

Ankenævnet for Forsikring

Den 16. november 2022 blev i sag nr. 98422:

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 basis dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1965, og klageren overtog ejendommen den 1/7 2019 på baggrund af tilstandsrapport af 9/1 2019. Af tilstandsrapport af 9/1 2019 fremgår bl.a.:

"Bemærkninger

...

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



AB

Sokkel og ydervægge mod vest er delvist besigtiget på grund af beplantning.

Tagrum besigtiget fra gangbroens afslutning ca 4 m ind.

Bygning B er placeret i skel bygningsdel ind mod nabo er ikke besigtiget

...

Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

98422

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Der er enkelte rygningsssten med mindre revner. Det ses f.eks. mod nordsiden Note: Det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der mangler tætning ved skorsten samt ved gavlen mod øst, der ses nedbrudte lægter i tagrummet Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner
1.12 Isolering	K1	Isoleringen ligger ujævnt på loftet Note: Trykket, ujævnt og nedslidt isolering giver reduceret isoleringsevne.

I klageskema af 1/7 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vedr. ejerskifteforsikring policenummer ... klager vi hermed over behandling af de anmeldte skjulte fejl og mangler. Vi har gennem vores anmeldelse af 23.03.2022 - ... godtgjort over for Dansk Boligforsikring, at det drejer sig om forhold, der har været til stede fra overtagelsesdagen med nærliggende risiko for skade allerede her, og forhold som gentagne gange har resulteret i skader med indtrængende vand siden august, 2019. Det samme har vi sagt og talt om telefonisk med [medarbejder1] fra Dansk Boligforsikring samt med 2 konsulenter fra Dansk Boligforsikring, [konsulent1] og [konsulent2].

Alligevel er vi blevet mødt med, at Dansk Boligforsikring forholder sig, som om der var tale om et enkelt forhold ved taget, når det siden overtagelsesdagen har været sådan, at vores tags skumgummifuger er i en tilstand, som gør, at der konstant er en nærliggende risiko for større skader ved vedvarende regn.

Dansk Boligforsikring har da også i korrespondancer med [medarbejder] erkendt forholdet med husets K21 tagsten værende med defekte, mørnede skumgummilister. Disse er og har hele tiden siden overtagelsesdagen været forbundet med nærliggende risiko for skader og følgeskader på huset.

Karakteren og alvorligheden af disse skjulte fejl og mangler er desværre først blevet endeligt fastslået af [virksomhed med speciale i tag] samt Dansk Boligforsikrings konsulenter, [konsulent1] og [konsulent2] i februar og april, 2022.

Der har spredt ud over hele taget været minimum 10 større skader inden for 2,5 år, begyndende med:

Skade august, 2019, en måned efter overtagelse: ..., Tømrerfirmaet ... afhjælper skaden, efter at vand dryppede ind på nordsiden af tag. Tømreren overstrøg.

Skade med indtrængende vand og skader ned i husets stue i december, 2019. 5 måneder efter overtagelse. Dansk Boligforsikrings egen tømrer, ... udbedrede her forholdet, som vi fejlagtigt troede skyldtes udefrakommende snavs eller kviste fra et træ, som havde sat sig i klemme under tagsten. Da dette var på den nederste del af taget, kom der ved denne lejlighed en del vand ind på

loftet som løb under isoleringen og dryppede ned 3 steder i huset. Dansk Boligforsikrings egen tømrer udbedrede som sagt skaden.

Marts, 2020. Skade med indtrængende vand konstateres to steder på loftet marts, 2020, 8 måneder efter overtagelse. Der lå vand i en af en tidligere ejer placeret presenning, og der var en del vand på ting, der var sat på loftet til opbevaring. Konsulent fra [firma med byggesagkyndige] besigtiger her taget i april, 2020, men kan ikke se, hvad utæthederne præcis skyldes.

Juni 2020, 11 måneder efter overtagelse. Skader med vandindtrængen flere steder ses i den gamle isolering, men vandet er typisk løbet på papiret inde under isoleringen, så det er vanskeligt at konstatere skadekilden.

Konsulent fra [tagfirma], [konsulent fra tagfirma] besigtiger. Her troede man fejlagtigt, at de flere gange med vandindtrængen kom fra den defekte, revnede rygningsskit, hvorfor hele rygningen blev repareret.

August 2021, større skade med vandindtrængen. Skade ned i stort rum i huset med skader på både loft og gulv. [Tømrerfirma2] ved forsikringskonsulent ... besigtigede her taget efter skaden med denne vandindtrængen ned i stue i august, 2021. Her dækkede vores husforsikring ved [andet selskab] skaden, selv om skadeårsagen nødvendigvis må have henført under ejerskifteforsikringen, da skaden angiveligt har skyldtes de defekte skumgummibånd.

Januar, 2022. [Tømrer og snedkerfirma] har besigtiget og udbedret tre skader, tre forskellige steder ultimo januar ved lokal overstrygning. Igen har vores husforsikring dækket en del af omkostningerne. Der var vandindtrængen tre forskellige steder, som [tømrer og snedkerfirmaet] alle har udbedret. Tømreren kunne ikke se, hvad skaderne skyldtes.

Ved Dansk Boligforsikrings to konsulentbesøg ved hhv. [konsulent1] og [konsulent2] kunne allerede ses nye steder med en mindre vandindtrængen - jævnfør de steder [konsulent2] tog billeder af spande med regnvand i samt af lægter eller bjælker, der var våde af regnvand.

Fra og med, at Dansk Boligforsikrings egen tømrermester, ... besigtigede og udbedrede og til og med [tømrer- og snedkerfirma] udbedrede - se historik ovenfor, har alle autoriserede konsulenter eller tømrermestre ikke kunnet fastslå årsagen til vandskaderne. Ingen har før vinteren 2022 fortalt os, at vi i 2019 har overtaget et hus med defekte skumgummifuger med overhængende risiko for større skade, hvilke skader vi derefter har haft minimum 10 gange i henhold til ovennævnte skadeshistorik - begyndende august, 2019, en måned efter overtagelsesdagen.

Det reelt meget store omfang af skaderne og i hele vores ejertid af huset nærliggende risiko for nye større skader er først kunnet blive endeligt fastslået, efter at vi i 2021 har fået lavet gangbro i forbindelse med udlægning af ekstra isolering. Før denne var skadesomfanget vanskeligt tilgængeligt, og i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten er der alene blevet besigtiget lige oven for loftslem i østlig ende af huset.

Imidlertid er vi nu i februar, marts, 2022, både af jeres konsulent, [konsulent1], af firma [med speciale i tag], af [medarbejder i selskabet] samt af jeres konsulent [konsulent2] blevet bekendt med, at tage, der er lagt med teglsten af typen K21, nødvendigvis har defekte, mørnede skumgummibånd med mulig vandindtrængen til følge allerede efter at have ligget i 30-40 år. Vores havde ved overtagelsesdagen ligget i ca. 53-54 år, og alligevel var der ikke så meget som en anmærkning i

vores tilstandsrapport om, at vi således nødvendigvis overtog et hus med defekte skumgummifuger med nærliggende eller overhængende risiko for større skader på huset til følge.

I vores tilstandsrapport er intet nævnt om den skjulte fejl. Det forekommer særdeles mangelfuldt, at vi ikke ved vores overtagelse af huset skulle gøres bekendt med et almindeligt kendt problemfyldt forhold ved vores tag. Tagets levealder er ved et tabelopslag bedømt til 10 år eller længere, og alle håndværksmestre, konsulenter og eksperter mener, at dette er rigtigt. Flere anslår, at tagets tegl vil kunne holde i endnu minimum 30 år eller længere.

Når der så er et i tilstandsrapporten helt ubeskrivet mangelforhold ved tagets fuger, virker det meget misvisende og uvederhæftigt, hvis ikke den ud fra tilstandsrapporten udarbejdede ejerskifteforsikring ikke vil skulle dække fejlen, manglen med netop beviseligt nærliggende risiko for skader - oven i købet 10 og flere af dem fra og med overtagelsesdagen til i dag. Ingen af de mere end 15 tømrere eller konsulenter, der har besigtiget vores tag efter de 10 skader eller mere har overhovedet nævnt manglende vedligeholdelse af vores tag, hvorfor vi kun i god tro har måttet drage den konklusion, at det ikke er et spørgsmål om vedligeholdelse.

Det, at forholdet - selv for professionelle - ikke har været muligt at se og diagnosticere, gør, at det derfor naturligvis heller ikke er et spørgsmål om vedligeholdelse. Vi kan specifikt nævne, at ingen af konsulenter eller tømrermestre har så meget som nævnt, at taget ikke var vedligeholdet eller burde vedligeholdes. Tværtimod har vi som de nye ejere ud over normal rensning af tagrender renoveret og vedligeholdet rygning, inddækninger samt begge gavles inddækning med nye vandrender.

Naturligvis kigger vi vores tag efter storm. Dog er det særdeles vanskeligt at få øje på de skumgummifuger, som måtte være blæst ud.

Når vi nu alt for sent endelig er blevet bekendt med det faktum, at selv en meget kort mørnet skumgummistrimmel; en ikke synlig stump af en sådan, kan forårsage en vandindtrængen med 'tagrende effekt', finder vi, at dette burde være et yderligere argument for, at vi i 2019 har overtaget et hus med alvorlige skjulte fejl og mangler med nærliggende og endda overhængende risiko for skader til følge.

Vi er i de 2,5 år blevet bekendte med, at når de defekte bånd er det forkerte sted; for eksempel ikke synligt og nederst på taget, kan der, som det har været tilfældet ved flere af ovennævnte forhold, forårsage indtrængen af endog nogle liter vand med større skade til følge.

Derfor bør ejerskifteforsikringen dække udbedring - ikke af et enkelt, lokalt sted på taget - men en udbedring af hele taget, da skaderne kontinuerligt er kommet og vil komme nye steder i fremtiden.

Vi har til Dansk Boligforsikring indsendt tilbud fra [firma med speciale i tag], som kunne være en mulig udbedring af de omfattende skjulte fejl på vores tag. Udbedringen foretages lettest med en overstrykning af taget i henhold til deres tilbud, da det ikke er muligt at understryge taget de steder nederst på taget, hvor der vil være risiko for den største vandindtrængen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at Dansk Boligforsikring udbedrer det på overtagelsesdagen tilstedeværende forhold med defekte skumgummifuger, som har givet mange skader og konstant har vil have nærliggende risiko for større skader.

Vi ønsker, at Dansk Boligforsikring udbedrer forholdet ved en overstrykning af alle tagsten på huset. Der foreligger her et tilbud på 46.800, - kr ekskl. moms fra 01.03,2022."

Selskabet har i brev af 17/8 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skumstrimler mellem tagsten, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at det er tale om almindelig udløb af levetid og at der derfor ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. juli 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

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

Den 13. august 2019 anmelder klager vandindtrængning ved afslutning til gavl mod vest. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**. Forholdet bliver den 19. august 2019 besigtiget af DBF (fremlægges som **bilag D**), og den 19. september 2019 anerkender DBF dækning af forholdet. Der anerkendes dækning af udgifter til montering af wakaflex ind til gavlbeklædningen og reparation af de underliggende beskadigede spær.

Den 8. april 2020 anmelder klager, at rygningesmørtlen er defekt. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag E**. Den 29. april 2020 besigtiger DBF forholdet. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag F**, og besigtigelseskonsulenten konkluderer, at der er tale om almindelig nedbrydning af mørtlen. Den 10. juni 2020 anerkender DBF dækning af forholdet, da det er sket tæt på overtagelsestidspunktet, og da besigtigelseskonsulenten vurderer, at forholdet har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Den 14. februar 2022 anmelder klager, at man efter en storm har observeret, at tagstenene ligger løst. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag G**. Den 23. februar 2022 besigtiger DBF forholdet. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag H**. Den 22. marts 2022 afviser DBF dækning af forholdet, hvilket klager har indsigelser mod. Der genbesigtiges på baggrund af en ny skadeanmeldelse fra den 23. marts 2022 af samme forhold, som fremlægges som **bilag I**, den 4. april 2022. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag J**. Herefter afviser DBF forholdet.

Den 1. maj 2022 fremsendes klage til DBF's interne kvalitetsafdeling, som den 20. maj 2022 afviser dækning.

Korrespondance fremlægges som **bilag K**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække overstrygning af tagsten i henhold til tilbud fra klagers håndværker på i alt kr. 58.500 inkl. moms.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2019 var forhold ved tagets skumfugebånd, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et typehus fra 1965 med K21 romerfals teglsten med skumstimler på taglægter og gitterspær. Rygningssten er lagt i mørtel. Tagkonstruktionen og tagfladen er den oprindelige fra husets opførelse.

DBF har flere gange siden overtagelsestidspunktet den 1. juli 2019 besigtiget taget. Ved første og anden besigtigelse blev der konstateret vandindtrængning fra henholdsvis inddækning mod gavlen mod vest og ved rygningen. Der er tilbudt dækning ved begge forhold til henholdsvis at reparere stern og vindskede samt udkradsning af løs mørtel og reparation af mørtel omkring rygningssten.

Ved besigtigelsen den 23. februar 2022 registrerer besigtigelseskonsulenten 4-5 steder på sydsiden af taget, hvor der er sket mindre vandindtrængning. Skumstrimler mellem tagsten stikker ud og er mørnet. Besigtigelseskonsulenten konkluderer, at tætningen mellem tagstenene er slidte og mørnet, hvilket er almindeligt forekommende efter 57 år.

Ved besigtigelsen 4. april 2022 kan besigtigelseskonsulenten ikke konstatere vandindtrængning fra tagstenene. Der ses ingen aftegninger eller fugtskjolder på papiruld i loftrum, og der er kun lidt vand i bunden af en opstillet spand, som klager har placeret for at opsamle indtrængende vand. To steder kan besigtigelseskonsulenten registrere, at skumstrimler mellem tagstenene hænger løst.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at vandindtrængningen, som der tidligere er observeret, kommer som følge af, at teglstenene bliver kraftigt opfugtet, hvilket medfører, at skumstrimlerne optager vand. Ved løsthængende eller mørnede skumstrimler, vil vandet dryppe ned. Tagsten og skumstrimler er de oprindelige fra husets opførelse i 1965.

Klager har fremlagt tilbud fra [firma med speciale i tag], som bekræfter besigtigelseskonsulenternes observationer af, at skumstrimlerne er nedbrudte og mørnede. Derudover oplyser [firmaet], at den eneste mulighed for udbedring er overstrygning af hele taget eller udskiftning af tagfladen.

Klager oplyser derudover, at man siden overtagelsestidspunktet kontinuerligt har oplevet vandindtrængning fra tagfladen, uden at være klar over årsagen til vandindtrængning. Flere forhold er dækket af klagers husforsikring. Som oplyst i sagsfremstillingen har DBF modtaget to anmeldelser for henholdsvis en mangelfuld inddækning i gavlen og udfaldet mørtel i rygningen. DBF har ikke før anmeldelsen den 14. februar 2022 modtaget oplysninger om defekter i skumstrimlerne.

Efter DBF's opfattelse er der ikke tale om forhold ved ejendommens tag, som nedsætter bygningsens værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger opført i 1965 med oprindelig tagbelægning af K21 romerfalssten. Besigtigelseskonsulenten, som har besigtiget ejendommen den 4. april 2022, kunne efter et kraftigt regnvejr i området ikke måle fugtværdier, som går ud over, hvad man må forvente af årstiden i et ventileret tagrum. Der kunne ikke konstateres nedbrud i træværket, ligesom besigtigelseskonsulenten ikke kunne måle fugtniveauer ud over sædvanligt til let opfugtet.

Brug af skumstrimler mellem K21 falssten var en almindelig måde at udføre denne slags tagkonstruktion på og er i overensstemmelse med dagældende almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet 1965. Der er derfor heller ikke noget usædvanligt i, at skumstrimlerne på et tidspunkt vil mørne eller falde ud, da strimlerne med tiden ikke vil beholde deres styrke og funktion.

Da den tidligere vandindtrængning ved meget kraftige regnbyger hovedsageligt kan henføres til de gamle skumstrimers udløb af levetid, er det derfor DBF's opfattelse, at vandindtrængningen ikke er dækningsberettiget, jf. punkt 4.6. i forsikringsbetingelserne. At der af tilstandsrapporten fremgår, at tagbelægningen kan holde i over 10 år endnu, laver ikke om på, at skumstrimlerne i sagens natur vil have en lavere holdbarhed end selve tagstenene, og det er derfor heller ikke usædvanligt, at der 57 år efter opførelsestidspunktet vil være løse eller mørnede skumstrimler enkelte steder på tagfladen.

DBF har anerkendt dækning de steder, hvor der er oplevet vandindtrængning, som efter DBF's opfattelse af sagens forløb ikke har haft noget at gøre med skumstrimlerne, men derimod har omhandlet andre årsager til vandindtrængning fra og ved tagkonstruktionen. Ved dækningen er der ligeledes taget hensyn til, at vandindtrængningen er sket tæt på overtagelsestidspunktet, selvom der er tale om ældre bygningsdele og materialer.

At der 2,5 år efter overtagelsestidspunktet ikke er sket følgeskader som følge af de episoder med vandindtrængninger, som klager har oplyst om i sin klage til Ankenævnet, vidner ligeledes også om, at forholdene ikke har været af stor karakter, og at der ikke kan siges at være nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i maj 2019.

DBF gør derfor på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2019 var nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand hvad angår tagkonstruktionen, og at tagets stand ikke går ud over, hvad klager må forvente af lignende konstruktioner af samme alder og stand."

Klageren har i brev af 21/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener fortsat, at vores ejerskifteforsikring bør dække det ikke beskrevne forhold ved vores hus. Et forhold, som var til stede ved overtagelse af huset, og et forhold, som til stadighed har medført nærliggende risiko for endda større skader på huset.

Vi mener altså fortsat, at vores tilstandsrapport har været særdeles mangelfuld og forkert, når den ikke beskriver et almindeligt velkendt forhold ved vores og lignende tage, belagt med K21 romerfals teglsten.

Vi er ikke før i februar, 2022, blevet klar over, at vi har overtaget et hus i 2019 med defekte, mørnede skumgummifuger, om hvilke det er almindeligt kendt, at disse efter 53-54 år nødvendigvis vil være mørnede og ikke længere i stand til bare tilnærmelsesvist at opfylde deres tætningsformål.

Tværtimod var disse allerede ved overtagelsen af huset i 2019 nødvendigvis en skjult mangel, der kunne udgøre skade og også siden ved adskillige lejligheder har forårsaget skader på huset, ved hvilke vi eksempelvis to gange har fået så meget indtrængende vand, at det har beskadiget lofter og gulve i huset. Potentielt vil disse skader kunne komme hele tiden ved længere vedvarende regn, som opfugter skumstrimler, der stikker blot ganske lidt ud, hvorfra der kan dannes en 'tagrende' af indtrængende vand. Dette kan forekomme overalt på taget.

Først da [konsulent1] besigtiger for DBF i februar, 2022, erfarer vi og lærer vi, at det er disse skumgummilister, som hele tiden har givet problemer med indtrængende vand 10-12 forskellige steder på tagfladerne. At dette forhold er et almindeligt kendt forhold for DBF samt for byggesagkyndige erfarer vi senere fra [firma med speciale i tag], som er det første firma eller håndværkervirksomhed, som fortæller os om sammenhængen mellem K21 tage og de naturligt medfølgende store risici for skader på bygningen som følge af defekte skumgummifuger. [Firmaet] er ved deres besøg hos os meget undrende og skeptiske over for det faktum, at vores tilstandsrapport ikke omtaler forholdet. De beskriver det som mangelfuldt og som et forhold, der automatisk - alene fordi vi har et K21 teglstenstag fra 1965-66 - burde have udløst en K3 anmærkning i tilstandsrapporten, fordi fejlen ved skumgummifugerne netop er en helt almindelig og velkendt fejl, som vil medføre nærliggende risiko for skader og følgeskader.

DBF er mundtligt og skriftligt til [medarbejder], til [konsulent1] og til [konsulent2] og med den 22. - 23. marts, 2022 blevet gjort bekendt med, at vi har haft adskillige skader på begge tagflader, hvor vi i to tilfælde har haft vandindtrængen i så store mængder, at det er kommet gennem loftet og ned i huset. Vores basisforsikring ved [andet selskab] vil kunne bekræfte det ene, eftersom der opstod så store skader på gulv og loft, at disse måtte udbedres. Det andet større tilfælde bør kunne bekræftes af tømrermester ..., som vinteren 2019 udbedrede skade med tagsten, hvor der trængte væsentlige mængder vand ind midt på taget, som løb ned i huset. Disse skader havde ikke noget at gøre med tidligere til DBF anmeldte forhold.

I alt har vi registreret minimum 12 forhold, hvor det decideret har dryppet ned som 'tagrende' inde på vores loft, men vi er naturligvis blevet meget opmærksomme på at gå op på loftet for at tjekke under og efter regnvejr. Det er faktisk nu således, at vi ved næsten præcis, hvornår det vil kunne forekomme; og det er ved vedvarende regn og altså ikke, når det blot regner få mm, som det havde gjort ved DBF's konsulent, [konsulent2s] besigtigelse. Vandindtrængen kan desværre forekomme meget tilfældigt og på nye steder på tagfladerne. Værst naturligvis, hvis det sker næst på tagfladerne.

Nedenfor efter vort høringsvar listes endnu en gang op, hvilke forhold vi pr. 23. marts havde registreret med vandindtrængen. Der har siden endvidere været to forhold.

Vi ønsker endvidere at henholde os til besigtigelsesrapporten af 24.02.2022 fra [konsulent1], konsulent DBF, hvor han skriver: 'Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen? Manglende binder ja. Omfang af utætheder lidt svært at sige, og i hvilket omfang. Der kan evt. også der have været mindre utætheder. Kunde har boet i huset 2,5 år.'

Nu er en konsulent fra DBF næppe uvildig, men vi tolker ordlyden, som om der står, at det er sandsynligt, at der allerede på overtagelsestidspunktet har været mindre utætheder. [Konsulent1] blev da også ved sin besigtigelse af huset gjort bekendt med, at der netop havde været mange utætheder også tidligt efter overtagelse af huset. Det var blot først nu i februar, 2022, at vi for første gang forstod, hvilket mangelfuldt forhold ved vores hus, der hele tiden have forvoldt og forvoldte de mange skader, hvoraf der så nyligt var forekommet nye skader hele tre steder på taget.

...

Som nævnt ovenfor blev vi først i februar, 2022 bekendt med det ikke beskrevne eller mangelfuldt beskrevne forhold ved vores tag efter en ellers særdeles lang skadeshistorik fra og med 2019 til d.d.

Det, at forholdet - selv for professionelle - ikke har været muligt at se og diagnosticere, gør, at det naturligvis heller ikke har været et spørgsmål om vedligeholdelse. Vi kan specifikt nævne, at ingen af de konsulenter eller tømrermestre, vi har benyttet os af til udbedring af de større skader, har så meget som nævnt, at taget ikke var vedligeholdt eller burde vedligeholdes anderledes. Tværtimod.

Naturligvis kigger vi vores tag efter, efter storm. Dog er det særdeles vanskeligt at få øje på de skumgummifuger, som måtte være blæst ud.

Når vi nu alt for sent er blevet bekendte med, hvad DBF og BS efter sigende har vidst hele tiden; at selv en meget kort mørnet skumgummistrimmel; en ikke synlig stump af en sådan, kan forårsage en vandindtrængen med 'tagrende effekt', finder vi, at dette burde være et yderligere argument for, at vi i 2019 har overtaget et hus med alvorlige skjulte fejl og mangler med nærliggende og endda overhængende risiko for skader til følge.

Vi mener ovenfor at have godtgjort for, at vi lige siden overtagelse af ejendommen kun har handlet i god tro, og altså ikke har kunnet anmelde det yderst mangelfulde forhold, før vi blev bekendt med den rette sammenhæng. Derfor anmelder vi også først skadesforholdet, som det reelt er, i vores skadesanmeldelse til DBF af 23. marts, 2022.

Vi mener uændret, at ejerskifteforsikringen bør dække udbedring - ikke af et enkelt, lokalt sted på taget - men en udbedring af hele taget, da skaderne kontinuerligt er kommet og vil komme nye steder i fremtiden".

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

"Klager anfører, at de slidte skumstrimler mellem tagstenene burde have været anmærket i tilstandsrapporten, som lå til grund for køb af ejendommen i 2019, og at klagers håndværkere har oplyst klager, at forholdet burde være anmærket med K3.

Det fremgår af klagers tilstandsrapporten, som er fremlagt som bilag B, på side 2 i rapporten, at en tilstandsrapport er en skadesrapport, som ikke skal oplyse om bygningsdeles restlevetid ud over tagbelægningen eller vedligeholdelsesstand. Den bygningssagkyndige skal anmærke synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Såfremt bygningssagkyndige ikke har set tegn på utætheder på tagbelægningen, vil det derfor have været forkert at anmærke forhold, som er-

faringsmæssigt vil føre til skader, men som ved den konkrete ejendom ikke ses tegn på ved udarbejdelsen af rapporten.

Der er ved besigtigelserne ikke fundet tegn på, at skumstrimlerne mellem tagstenene er monteret forkert eller på anden vis adskiller sig fra lignende tagbelægninger af samme alder og vedligeholdelsesstand, hvorfor vandindtrængningen ved de slidte skumstrimler udelukkende opstår som følge af sædvanlig udløb af levetid, hvilket klager tilsyneladende er enig i.

Det er fortsat DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var aktuelle skader eller følgeskader efter de slidte skumstrimler mellem K21 romerfals tagstenene, som ikke allerede er udbedret eller dækket af forsikringen, ligesom det fortsat er DBF's opfattelse, at vandindtrængningen som er registreret senere, udelukkende er opstået som følge af et byggematerialers sædvanlige levetid, hvilket ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, jf. punkt 4.6. i forsikringsbetingelserne.

At klager ikke har været bekendt med K21 tegls vedligeholdelse og udløb af levetid for skumstrimler, kan ikke i sig selv føre til, at der er tale om et dækningsberettigende forhold".

Til dette har klageren fremsendt brev af 15/9 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Dette har vi redegjort for over for Dansk Boligforsikring A/S uafsladeligt, siden vi blev bekendt med, at vore mange skader skyldtes de ved overtagelsesdagen tilstedeværende defekter på skumgummifuger.

At skaderne eller defekterne heraf ikke allerede er beskrevet i tilstandsrapporten skyldes, at den byggesagkyndige ikke har besigtiget loftet længere end 5 meter ind, da besigtigelsesmulighed først er blevet muliggjort med vores udlægning af gangbro for 1 år siden.

Dansk Boligforsikring A/S's egen konsulent, [konsulent1] skriver endvidere i besigtigelsesnotat 24.02.2022:

'Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Manglende binder ja. Omfang af utætheder lidt svært at sige, og i hvilket omfang. Der kan evt. også der have været mindre utætheder'.

Når [konsulent1], og samtlige øvrige personer vi har talt med hos Dansk Boligforsikring A/S, uafsladeligt er blevet bekendtgjort med, at vi netop har haft mange både små og større utætheder - begyndende fra august, 2019, så synes [konsulent1s] bemærkning kun helt at afspejle, at forholdet naturligvis var til stede ved overtagelse af ejendommen.

[Konsulent1] skriver endvidere i sit besigtigelsesnotat af 24.02.2022:

'Tætning mellem tagsten er helt mørnet'.

'I loftsrummet ses tag uden undertag og enkelte steder ses skumtætning som stikker ud og er helt mørnet'.

Altså er det Dansk Boligforsikring A/S's egen konsulent, som iagttager et tag, hvor han både antager, at forholdet har været til stede med små utætheder ved overtagelsesdagen, og hvor han ser, at skumtætning er helt mørnet, og hvor han ved fra ejer, at der netop har været mange både små og større utætheder med skader, som husforsikring har dækket."

Ankenævnet for Forsikring

11.

98422

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 9/1 2019, klagerens anmeldelse af 13/8 2019, besigtigelsesnotat af 23/8 2019 fra selskabets besigtigelse, klagerens anmeldelse af 8/4 2020, besigtigelsesnotat af 4/5 2020 fra selskabets besigtigelse, klagerens anmeldelse af 14/2 2022, udtalelse fra firma med speciale i tag af 1/3 2022 indhentet af klageren, besigtigelsesnotat af 23/2 2022 fra selskabets besigtigelse, skade-anmeldelse af 23/3 2022, besigtigelsesnotat af 4/4 2022 fra selskabets besigtigelse, fotos af ejendommen, korrespondance mellem selskabet og klageren, police af 11/7 2019 og forsikringsbetingelser W.1.1.19. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 13/8 2019 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato) fredag, 9. august 2019

Hvordan blev skaden opdaget Der kommer regn ind ved regnvejr ved vores vestgavl.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt) Der er mangelfuld inddækning ved vestgavl, og derfor har vand og sne kunnet komme direkte ind på spær og indvendigt på loft.

Der er råd i flere spær. Spær og inderside ved gavl er ødelagt."

Af besigtigelsesnotat af 23/8 2019 fra selskabets besigtigelse fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Manglende inddækning/afslutning af tag imod gavl mod vest.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

25-30° tag med K21 tegl uden undertag.

Beskrivelse:

Ude:

På taget i sydvestlig ende ses, at tagsten ikke går helt ud til gavl og ind under vindskedebræt, se foto 2-4.

Lægteender og spær ses med begyndende/lettere nedbrydning, se foto 4.

Selv gavl og underbeklædning i udhæng på gavl, har ikke tegn på fugt og råd, se foto 8.

I modsatte ende mod sydøst, ses tagsten som går helt ind under vindskedebræt, se foto 5.

På nordøst side, ses det samme forhold som på sydvest. Her er forholdet anmærket i TR.

Inde:

På loftet, ses gavl mod øst lige ved loftlem. Her at der er hul/sprække på langs gavl, se foto 10-11.

I modsatte ende imod vest ses det samme forhold. Lægter og enkle steder på spær ses begyndende/lettere nedbrydning, se foto 12 (overside af udhæng) og foto 13-18.

Konklusion:

Mangelfuld /dårligt håndværk, tegl dækker ikke tagfladen helt ud til begge gavle.
På begge tag, når tegl ikke ud til gavl. I den ende hvor lægning(montagen) slutter.
Generelt kan et tag med K21 tegltag uden undertag ikke forventes at være 100% efter 53 år.
Det er normalt at der kan/vil være tegn efter fugt på spær og lægter, under denne tagtype.

Alderen på det skadede:

53 år fra husets oprindelse.

Konstruktiv betydning:

Ja, der er en øget risiko for nedbrydning af lægteender og spær.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Lægteender og overside af spær er med nedbrydning.

...

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

Ja, hus er næsten lige overtaget.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Montering af Vakaflex på tegl og ind til/på gavlbeklædning, for lukning af hul for vandindtrængning.

Evt. montering af hjælpespær/laske på siden af spær. Til bæring/underlag for lægteender."

Af klagerens anmeldelse af 8/4 2020 fremgår bl.a.:

"**Hvornår blev skaden opdaget(dato)** fredag, 27. marts 2020.

Hvordan blev skaden opdaget Den blev opdaget, fordi vi havde besøg af en isolatør, som skulle besigtige vores dårlige isolering. Han nævner så med det samme, at rygningsskit er defekt, der er åbent ud til flere steder, da der kommer lys ind steder, hvor der ikke må komme lys ind, og det sidder løst. Han nævner, at dette bør laves - ellers vil det kunne skade træværk, isolering og huset generelt. Fejlene og skaderne på rygningsskit blev derefter inspiceret af [konsulent] fra [tagfirma] i går den 7. april 2020. Dette var desværre en nedslående melding fra ham om skadernes omfang på rygningsskit.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt) På begge sider af husets rygning er rygningsskit så defekt, porøst eller faldet helt ud så mange steder, at rygningsskit helt bør skiftes. Der kan findes utallige huller i rygningsskit, og der bør ikke være nogen, da vand og sne let kan trænge ind. Man kan se, at dette har været sket flere steder, men at det dog er tørret igen, men fortsættes der uden tætning af rygningsskit, vil der komme fugt ind, som vil skade træværk, isolering med risiko for råd og skimmel eller sågar fugt ned i huset. Vi har tjekket tilstandsrapport, og der er ikke nævnt noget om denne alvorlige fejl og mangel. Kun er nævnt, at enkelte rygningsssten har revner, hvilket jo er noget ganske andet, og ifølge [tagfirma] er netop rygningen da også ok at bruge igen, mens rygningsskit helt bør skiftes, hvorfor vi skal bede om at få dette gjort i henhold til vores ejerskifteforsikring."

Af besigtigelsesnotat af 4/5 2020 fra selskabets besigtigelse fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Mørtel i rygning er porøs og udfaldende.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**Konstruktion/opbygning:**

K21 tegl, rygningsten lagt i mørtel.

Beskrivelse:**Ude:**

Kunde anviser rygning på taget som ses med porøse og delvis ud faldende mørtel. Både på nord og sydside. Foto 2-8.

Inde:

På loftet ses stedvis nedfalden isolering, som har ligget i kip for montering af rygning i mørtel i side tid.

Der ses ingen tegn på opfugtet lægter eller vandindtrængen. Foto 9-13.

Kunde oplyser dog han har observeret, at isolering har være opfugtet.

Konklusion:

Alm. slidt og nedbrydning af en bygningsdel, mørtelen.

Mørtel/forskelling af rygningen er med tiden blevet slidt. En del af taget som til tider kræver eftersyn og vedligeholdelse.

Alderen på det skadede:

55 år.

Konstruktiv betydning:

Hvor den falder helt ud, er der risiko for vandindtrængen.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Igen skader d.d.

...

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Forskelling (mørtel) eftergås/efterfyldes.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Anslået pris kr. 10-12.000,00 ekskl. moms

Det er på ingen måde nødvendigt at omlægge rygning, som i tilbud."

Af klagerens anmeldelse af 14/2 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) lørdag, 29 januar 2022

Hvordan blev skaden opdaget Natten mellem den 29. og 30. januar var der storm med vindstød af orkanstyrke, og vi bemærkede, at det ca. 23:30 lød som om et tog klaprede hen over taget. Jeg undersøgte taget flere gange, men kunne ikke se noget de første dage, eftersom der var tørt og det ikke regnede, imidlertid kom der regnvand ind på loftet i dagene den 1.2, - 6.2.

Fordi enkelte tagsten havde løftet sig og flyttet sig en smule.

Jeg stillede spande under 2 steder på loftet.

Forsikring(hus) har den 7. februar afhjulpet de konkrete to steder, men tømreren fra [tømrer- og snedkerfirma] måtte konstatere, at der på hele sydsiden af husets tag konsekvent ikke er tagbindere på teglstenene, hvilket tydeligvis er en fejl og mangel, eftersom der regelmæssigt sidder tagbindere på stenene mod nord.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt) Sydvendt tagside er konsekvent ikke fæstnet efter forskrifterne med tagbindere, hvilket gør, at taget i princippet kan løfte sig og give utætheder.

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?) Skaden er som sagt meldt til [andet selskab], som har udbedret den konkrete skade. Imidlertid tilbagestår stadig et tag, der på hele sydsiden altså er mangelfuldt fæstnet, idet der ikke er monteret tagbindere på taget. Da dette, også i forhold til at disse er monteret mod nord, er en mangel og fejl, der gør, at tagstenene vil kunne flytte sig og give utætheder ved storm og orkan, ønsker vi at få udbedret hele tagkonstruktionen med korrekt monterede tagbindere på den sydvendte tagflade."

Af besigtigelsesnotat af 23/2 2022 fra selskabets besigtigelse fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

K21 rød tegl uden undertag

Beskrivelse:

Ude:

Tag er K21 tegl foto 2.

Inde:

I loftrummet ses tag under undertag og enkle steder ses skumtætning som stikker ud og er helt mørnet. Foto 3.

Generelt ligger taget som det skal. Men kunde oplyser taget klapre i stormvejr.

Det ses, at kommer lidt vand ind 4-5 steder på sydsiden. 4-6.

På ca. 4/5 af tagfladen i mod syd er ingen tagstensbindere. Foto 7-8 og luftfoto.

Konklusion:

Tag har snarlig udløb af levetid, skum/tætning imellem tagsten er helt mørnet.

Tagsten klapper i stormvejr hvilket evt. godt kan give anlæg/årsag utætheder da tegl kan ligge lidt skævt og skum kan evt. flade ud da det er helt smuldret.

Manglende tagbindere vil nok ikke hjælpe meget på dette, da de ikke som sådan spænder tagsten fast.

Tagbindere er hovedsageligt til at fastholde tagsten så de ikke blæser af.

Alderen på det skadede:

57 år.

Aktuelle skader:

Der er enkle utætheder

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Selv det, at der ikke er bindere, Nej. Tag har nu ligget i mere end 50 år uden at blæse af (denne tagflade vender sydvestlig retning så der er ikke så ofte vindsug på).

Utætheder bør lukke så der ikke trænger vand ind i andre konstruktioner som loft o.l.

Ankenævnet for Forsikring

15.

98422

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja. Dog lidt mangelfuldt håndværk med manglende binder. Kunde har basisdækning.

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

Manglende binder ja. Omfang af utætheder lidt svært at sige, og i hvilket omfang der kan evt. også der have været mindre utætheder. Kunde har boet i huset i 2,5 år.

TILSTANDSRAPPORT:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Bemærkninger vedr. dette forhold:

Tagrum besigtiget fra gangbroens afslutning ca. 4 m ind

Ingen anmærkninger vedr. dette forhold.

...

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Nej.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Utætheder kan tættes med understrygning

Der kan evt. monteres binder på tagsten inde fra loftrummet.

...

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Ingen følgeskader."

Af udtalelse fra firma med speciale i tag af 1/3 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vedr. Overstrygning af taget. Defekte mørnede skumstrimler, er årsag til at der kommer vand ind. Taget vil ikke være tæt ved kraftig nedbør og eneste mulighed er at overstryge taget eller et nyt tag.

Med henvisning til taget på ejendommen, fremsendes hermed tilbud på følgende arbejde.

Arbejde: Eksisterende tagsten afrenses i udvendige false med trykluft.

Udskiftning af defekte tagsten (gælder ikke special sten).

Tagsten fuges udvendigt med specialfugemasse i lodret og 1/3 af vandret fals.

Pris: kr.46.800,00 excl. moms

...

Der udføres ikke arbejde ved rygning samt træværk."

Af skadeanmeldelse af 23/3 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato) onsdag, 23. februar 2022.

Hvordan blev skaden opdaget Jeres konsulent [konsulent1] besigtigede taget indvendig og udvendig, og han kunne konstatere, at der var mørnet skumgummifugebånd, der hænger fra mange tagsten.

Dette er tirsdag den 1. marts blevet bekræftet af firmaet [firma med speciale i tag], som konstaterede, at store dele af taget har og længe har haft mørnede skumgummilister mellem tagstenene.

Hvori består skaden (hvad er skaderamt) Taget er lagt med falstagsten, K21, som oprindeligt er lag med en skumgummiliste i stedet for understrygning. Denne er på store dele af taget mørnet eller forsvundet eller ses alternativt hænge fra tagstenene indvendig på både tagets nord- og sydside.

Vi har en forventning om, at vores ejerskifteforsikring bør dække udbedring af taget.

Ejerskifteforsikringen bør yde dækning, eftersom jeres konsulent og I selv beskriver, at der er tale om mørnet skumgummibånd. Dette forhold har helt sikkert været til stede både før og ved overtagelsesdagen af ejendommen, og det er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Der er endvidere tale om et forhold, som vi som køber ikke har haft en mulighed for hverken at vedligeholde eller kende til, før der ved flere lejligheder fra og med august 2019 til marts 2022 flere gange og særligt ved vedvarende stille regn er dryppet vand ned.

Jeres egen tømrer, som i 2020 har udbedret en anden skade for os gennem jer, ..., har været ved huset en gang i 2020 for at udbedre indtrængende vand. Vi har selv afhjulpet det i januar 2021, vi har haft en større skade med indtrængende vand i august 2021, som blev anmeldt til vores husforsikring ved [andet selskab], og senest har der været 4 større eller mindre skader fra samme i februar og marts, hvoraf de 2 er anmeldt og udbedret gennem husforsikring. Vi kan se i den helt nye papirisolering, at det har dryppet ned flere steder. I den tidligere og eksisterende isolering var det ikke muligt at se dette, da denne er Rockwool.

Der er tale om, at skaderne som følge af fejlen og manglen har været i ejendommen allerede på overtagelsesdagen.

I alle tilfælde med skader og besøg af håndværkere har vi forhørt os om, hvorvidt der var manglende vedligehold af taget og fået det svar, at det er og var der ikke. Alle har rost taget og sagt, at det ligger pænt og ser godt ud, og at det har mange års levetid endnu. I forhold til vedligehold har vi fået lavet alt, hvad der stod i tilstandsrapporten og mere til; for netop at ville vedligeholde og imødegå skader. Vi har gennem 2½ år haft besøg af 8 tømrere, konsulent fra [tagfirma], en uvildig byggesagkyndig, og INGEN har nævnt om vores tag, at vores fuger var mørnet ej heller, at vi skulle foretage vedligehold af samme.

Vi opdager først nu, efter at der er efterisoleret og udlagt gangbro i husets længde, sammen med jeres konsulent, [konsulent1]; i øvrigt bror til jeres tømrer, ..., at det er mørnet skumgummibånd, der er den skjulte fejl og mangel.

De mørnede skumgummibånd findes på hele taget, både nord- og sydside, så forsikringen bør derfor dække en udbedring af den - også på overtagelsesdagen - skjulte fejl og mangel; nemlig at der ved et tegltag som vores ved kraftig og særligt vedvarende regn vil opstå utætheder ved disse fuger.

Vi opdager først den - allerede på overtagelsesdagen - skjulte fejl og mangel, da [konsulent1] besigtiger, og vi får den efterfølgende bekræftet af [firma med speciale i tag], som derefter giver tilbud, som I også har fået, på udbedring af den skjulte fejl og mangel.

Vi har, indtil jeres konsulent og [firma med speciale i tag] har været på besøg, handlet i god tro og tænkt, at der var tale om løse tagsten fra blæst, men det konstateredes altså, at det hele tiden har været mørnet skumgummibånd, som er den skjulte fejl og mangel.

Dette bestyrkes også i, at alle håndværkere, senest [tømrer- og snedkerfirma], ikke har kunnet registrere, hvorfor der kom og kommer vand ind, men i stedet endte med en lokal overstrygning af taget det pågældende sted.

[Firma med speciale i tag], som jeres konsulent, [konsulent1], har gjort os bekendt med eksistensen af, har været første håndværksevirsomhed ud af mange, som har kunnet diagnosticere fejlen og manglen.

Som køber af ejendommen kan vi naturligvis først forventes at anmelde forholdet, når vi kender det og får en forståelse for, hvad det er, der er fejlen og manglen, og det mørnede skumgummibånd er jo ikke opstået, en måned efter at vi overtog huset, hvor de første skader opstod, men har utvivlsomt været der, også da taget var kun knapt 60 år gammelt.

Vi forventer derfor, at Dansk Boligforsikring vil tilbyde dækning - gerne i henhold til tilbuddet fra [firma med speciale i tag].

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?) Delvist som stormskade – afsluttet og udbedret 7. februar, 2022.

Delvist som indtrængende vand august 2021.

Alle ved [andet selskab] og alle er afsluttet."

Af besigtigelsesnotat af 4/4 2022 fra selskabets besigtigelse fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

K21 romerfals teglsten med skumstrimler, på taglægter og gitterspær.

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen er der let regn, og der har regnet i løbet af natten (ca. 1mm/ time jf. DMI) herudover blæser det fra sydvest med 10-15 m/s.

Ude:

På tagfladen mod syd ses lille område at være overstrøget af FT's husforsikring (Foto 3-4).

Tagrum:

Spærtræ og taglægter ses værende tørt og med aftegninger af lette fugtskjolder som normalt for alderen, FT har efterisoleret med papiruld, og der observeres ingen aftegninger eller mærker fra vandindtrængning (Foto 5-7).

FT har placeret 3 stk. spande og plastikposer på loftrum for optagelse af indtrængende vand (Foto 8-13).

Spand placeret længst mod vest på nordvendte tagside, ses at være med vand i bunden. Der observeres let fugt.

Aftegning over spanden, men fugtniveau måles til at være almindeligt til let forhøjet niveau (Foto 8-11).

Ved komplet gennemgang ses 2 stk. skumstrimler at hænge løst (Foto 14-15).
Der ser flere steder at tagsten er stoppet med glasuld (Foto 15-18).

Konklusion:

Ved besigtigelsen i regnvejr konstateres ingen vandindtrængning eller aktuelle fugtaftegninger ...
– [firma med speciale i tag] vurderer jf. videresendte mail, at 'problemet' burde være mærket K3 –
Denne påstand er jeg ikke enig i. Jeg vurderer anmeldte som at være en vedligeholdelsesopgave,
som observering ved eks. fygesne.

Årsagen til vandindtrængning (ved længere tids regnvejr kan tilskrives at tegl bliver gennem op-
fugtet, hvorved skumstrimler optager vand, hvilket de formodentligt gjort siden opførelsen. Løst-
hængende skumstrimler som har optaget vandet, vil herefter 'afdrøppe' som en istap.

Alderen på det skadede:

Opført år 1965 (57år) Taget er det oprindelige tag fra opførelsen.

Aktuelle skader:

Der vurderes ikke at være skader. Det må forventes, at der er vedligehold på et 57 år gammel
tegltag.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Jeg vurderer ikke at forholdet er af konstruktiv betydning. Jeg vurderer at hvis løsthængende
skumstrimler fjernes, så vil op det optagne vand ikke komme ind i tagrummet, hvorved der her-
med ikke er nærliggende risiko for skader.

...

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

Nej. FT har overtaget 01.07.19 og har haft ejendommen mere end 2,5 år. Jeg vurderer, at løst-
hængende skumstrimler kan være blæst ind ved storm – FT har ydermere lavet gavle om, hvorved
vindskeden er ændret, og vindpåvirkningen kan være ændret. Der kan i samme forbindelse også
være skubbet med teglsten hvorved skumstrimler kan løsnes.

...

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Anmeldte er efter min mening rettelig ikke beskrevet i TR.

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

Anmeldte har ikke været tydeligt for BS, det er dog normalt kendt, at skumstrimler på K21 tegl-
sten over tid bliver slidte og løse.

...

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

... oplyser:

At tegltag efter normale afskrivningstabeller forventes tegltag at have en 'levetid' på 50-70 år,
hvorfor ekstra vedligehold må forventes på et 57 år gammelt tag. (Se evt. taginfo.dk)

At også ældre tegltage der er understrøget, jævnligt skal tjekkes og repareres, hvorfor det også
anses at FT jævnligt bør efterse sit tag.

At FT ikke bør forvente dækning på anmeldte, da jeg ikke mener taget har fejl eller mangler."

Af forsikringsbetingelser W.1.1.19 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.

...

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.

4.3

Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået el-installationerne.

...

4.5

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

4.6

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

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

4.8

Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

...

4.12

Forhold under 5000 kr."

Fotos af ejendommen har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1965. Ejendommens tag er med K21 romerfals teglsten med skumstrimler på taglægter og gitterspær. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2019 og anmeldte den 23/3 2022, at der var mørnede skumgummifugebånd på hele taget, som hang fra mange af tagstenene. Forholdet gav utætheder og vandindtrængen ved kraftig og især ved vedvarende regn.

Klageren kræver, at selskabet dækker udbedring af de defekte skumgummifuger i form af overstrygning af hele taget, i alt 46.800 kr. eksklusive moms i overensstemmelse med indhentet tilbud. Klageren har anført, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet og giver nærliggende risiko for skade. Forholdet har således også medført minimum 10 større skader med indtrængende vand siden august 2019. Klageren har også anført, at de mørnede skumgummifugebånd skulle have været anmærket i tilstandsrapporten, da der er tale om et almindeligt kendt problem ved denne type

tag. Selskabets besigtigelseskonsulter har ifølge klageren oplyst ham om, at tag med teglsten af typen K21 nødvendigvis har defekte, mørnede skumgummibånd med mulig vandindtrængen allerede efter 30-40 år. På overtagelsesdagen var taget ca. 53-54 år. Tagets levealder i tilstandsrapporten er bedømt til 10 år eller længere. Omfanget af skaderne og nærliggende risiko for nye større skader er først kunnet blive endeligt fastslået, efter at klageren i 2021 fik lavet gangbro. Før denne var skadesomfanget vanskeligt tilgængeligt og i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten er der alene besigtiget lige oven for loftsløb i den østlige ende af huset. Klageren har videre anført, at han har vedligeholdt taget, og at han har kigget taget efter, efter storm. Det er dog særdeles vanskeligt at få øje på de skumgummifuger, som måtte være blæst ud.

Selskabet har afvist at yde dækning for de mørnede skumstrimler mellem tagsten med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der er tale om almindelig udløb af levetid. Ved besigtigelse den 23/2 2022 blev registreret 4-5 steder på sydsiden af taget, hvor der var sket mindre vandindtrængen, skumstrimler mellem tagsten stak ud og var mørnet og tætningen mellem tagstenene var slidte og mørnet, hvilket er almindeligt forekommende efter 57 år. Ved besigtigelse den 4/4 2022 kunne der ikke konstateres vandindtrængning fra tagstenene, men to steder hang skumstrimler mellem tagstenene løst. Vandindtrængningen var sket som følge af, at teglstenene bliver kraftigt opfugtet, hvilket medfører, at skumstrimlerne optager vand. Ved løsthængende eller mørnede skumstrimler vil vandet dryppe ned. Selskabet har også anført, at der ikke er tale om forhold ved ejendommens tag, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger opført i 1965 med oprindelig tagbelægning af K21 romerfalssten.

Selskabet har tidligere anerkendt dækning for vandindtrængning ved afslutning til gavl mod vest og dækning af udgifter til montering af waka-flex ind til gavlbeklædningen og reparation af de underliggende beskadigede spær. Selskabet har også anerkendt dækning for defekt rygningssmørtel og dækning af udgifter til udkradsning af løs smørtel og reparation af smørtel omkring rygningsssten.

Af besigtigelsesnotat af 23/2 2022 fremgår: "Inde: I loftrummet ses tag under undertag og enkle steder ses skumtætning som stikker ud og er helt mørnet ... Det ses, at kommer lidt vand ind 4-5 steder på sydsiden ... **Konklusion:** Tag har snarlig udløb af levetid, skum/tætning imellem tagsten er helt mørnet. Tagsten klapper i stormvejr hvilket evt. godt kan give anlæg/årsag utætheder da tegl kan ligge lidt skævt og skum kan evt. flade ud da det er helt smuldret ... Alderen **på det skadede:** 57 år. **Aktuelle skader:** Der er enkle utætheder **Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:** Selv det, at der ikke er bindere, Nej. Tag har nu ligget i mere end 50 år uden at blæse af (denne tagflade vender sydvestlig retning så der er ikke så ofte vindsug på). Utætheder bør lukke så der ikke trænger vand ind i andre konstruktioner som loft o.l. ... **Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:** Manglende binder ja. Omfang af utætheder lidt svært at sige, og i hvilket omfang der kan evt. også der have været mindre utætheder. Kunde har boet i huset i 2,5 år".

Af udtalelse fra firma med speciale i tag af 1/3 2022 indhentet af klageren fremgår: "Defekte mørnede skumstrimler, er årsag til at der kommer vand ind. Taget vil ikke være tæt ved kraftig nedbør og eneste mulighed er at overstryge taget eller et nyt tag".

Af besigtigelsesnotat af 4/4 2022 fremgår: "**Tagrum:** Spærtræ og taglægter ses værende tørt og med aftegninger af lette fugtskjolder som normalt for alderen, FT har efterisoleret med papiruld, og der observeres ingen aftegninger eller mærker fra vandindtrængning ... FT har placeret 3 stk. spande og plastikposer på loftrum for optagelse af indtrængende vand (Foto 8-13). Spand placeret længst mod vest på nordvendte tagside, ses at være med vand i bunden. Der observeres let fugt. Aftegnings over spanden, men fugtniveau måles til at være almindeligt til let forhøjet niveau (Foto 8-11). Ved komplet gennemgang ses 2 stk. skumstrimler at hænge løst (Foto 14-15). Der ser flere steder at tagsten er stoppet med glasuld (Foto 15-18). **Konklusion:** Ved besigtigelsen i regnvejr konstateres ingen vandindtrængning eller aktuelle fugtaftegninger ... Jeg vurderer anmeldte som at være en vedligeholdelsesopgave, som observering ved eks. fygesne. Årsagen til vandindtrængning (ved længere tids regnvejr kan tilskrives at tegl bliver gen-

nem opfugtet, hvorved skumstrimler optager vand, hvilket de formodentligt gjort siden opførelsen. Løsthængende skumstrimler som har optaget vandet, vil herefter 'afdryppe' som en istap. **Alderen på det skadede:** Opført år 1965 (57år) Taget er det oprindelige tag fra opførelsen. **Aktuelle skader:** Der vurderes ikke at være skader. Det må forventes, at der er vedligehold på et 57 år gammel tegltag. **Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:** Jeg vurderer ikke at forholdet er af konstruktiv betydning. Jeg vurderer at hvis løsthængende skumstrimler fjernes, så vil op det optagne vand ikke komme ind i tagrummet, hvorved der hermed ikke er nærliggende risiko for skader ... **Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:** Nej. FT har overtaget 01.07.19 og har haft ejendommen mere end 2,5 år. Jeg vurderer, at løsthængende skumstrimler kan være blæst ind ved storm – FT har ydermere lavet gavle om, hvorved vindskeden er ændret, og vindpåvirkningen kan være ændret. Der kan i samme forbindelse også være skubbet med teglsten hvorved skumstrimler kan løsnes ... oplyser: At tegltag efter normale afskrivningstabeller forventes tegltag at have en 'levetid' på 50-70 år, hvorfor ekstra vedligehold må forventes på et 57 år gammelt tag ... At også ældre tegltage der er understrøget, jævnligt skal tjekkes og repareres, hvorfor det også anses at FT jævnligt bør efterse sit tag".

Af tilstandsrapport af 9/1 2019 fremgår: "**Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:** Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten. Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses. **Tagets restlevetid:** Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygnin-

gens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere. **Note:** Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen, Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider: Tagbelægning: 10 år eller længere. Undertag: taget er opført uden undertag. Inddækning: 10 år eller længere".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3 fremgår: "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" og "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 3.5 fremgår det, at dækningen er betinget af, at forholdet var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse.

Af punkt 4.6 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1" og af punkt 4.7, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid".

Af punkt 4.8 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag".

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

Nævnet bemærker også, at tilstandsrapportens angivelse af "forventet restlevetid" for taget beror på et tabelopslag og ikke den bygningssagkyndiges konkrete skøn for det pågældende tag. Dette fremgår af tilstandsrapporten. Hvis den bygningssagkyndige konstaterer skader på taget, skal disse angives under den almindelige "Registrering af bygningens tilstand". Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.8 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag". Det kan derfor ikke i sig selv føre til et krav på forsikringsdækning, at ejendommens tag ikke måtte holde så længe, som angivet under "forventet restlevetid" for taget.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for det anmelde forhold under henvisning til, at den konstaterede vandindtrængen skyldes, at de mørnede skumstrimlers levetid er udløbet, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7, hvorefter forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid".

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet blev konstateret og anmeldt ca. 2,5 år efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Nævnet har også lagt vægt på taksatorens oplysninger om, at årsagen til skaden er aldersbetinget slitage og udløb af skumstrimlernes levetid, og at der ikke er godtgjort følgeskader på overtagelsestidspunktet som følge af forholdet. Af besigtigelsesnotat af 23/2 2022 fremgår: "Tag har snarlig udløb af levetid, skum/tætning imellem tagsten er helt mørnet". Af besigtigelsesnotat af 4/4 2022 fremgår: "**Tagrum:** Spærtræ og taglægter ses værende tørt og med aftegninger af lette fugtskjolder som normalt for alderen, FT har efterisoleret med papiruld, og der observeres ingen aftegninger eller mærker fra vandindtrængning ... Der observeres let fugt. Aftegning over spanden, men fugtniveau måles til at være almindeligt til let forhøjet niveau ... **Konklusion:** Ved besigtigelsen i regnvejr konstateres ingen vandindtrængning eller aktuelle fugtaftegninger ... Årsagen til vandindtrængning (ved længere tids regnvejr kan tilskrives at tegl bliver gennem

Ankenævnet for Forsikring

26.

98422

opfugtet, hvorved skumstrimler optager vand, hvilket de formodentligt gjort siden opførelsen. Løsthængende skumstrimler som har optaget vandet, vil herefter 'afdryppe' som en istap".

Nævnet har videre lagt vægt på, at taget og skumstrimlerne er fra 1965 og dermed ca. 57 år gamle. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at det forhold, at skumgummibåndene har haft en forholdsvis begrænset levetid i forhold til tegltaget, efter nævnets vurdering ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser til afgørelserne i sagerne 80990, 81229 og 86656.

Udtalelsen fra firma af 1/3 2022 indhentet af klageren kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet bemærker, at hvis klageren ønsker at klage over tilstandsrapporten, kan han klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler over tilstandsrapporter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand