reparation af taget har kortvarig levetid, og at taget bør udskiftes for at man kan opnå en længerevarende løsning. I anden række kræver klageren, at selskabet skal yde dækning i overensstemmelse med kravene i advokatens brev af 18/6 2019 og herunder to overslag fra VVS-firma på henholdsvis kr. 43.162,50 og 102.400 kr. Det første overslag vedrører tilretning af skifersten omkring ejendommens 4 Velux tagvinduer. Det anføres, at arbejdet kan udføres fra vindue/rygningsstige. Det andet overslag vedrører montering af 16 stk. tagrumsventilationshætter og reparation af utæt skorstensinddækning. Det anføres, at arbejdet skal udføres fra lift/stillads.

Klageren har anført, at forholdene ved taget ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at taget var i så dårlig stand, at en udskiftning var nødvendig. Af tilsynsnotat af 20/3 2020 fra et ingeniørfirma fremgår det, at anmærkningerne i tilstandsrapporten ikke kan begrunde tagkonstruktionens tilstand. Ingen håndværkere vil garantere for arbejdet, fordi skifferpladerne risikerer at "skride", og ifølge syn og skøn er den korrekte løsning at udskifte taget. Klageren har videre anført, at forbeholdene i policen ikke kan fritage selskabet for ansvar. Af rapport fra firma med bygningsbiologisk rådgivning om svampe- og rådundersøgelse fremgår det, at der er rådgreb i 3 taglægter i den øverste del af tagkonstruktionen mod nord samt for høje træfugtigheder. Som skadesårsag er anført utæt tagbelægning kombineret med mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen. Da det af forsikringsforbeholdene fremgår, at der sigtes på spær og lægter i tagrum mod syd, og da den omhandlede utæthed er et mindre hul i taget, kan det ikke konkluderes, at skaderne omfattes af forbeholdene. Klageren har også anført, at taget er asbestholdigt, hvilket gør det dyrere at nedtage og udskifte taget. Det fremgår desuden eksplicit af tilstandsrapporten, at taget ikke er lavet af asbest.

Selskabet har meddelt kulancedækning for udbedring af utætheder i tagbelægningen ved Veluxvinduerne samt reparation af skævt/løstsiddende spær på baggrund af et tilbud fremlagt af klageren fra en tømrer og beregningerne i syns- og skønserklæringerne. Selskabet har opgjort dækningen til 12.250 kr. efter fradrag af selvrisiko. Selskabet har afvist at dække udgifter til stillads under henvisning til, at klageren under henvisning til tilstandsrapportens anmærkning om taget måtte forvente stilladsudgifter til udførelse af udvendige arbejder på taget.

Selskabet har afvist at yde yderligere dækning med henvisning til anmærkningerne i tilstandsrapporten og forbehold i policen, hvoraf det fremgår, at "forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 1.1/1.8/1.11, som følge af fugt".

Selskabet har over for nævnet endvidere bl.a. anført, at de rådskadede lægter er dækket af klagerens husforsikring, og at "DBF har opgjort erstatningen på baggrund af højeste prisestimat for en partiel reparation af utæthederne i tagbelægningen ved ovenlysvinduerne. Udbedrings-

metoden er anført af både skønsmanden og [tømrervirksomhed]. ... Den omstændighed at der i forbindelse med den partielle reparation (udskiftning af skifertagsten i de utætte områder) er risiko for beskadigelse af andre skifertagsten, samt at reparationen ifølge skønsmanden er en midlertidig sammenlignet med en fuldstændig udskiftning af tagbelægningen, kan ikke føre til, at DBF skal opgøre yderligere erstatning."

Af tilstandsrapport af 12/9 2017 fremgår: "**1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten** 1.1 Tagbelægning/rygning K3 Fællesdel – Det skønnes at der er et mindre hul i tag. Note: Jf. sælgeroplysninger trænger der vand ind og det drypper gennem gipsloft i værelse mod nord/vest, hvor der er et mindre hul. Sælger oplyser at det drejer sig om ca. ½ kop vand, når det regner kraftigt. K3 Fællesdel - Tagflader er generelt alge- og mosbegrøede, mos kan bevirke løft mellem tagplader og være fugtsugende. Der ses stedvis eternit skiferplade med udførte reparationer, f.eks. på tagflade mod vest. Note: Det vurderes, at der er risiko følgeskader i underliggende konstruktioner, mos på tagbelægningen er af betydeligt omfang ... 1.8 Spær og lægter K3 Fællesdel - Spær og lægter har spor efter fugt i skunkrum mod syd i område omkring skorsten, samt i skunkrum bl.a. flere steder ved spærfod. Note: Der er jf. måling forhøjet fugt. Årsagen til opfugtning skyldes utætheder i tagbelægningen. 1.11 Ventilation K3 Fællesdel - Ventilationen langs skråvægge vurderes utilstrækkelig pga. isolering er ført helt ud mod tagflade, og blokerer derfor for ventilationen, konstateret i hele skunkrummet. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtskader i tilstødende konstruktioner, som skyldes den manglende ventilation mellem isolering og tagflade ... **Sælgers oplysninger om ejendommen** ... **2. Tage** 2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Ja X ... Mindre utæthed i tag, ca. 1/2 kop vand en gang i mellem, men ikke hver gang det".

Af besigtigelsesnotat af 11/3 2019 af selskabets taksator fremgår det, at "Der kunne ses en del vand på gulvet, som løber ind fra tagfladerne primært ved skorsten og de to sider hvor der er monteret ovenlysvinduer (VELUX). Ved nærmere gennemgang af områderne omkring vinduerne kan der ses åbninger i taget skifereternit, hvor pladerne enten er skredet eller revnet (se foto åbning i tagbelægningen nr. 1-20). Ved skorstenen er der også vandindtrængning som løber ud på gulvet (se foto skorsten nr. 1-5). Ved besigtigelsen kan det også konstateres at der

flere steder på taget siver vand ind på bl.a. taglægterne, som mange steder har en sort overfladebelægning, enkelte steder hvid. Træet gennemgås med en kniv og der kan især i et sted (felt i pyramidetaget) konstateres råd i lægterne (se foto trækonstruktion nr. 1-23) ... Taget har generelt meget alge- og mosbelægning, som helt tydeligt er med til at skabe adgang til vand indvendigt i loftrummet (se foto tagflader 1-12). **Konklusion:** Årsagen til at der kommer vand ind på loftrummet skyldes tre hovedårsager: 1. Der mangler enkelte skifereternit plader omkring vinduerne som er faldet ned, sikkert fordi de kun er monteret med tag kit, eller også er de revnet og faldet ud. Dette giver så direkte adgang for regnvand og sne, som kan komme ind til den bagvedlæggende konstruktion, herunder isolering, lægter og spær m.m. og det er en af forklaringerne på den meget opfugtede trækonstruktion på to af tagsiderne. 2. Der er så megen alge og mosbelægning på tagfladerne, som har skilt samlingerne på tagpladerne, at der nu kan komme fugt ind til underliggende konstruktioner, og da taget ikke har en optimal ventilation muligheder pga. udformning, vil der ophobe sig fugt i bl.a. isolering og lægter m.m. Det skal dog tilføjes at ventilationen i taget følger datidens byggeskik og regler, men det forklarer også, hvorfor stort set hele taget indvendigt er så angrebet af skimmel og muligt svamp/råd. 3. Ift. Skorstenen, så er der her tale om inddækninger, som inden er nedbrudte, eller også er de utætte i samlingerne. Dette gør igen at der kan komme vand ind i dels loftrummet, og dels i den førhen lukkede loft/væg konstruktion. Som igen har været med til at forøge fugtigheden i hele tagkonstruktionen ... Pga. der har løbet vand ind igennem en længere periode min. 2 år er der opstået begyndende rådskeer i lægterne ca. 10 stk. men ikke i den bærende konstruktion pt. men det vil være et spørgsmål om tid inden der vil komme yderligere skader ... Eft. følgeskader så er der kommet en del skimmel og råd/svamp især på lægterne, men stedvis også på spær".

Af notat af 20/3 2020 af ingeniørfirma indhentet af klageren fremgår: "**5. Andet.** Der er modtaget rapport nr. ...29 fra [firma med bygningsbiologisk rådgivning]. Denne rapport indikerer med flere fotos, at der på undersiden af eternitskifertaget dannes en del kondens, der igen akkumuleres på lægterne og dermed bliver vandindholdet i lægterne i vinterperioden typisk uacceptabelt høje. Bl.a. manglende ventilation af tagkonstruktionen er medvirkende til denne massive opfugtning og derved også nedbrydning af taglægterne ... **7. Konklusion og anbefaling.** Anmærkningerne i udarbejdet tilstandsrapport kan ikke begrunde tagkonstruktionens tilstand.

Tagkonstruktionens tilstand kan ej heller skyldes udvikling af skader som følge af anmærkningerne, ... Note i tilstandsrapport under punkt. A.1 side 8 af 22, skyldes ikke at mos har løftet tageternitpladerne og transporteret fugt ind i tagkonstruktionen. Tagkonstruktionens stand, kan derfor ikke begrundes med den beskikkede bygningssagkyndige udtalelse".

Af police af 16/10 2017 fremgår: "Særlig undtagelse: ... Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 1.1/1.8/1.11, som følge af fugt."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ... Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Af punkt 4.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

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

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere rækkevidden af det indsatte policeforbehold, der efter nævnets vurdering i tilstrækkelig grad relaterer til oplysningerne i tilstandsrapporten om bl.a. utætheder i taget og utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet – udover den tilbudte erstatning på 12.250 kr. – har afvist at yde dækning for de anmeldte forhold med henvisning til anmærkningerne i tilstandsrapporten og med henvisning til forbeholdet i policen.

Nævnet har – for så vidt angår klagerens principale påstand om dækning af udgifterne til et nyt tag mv. – lagt vægt på, at oplysningerne i tilstandsrapporten afspejler, at det eksisterende tag er et ældre slidt, dårligt ventileret og utæt eternittag med en række reparationskrævende forhold. Oplysningerne har efter nævnets opfattelse givet klageren grundlag for at måtte påregne høje udgifter til vedligeholdelse af det eksisterende tag frem til en eventuel udskiftning.

Nævnet har også lagt vægt på, at følgeskader i tagkonstruktionen mv., herunder råd- og svampeskader er undtaget af policeforbeholdet.

Hvad angår klagerens subsidiære påstand, har nævnet bl.a. lagt vægt på, at det på baggrund af bl.a. syns- og skønserklæringen må lægges til grund, at der er en række utætheder i taget, der kan tætnes ved udskiftning af en del tagsten navnlig omkring de 4 Veluxvinduer, og at omkostningerne til reparationen efter fradrag af selvrisko kan holdes inden for en beløbsramme som tilbudt af selskabet. Nævnet finder, at klageren ved fremlæggelse af de to tilbud fra en VVS-virksomhed ikke har godtgjort, at reparationsomkostningerne overstiger det, som selskabet har tilbudt.

Nævnet har for så vidt angår stillads-/liftudgifter lagt vægt på, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har måttet påregne en række hastende reparationer af taget, der kræver stillads/lift, og at klageren på denne baggrund ikke har godtgjort, at han som følge af de forhold, som selskabet har anerkendt at dække, har meromkostninger til stillads/lift.

Ankenævnet for Forsikring

26.

98137

Nævnet har for så vidt angår krav om udluftningsventiler, jf. VVS-tilbuddet, lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K3, at tagkonstruktionen er utilstrækkeligt ventileret.

Nævnet har for så vidt angår utæt skorstensinddækning, jf. VVS-tilbuddet, lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten pkt. 1.8 med karakteren K3 i noten, at der ved skorstenen er utætheder i tagbelægningen. Nævnet finder, at det ikke kan anses som en klart forkert beskrivelse af forholdet, at det ikke udtrykkeligt er anført, at der er tale om utætheder i skorstensinddækningen.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at der kan være asbest i tagpladerne, eller at det i tilstandsrapporten er anført, at tagpladerne vurderes at være asbestfrie.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand