

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. januar 2024 blev i sag nr. 98779:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 1/10 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

At de dækker udskiftning af tegltag og lægter efter gældende standarder, inkl. forøgede byggeomkostninger. Afsavnerstatning idet vi ikke kan bebo vores 1. sal. Samt udgifter til [repræsentant]."

Klageren har i brev af 1/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Konstatering af skade"

Umiddelbart efter overtagelsen af vores hus d. 1/11-2021, som vi havde påtænkt at indflytte 7 dage senere, konstaterer vi et omfattende rotteangreb i hele stueplan, som håndteres af vores husforsikring. Det betyder at huset er ubeboeligt og skal saneres i betydeligt omfang, inden vi kan flytte ind.

Vi beslutter derfor, at påbegynde renovering af vores 1. sal, da huset nu alligevel ikke kan bebos i et godt stykke tid.

Da vi fjerner vægbeklædningen på 1. sal finder vi en stor rådskade (denne rådskade bliver håndteret af vores husforsikring). Samtidig finder vi ud af at tagstenene smuldrer på indersiden, senere finder vi også et enkelt tegl der er revnet midt over.

Efter at have konsulteret en håndværker, finder vi ud af, at det er tale om de særdeles problematiske K21 tegl.

Skadesanmeldelse

Vi sender derfor en skadesanmeldelse til FRIDA. FRIDA beder os indhente tilbud på udbedring. Da FRIDA modtager tilbuddet fra tømrerfirmaet ... på 611.250kr. (se bilag -Tilbud på udskiftning af tag uden inddækninger) sender FRIDA [taksator] ud for at bedømme omfanget.

[Taksators] rapport lyder som følger (se Bilag - FRIDA første afgørelse og afslag):

Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere, at hele tagetagen stod råt, dvs. alle vægge var fjernet og ligeså al loftbeklædning, isolering mv. På undersiden af taget som var blotlagt kunne det ses, at der sporadisk flere steder var tagsten som var smuldrede i overlægget til den næste (i kanterne), men ikke på selve bagsiden. Der lå småstykker på gulv flere steder og ned i overlæg mellem tagsten. Tagstenene af mærket K21 fra Lysbro Teglværk og er oplagt i 1995, således 27 år gamle. Særligt for denne type tagsten er, at der i overlægget mellem tagstenene er en skumgummistrimmel. Dennes levetid er væsentlig mindre end selve tagstenen, hvilket kan medføre at der kan trænge fygesne eller slagregn ind, når levetiden er ved at være opbrugt. Dette allerede efter 20-30 år.

På baggrund af [taksators] udtagelser afviser FRIDA første gang erstatningskravet med følgende begrundelse:

Det er vores vurdering, at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra, hvad man måtte forvente af et tag med tilsvarende K21 tagsten. Herudover er det også taget i betragtning, at der ingen aktuelle skader ses på lægter mm. som følge af afskallingen af tagstenene. Vi afviser derfor det anmeldte forhold, idet det ikke opfylder skadebegrebet.

Første klage over afvisning af skade

Vi kontakter [repræsentant], som hjælper os med at klage til FRIDA (se Bilag – [repræsentant] klage over første afgørelse).

Vi er som almindelige personer uden byggeteknisk viden på ingen måde i stand til at vurdere et tegltags levetid og forventer at et tegltag fra 1995 skulle, som beskrevet i tilstandsrapporten, kunne holde mange år endnu. Vi har købt et hus med nul anmærkninger omkring teglenes og taget tilstand, tværtimod bliver tagets udskiftning i 1995 anprist i husets salgsopstilling (se Bilag - Salgsopstilling) og i tilstandsrapporten (se Bilag - Tilstandsrapport) bliver den statistiske levetid estimeret til 2095. Der står intet om at der er tale om K21 tegl. Vi og heller ingen i vores omgangskreds har nogensinde hørt om K21 tegl og at tegltage skulle være en problemfyldt tagbelægning. Vi havde derfor på ingen måde forventninger om at taget ville stå til udskiftning allerede nu.

Anden afvisning af vores skade

På baggrund af klagen bestiller FRIDA en ingeniør til at lave en ny besigtigelse og en ny rapport over skadens omfang. På baggrund af denne rapport afviser FRIDA atter vores sag med helt nye argumenter (se Bilag - FRIDA anden afgørelse og afslag):

...

Det fremgår af rapporten fra [ingeniør 1], at spredt i tagrummet på spær og især lægter ses der generelt mørke fugtskjolder. I den forbindelse oplyser [ingeniør 1], at det er normalt, at der forekommer fugtskjolder på spær og lægter, især når tagdækningen er oplagt uden undertag.

Hertil oplyser [ingeniør 1], at de mørke fugtskjolder alene skyldes alm. forekommende kondens og ikke utætheder fra selve tagstenene. Således oplyser [ingeniør 1], at taget er tæt.

Vi skal gøre opmærksom på, at den normale levetid for tilsvarende tage er på mellem 25 og 40 år. Når der efter etableringen af taget tilbage til 1995 fortsat er tale om et tæt tag og der i øvrigt alene er konstateret afskalninger af taget på den indvendige side af tagstenene er de anmeldte afskalninger ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentlig i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og med K21 tagsten.

Når taget fortsat er tæt finder vi heller ikke, at den konstaterede manglende ventilation, som [ingeniør 1] henviser til i sin rapport samt afskalningerne udgør nærliggende risiko for skade, når der ikke er konstateret rådkader eller lignende i tagkonstruktionen og vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Det følgende er vores kommentarer til ovenstående

Den nye rapport beskriver skader på lægterne som der rigtignok også er. Manglende skader på lægterne var ellers et af argumenterne for at afvise dækning i første omgang. Samtidig skriver [ingeniør 1] i rapporten at der er afskalning på bagsiden, hvilket heller ikke fremgik af [taksators] besigtigelse, tværtimod skriver [taksator] at det kun er afskalning på kanterne.

Taget er oplagt uden undertag som netop er den teknologi der er ved K21 tegl, at de i stedet for undertag har en skumfuge og en særlig udformning af bagsiden, som leder kondensvand ud på ydersiden af taget. Dette gør at det *ikke* skal have undertag. Men det smuldrende tegl tilstopper falsene, så kondensvandet ikke kan bortledes. Dette er klart en skade der potentielt kan udvikle sig. Problemet med tilstoppede fals er også beskrevet af Sikkerhedsstyrelsen. Men dette undlader ingeniøren at komme ind på i sin rapport (se Bilag- Skader på tag 01.10.22). Vi har i øvrigt lavet en video der viser hvordan teglene smuldrer og forvitrer fra den 22.juni 2022 [link].

Vi har for så vidt ikke klaget over et utæt tag, for vi har ved sagens opstart ikke konstateret vand på gulvene eller lignende. Det knækkede tegl er først fundet efter vi startede sagen og der kommer naturligvis vand ind den vej. Foråret og sommeren har været særdeles tør i år og derfor har det været utroligt svært for os at konstatere om fugtskjolderne på lægterne skyldes kondens eller indtrængende vand, fordi vi ikke bor i huset.

Da [ingeniør 1] var på besigtigelse var det tørvejr. [Ingeniør 1]s vurdering af lægterne beror udelukkende på en visuel vurdering, der er ikke foretaget fugtmåling. Hele den indvendige tagflade har været blotlagt for isolering mv. og man må derfor antage at hvis taget skulle være tæt for udefrakommende vand ville lægterne på [ingeniør 1]s besigtigelsestidspunkt være tørre, da der har været en lang periode med tilstrækkelig udluftning af 1. sal. Derfor ville det have været oplagt at lave en fugtmåling.

Her på det sidste har der været en del regn og håndværker der går i huset har konstateret en mindre

vandindtrængning på sydsiden af huset. Dags dato har vi været nede i huset og har kunnet konstatere at lægterne er fugtige, og det til trods for at der ikke har været isoleret i huset i hele foråret og sommeren. Så at fugtskjolderne skyldes ukorrekt isolering holder ikke som argument.

Men uanset om taget er utæt eller ej, så er der en konstaterbar forvitring af teglstenene og det er en skade i sig selv og navnlig en skade der *kan* udvikle sig når vi kender til problemerne med K21 tegl fra Lysbrosteglværk frem mod deres konkurs.

Vi vil på det kraftigste anfægte FRIDAS konklusion om at taget skulle holde tæt for udefrakommende fugtpåvirkning. [Ingeniør 1] foreslår i sin rapport at taget overstryges udefra for at afhjælpe problemet, men skriver på intet tidspunkt at taget er tæt. Dette ser vi ikke som en løsning, da det vil ødelægge udluftningen og mulighed for teglens af dræning af indvendig kondens (se Bilag - Datablade for K21 tegl fra Lysbro teglværk).

Derudover undlader ingeniøren at omtale at der rent faktisk er et tegl der er knækket midt over samt at beskrive den rådskaade der er i det ene rum på 2 af de bærende spær.

Et af argumenterne lyder, at der ikke er tilstrækkelig udluftning på indersiden af taget. Hvis dette argument skulle holde, skulle hele taget være afskallende og det er det ikke.

De dårlige tegl findes i områder mod nord, syd, bag de tidligere isolerede skråvægge og i loft-rummet der altid har været ventileret og blotlagt. Dette tyder på at degenereringen af teglene skyldes at de har været af varierende kvalitet fra produktionstidspunktet.

Netop denne problematik beskriver sikkerhedsstyrelsen i deres vejledning til vurdering af skader på K21 tegl. (se Bilag - Sikkerhedsstyrelsens skadesvurdering af K21 tegl) Dette undlader ingeniøren at komme ind på i sin rapport.

At rapporten henviser til at isoleringen ikke har ligget med afstand til teglene er heller ikke et holdbart argument, idet det stykke isolering der er billede af, er et vi har skubbet til i forbindelse med nedrivningen. I beregningen på at der ikke skulle være nok ventilation i tagrummet glemmer ingeniøren at tage højde for at K21 tagstenen har en særlig ventilationssten i rygningen der gør at der ikke behøves tudsten i tagbelægningen (se Bilag - Datablade for K21 tegl fra Lysbro teglværk).

At FRIDA skriver at tilsvarende tage vil holde 40 år undre vi os ligeledes over. For hvordan skulle vi kunne vide at vi havde et tag der kun kunne holde så kort tid? Der står intet i tilstandsrapporten at der er tale om K21 tegl, og vi har derfor ikke kunne vide at det er den normale levetid for tilsvarende tage. Tværtimod står der i vores Police (se Bilag - ejerskifteforsikring police) at afskrivningen på tegltage med fugesystem er på mere end 60år, samt at det kan forventes at vores tag først skal udskiftes i 2095 i vores tilstandsrapport!

Vi mener, at det netop er ejerskifteforsikringens ansvar at dække de skader der ikke står nævnt i tilstandsrapporten. Vi mener at vores tag, som det står nu, med tilstoppede false, fugtige lægter og rådne spær står til udskiftning og ikke en mulig forværende lappeløsning i form af en overstrygning (se Bilag - Byggesagkyndigs mening om overstrygning). En overstrygning vil aldrig gøre teglene gode igen, skaden er sket!

Vi er nødsaget til om 1 mdr. at flytte ind i stueplan, idet 1.sal fortsat står ubeboelig og uisolaret. Vi søger derfor om afsavnserstatning fra 1. november indtil taget er skiftet, idet vi kun kan benytte halvdelen af vores hus til beboelse og taget sagtens kunne ha været skiftet hvis ikke Frida havde afslået at give os erstatning.

Derudover søger vi også erstatning af vores udgifter til [repræsentant]."

Selskabet har i brev af 7/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 1. november 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring og policen og vilkårene har klager fremlagt som **bilag 1**.

Tilstandsrapporten fra den 30. juni 2021 fremlægges som **bilag 2**.

Klager anmeldte den 3. marts 2022, 'Tagsten smuldrer, da vi overtager på loftet ligger med smulder fra tagsten i isolering, men da jeg ikke har kendskab til tegl gætter jeg på det kommer fra monteringen i 1995. Men i dag opdager jeg at tagstenen smuldrer fra hinanden' **bilag 3**. Klager vedlagde sammen med anmeldelsen et billede (**bilag 4**).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende adressen og taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges om **bilag 5**.

På baggrund af besigtigelsen vendte vi tilbage den 21. juni 2022 og henviste til, at 'Det er vores vurdering, at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra, hvad man måtte forvente af et tag med tilsvarende K21 tagsten. Herudover er det også taget i betragtning, at der ingen aktuelle skader ses på lægter mm. som følge af afskallingen af tagstenene' **bilag 6**.

Herefter vendte klagers rådgiver tilbage den 4. juli 2022 og fremsendte en indsigelse over afgørelsen (**bilag 7**).

På baggrund af klagen besigtigede ekstern [ingeniør 1] ejendommen og rapporten dateret den 9. august 2022 fremlægges som **bilag 8**.

På baggrund af rapporten vendte Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling tilbage den 22. august 2022 og fastholdt afvisningen (**bilag 9**).

Fridas opfattelse af sagen

1. Afskalninger af tagsten

Taksator fra Frida Forsikring har i forbindelse med besigtigelsen den 17. maj 2022 konstateret følgende:

...

Ekstern [ingeniør 1] har bl.a. bemærket følgende ved besigtigelsen i august 2022:

...

Skadebegrebet

Det fremgår af vilkårenes pkt. 4A, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hertil fremgår af vilkårenes pkt. 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Som det fremgår af oplysningerne fra såvel taksatoren som den eksterne rådgiver, er der alene tale om minimalt forekommende utætheder og som [ingeniør 1] også anfører, er de forekommende fugtskjalder på spær og lægter normalt forekommende, når der er tale om en tagkonstruktion uden undertag.

Hertil er der alene konstateret afskalningerne på undersiden af tagstenene og tagstenene er i øvrigt tætte. I øvrigt oplyser taksatoren, at den normale levetid for tilsvarende tage er på mellem 25 og 40 år og set i forhold til, at tagbelægningen er skiftet i 1995 og derfor nu har en alder på over 25 år, er der intet usædvanligt ved tilstanden af tagstenene på overtagelsestidspunktet.

Der ikke er konstateret nogen former for skader i form af råd eller lign. i tagkonstruktionen og der er alene tale om afskalninger i dele af tagbelægningen. Hertil er taget tæt for vej og vej, hvilket klager bekræfter i sit høringsindlæg.

Samlet finder vi ikke, at den omstændighed, at klager har købt en ejendom med K1-teglsten nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold i form af afskalninger på tagstenene indvendigt ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 81229 (bilag 10), som også omhandlede K21 teglsten, gjorde selskabet gældende, at levetiden for K21 teglsten var 25-40 år. Nævnet fandt, at på baggrund af oplysningerne om tagstenenes forventede levetid og det anførte i tilstandsrapporten, at det anmeldte forhold ikke udgjorde en dækningsberettigende skade.

Hertil fandt nævnet i 95348 (bilag 11), at det forhold, at den pågældende type tag af K21 teglsten kunne have en kortere levetid i forhold til andre typer tegltage, ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skade på taget eller nærliggende risiko for skade, som gik ud over, hvad han måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger og henset til den forventelige levetid for de anvendte tegl og gav selskabet medhold.

Set i forhold til, at taget på nuværende tidspunkt er tæt og der ikke ved besigtigelsen af såvel taksatoren fra Frida Forsikring samt ekstern [ingeniør 1] er konstateret forhold, som peger på, at der nu 27 år efter renoveringen af tagbelægningen er tale om nærliggende risiko for skade, finder vi, at kendelserne er direkte sammenlignelige med denne verserende sag ved ankenævnet.

2. Ventilation

Taksatoren samt [ingeniør 1] anfører bl.a. i sin rapport (bilag 8), at 'Tagudskiftningen er ikke blevet udført håndværksmæssigt korrekt efter fabrikantens forskrifter, andre forskrifter og BYG Erfa blade, der var til rådighed i 1995' bl.a. da isoleringen ligger klods op af såvel skråvæg som på tagsten samt at der mangler ventilation jf. lovgivningen på renoveringstidspunktet i 1995'.

Vedr. lovligheden af udskiftningen af taget tilbage til 1995 i forhold til ventilation skal det bemærkes, at klager alene har tegnet en basis ejerskifteforsikring og forsikringen dækker derfor ikke eventuelle ulovlige bygningsindretninger.

Uanset denne omstændighed skal det bemærkes, at med hensyn til rådgiverens kommentarer vedr. div. vejledninger mv. omkring ventilationen i tagrummet, skal det bemærkes, at det var lovgivningen som var tilfældet på tidspunktet for husets opførelse i 1906, som skulle følges i 1995, da tagbelægningen blev udskiftet.

Årsagen til dette er, at der jf. byggelovens § 2 ikke er sket en væsentlig ombygning i 1995, som kræver en lovliggørelse på udførelsestidspunktet, da der alene er sket en udskiftning af tagbelægningen. Udskiftningen er derfor sket jf. alm. gængs byggeskik i 1906 og udgør derfor ikke en ulovlig bygningsindretning, da det første bygningsreglement endnu ikke var trådt i kraft på daværende tidspunkt.

Der er ikke konstateret skader, som følge af den manglende ventilation. Der er således eks. ikke konstateret alvorlige råd eller svampeskader nu 27 år efter udskiftningen af tagbelægningen. Hertil er tagstenene fortsat tætte på trods af, at der er konstateret afskalninger indvendigt og vi finder derfor ikke, at den manglende ventilation udgør nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes pkt. 4B og er derfor ikke dækket af forsikringen af den grund.

Hertil har klager i forbindelse med en planlagt renovering fjernet alt isolering, som har ligget tæt op af tagstenene og derfor fjernet den manglende ventilation ved isoleringen og har derfor ikke lidt et økonomisk tab som følge af isoleringen før købet af ejendommen har ligget for tæt ved tagstenene. Det anmeldte forhold er heller ikke af den grund dækket af forsikringen.

Endelig vurderer taksatoren, at etableringen af ventilation generelt i tagrummet alene består i fjernelse af enkelte mursten i gavlen og etablering af et ventilationshul, som af taksatoren vurderes at kunne udbedres for under selvriskoen på 5.000 kroner og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5A.

Tilstandsrapporten

Det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestående, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagssagkyndige har i tilstandsrapportens pkt. 12 noteret følgende:

Aftrækskanal er ikke isoleret i tagrum. Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader.

Den bygningssagssagkyndige har beskrevet forholdet med karakteren gul, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

At der er tale om kondens jf. rapporten fra [ingeniør 1] er ud over ikke at være dækket af basisdækningen heller ikke dækket af forsikringen, da forholdet er omtalt i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 5B.

Ankenævnspraksis

Med hensyn til Hertil fremgik det af kendelsen 97.628 (**bilag 12**), hvor der var tale om problemer med kondens og ventilation i en ejendom, hvor tagbelægningen var skiftet i 2012.

Når der ligesom i denne sag var tale om et tæt tag og ingen alvorlige skader i form af råd mv., fandt ankenævnet ikke, at den manglende ventilation udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil fandt nævnet ikke, at der var tale om en ulovlig bygningsindretning, da udskiftningen af tagbelægningen ikke var en væsentlig ombygning jf. byggelovens § 2 og det derfor alene var lovgivningen på tidspunktet for husets opførelse, som skulle følges.

Ankenævnet gav af denne grund selskabet medhold i, at forholdet ikke udgjorde en ulovlig bygningsindretning.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er næsten direkte sammenlignelig med denne sag bortset fra, at tagbelægningen er langt ældre i denne sag, som vores kunde har anmeldt til Frida og vores kunde alene har tegnet en basisdækning, som ikke dækker ulovlige bygningsindretninger.

3. Knækket tegl

I forbindelse med besigtigelsen af taksatoren er der fundet en enkelt revnet tagsten.

Forsikringen dækker udskiftning af tagstenen og af erstatningen fratrækker forsikringen 5.000 kroner i selvrisiko.

Vores kunde er velkommen til at indhente et tilbud på udbedringen og sende til os. Vi vil efterfølgende vurdere, om tilbuddet kan godkendes og vi kan fremsende en erstatningsopgørelse, eller vi har brug for, at der indhentes endnu et tilbud.

4. Indtrængende vand mod syd

Klager gør i sit høringsindlæg følgende gældende:

'Der konstateret en mindre vandindtrængning på sydsiden af huset. Dags dato har vi været nede i huset og har kunnet konstatere at lægterne er fugtige, og det til trods for at der ikke har været isoleret i huset i hele foråret og sommeren. Så at fugtskjolderne skyldes ukorrekt isolering holder ikke som argument'.

Vi skal bemærke, at der nu er gået 1 år efter overtagelsen i november 2021. Der er af såvel taksatoren som ekstern [ingeniør 1] ikke konstateret indtrængende vand ved begge besigtigelser.

At der nu er konstateret en mindre vandindtrængning, finder vi derfor ikke har været til stede ved overtagelsen tilbage til november 2021 og forsikringen dækker derfor ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil harmonerer den 'mindre' vandindtrængning med [ingeniør 1]s oplysning om, at det er normalt forekommende med fugtskjolder på spær og lægter, når der som her tale om en tagkonstruktion uden undertag.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder ikke, at klager har dokumenteret, at den indtrængende vand har været til stede ved overtagelsen samt at den 'mindre' vandindtrængning går ud over, hvad klager kan forvente, når der som [ingeniør 1] oplyser normalt kan forekomme mindre tegn på vandindtrængning, når klager har købt en ejendom uden undertag, og forsikringen dækker derfor ikke den 'mindre' vandindtrængning, som klager oplyser nu har fundet sted et år efter overtagelsen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

5. Udbedringsmetode

Såfremt ankenævnet giver klager medhold i at afskalninger på tagsten indvendigt udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fremgår det af klagers høringsindlæg, at klageren ønsker en udskiftning af taget og ikke en overstrygning.

Vi skal bemærke, at jf. forsikringsaftalelovens § 39 er selskabet ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning. I den forbindelse skal det bemærkes, at forsikringstager også efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi skal gøre opmærksom på, at [ingeniør 1] i hans rapport anfører følgende vedr. udbedringsmetode: 'Det må antages, at den nye indretning af 1. salen bliver udført i henhold til gældende forskrifter og Erfablade, og hvor der særligt er fokus på, at der sikres en tilstrækkelig ventilation på undersiden af tagsten på skråvægge under hanebånd, og at der sikres tilstrækkelig ventilation over hanebånd. Såfremt ovenstående bliver etableret, vil det være muligt at sikre et tæt tag via en overstrygning'.

Såfremt ankenævnet i denne sag giver klager medhold, dækker forsikringen en overstrygning af taget jf. ovennævnte anbefaling/vurdering af [ingeniør 1]. Med hensyn til den indvendige etablering af ventilation, vil den ikke være dækket af forsikringen, da den hører ind under klagers planlagte renovering af tagrummet.

Hvis Ankenævnet når frem til, at afskalninger af undertaget udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og ikke finder, at overstrygning er rette udbedringsmetode, skal vi gøre gældende, at der i så fald vil blive tale om afskrivning jf. vilkårenes pkt. F ved udskiftning af taget til en lign. tagbelægning og dækningen vil i så fald ikke vil inkludere etablering af undertag, som klager har indhentet tilbud på.

6. Levetiden af taget

Klager gør i sit høringsindlæg gældende, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har beskrevet taget med en levetid på 100 år, hvilket ikke harmonerer med, at der er tale om en tagbelægning med typer K21, som normalt har en kortere levetid.

Vi skal bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5L, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Af den grund medvirker den omstændighed, at levetiden af teglbelægningen i tilstandsrapporten er anført til 100 år ikke til dækning jf. vilkårenes pkt. 5L.

7. Afsavnerstatning samt omkostninger til ekstern rådgiver

Klager gør i sit høringssvar gældende, at de har krav på afsavnserstatning som følge af, at 1. sal fortsat står ubeboelig.

Vi skal bemærke, at klager fortsat kan bebo ejendommen og ikke har brug for genhusning. At 1. salen ikke kan anvendes til beboelse, finder vi som værende et indirekte krav, som ikke er dækket af forsikringen.

Med hensyn til klagers udgifter til rådgiver forud for klagers indbringelse af klagen til ankenævnet, har bistanden ikke medvirket til dækning.

Med hensyn til ovennævnte pkt. 3. 'knækket tegl' har rådgiveren ikke gjort gældende forud for klagers indbringelse af sagen for ankenævnet, at skaden bør være dækket og ovennævnte dækningstilsagn i pkt. 3.

Samlet kan ikke tilbyde at dække klagers udgifter til rådgiver.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen bortset fra pkt. 3 nævnt ovenfor.

Klagerens krav bør derfor i øvrigt afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 27/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"1. Afskalninger af tagsten

Frida hævder at omfanget af afskalningen og opfugtningen af lægter mv. ikke er usædvanligt set i forhold til at taget er over 25 år gammelt. Dette er vi helt uenige i.

Skaderne forekommer spredt rundt omkring i forskellige områder af tagbelægningen. Nogle tegl er gode og nogle er dårlige. Dette er præcis det som Sikkerhedsstyrelsen beskriver i deres guide til vurdering af skader på K21 tagsten.

Vi har nedenfor fremhævet to citater som netop beskriver, at der ikke er generelle problemer med alle k21 tegl fra Lysbro men at teglene findes både med og uden skader.

'Dog tyder det på, at kvaliteten af K21-tegl fra Lysbro Teglværk blev ringere og ringere frem til teglværkets lukning i 2001. Levetiden på stenene kan derfor være afkortet, og ikke alle sten holder lige godt' (Sikkerhedsstyrelsens guide til vurdering af skader)

*'Det er typisk ved lave taghældninger, at stenene får afskalninger, både på over og underside. Ved store taghældninger på 35 grader og opefter ses der **normalt** ingen problemer.'* (Sikkerhedsstyrelsens guide til vurdering af skader)

Derfor er det ikke rigtig når Frida hævder, at det er en normaltilstand at K21 tegl smuldrer og afskalder på denne måde, og der intet usædvanligt er ved vores tagbelægning. Tværtimod har vores tag en hældning på langt over 35 grader, hvortil at der normalt ikke burde være problemer.

Vi hævder ikke, at vi skal have et nyt tag på grund af at det er en k21 tagsten, men fordi der er en konkret skade på netop vores tag.

Skaden på vores tag opfylder skadesbegrebet fordi:

- Der er en konkret deformering, svækkelse, revnedannelse
- Der er en nærliggende risiko for skade på grund af svækkelsen og påviselig fugt indtrængning
- Der er en væsentlig værdiforringelse
- Taget adskiller sig væsentligt for tilsvarende **intakte** tage også med k21 tagsten.

Skaden er dækningsberettiget fordi:

- Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten

Når Frida henviser til kendelse 81229 så er den på ingen måde sammenlignelig med vores sag. I sag 81229 er afskallinger allerede nævnt i tilstandsrapporten hvor der i vores sag intet er nævnt om taget i tilstandsrapporten. At kendelse 81229 når frem til konklusionen at der ikke skal ydes erstatning er det logisk fordi ejerskifteforsikringen netop ikke dækker allerede anførte skader. Dette er netop også det som nævnet bruger som argument for at

...

give forsikringsselskabet medhold.

Når Frida henviser til kendelse 95348 så er den på ingen måde sammenlignelig med vores sag. I sag 95348 er afskallinger allerede nævnt i tilstandsrapporten hvor der i vores sag intet er nævnt om taget i tilstandsrapporten. At kendelse 95348 når frem til konklusionen at der ikke skal ydes erstatning er det logisk fordi ejerskifteforsikringen netop ikke dækker skader der allerede er oplyste i tilstandsrapporten. Dette er netop også det som nævnet bruger som argument for at give forsikringsselskabet medhold.

...

Vi har i stedet fundet en kendelse som vi mener er direkte sammenligning med vores sag: Kendelse 82.907

...

2. Ventilation

Vi mener, at ventilationsforholdene er irrelevante, idet skaden skal dækkes uanset om årsagen til de skadede tegl skyldes kvalitetsproblemer i produktionen eller om den skyldes manglende ventilation som [ingeniør 1] angiver. Skaderne på tagstenen udgør en dækningsberettigede skade uanset hvad årsagen er til at tagstenen er skadet.

Vi mener, at fugtskjolder på lægterne skyldes vand der trænger ind udefra og kondens indefra som ikke bliver bortledt på korrekt vis, pga. tilstoppede false ved de smuldrende tegl. Vi mener derfor, at [ingeniør 1] sammen med Frida, forsøger at lave en forkert kobling mellem den manglende isolering af aftrækskanalen og opfugtningen, hvilket ikke på nogen måde er retvisende. [ingeniør 1] er ikke uvildig idet han er betalt af Frida.

Der er ikke en eneste lægte der er rådden, lægterne bliver fugtet op når det regner og de udtørres når det er tørvejr, netop fordi ventilationen faktisk er tilstrækkelig.

Vores vurdering er, at taget siden 1995 gradvist er blevet dårligere og dårligere. Derfor har ventilationen og afdræningskanalerne i teglene, til at starte med kunne bortlede fugten. Derfor er lægterne på trods af at de er 27 år gamle stadig uden råd. Men i takt med den fortsatte degenerering

af de fejlproducerede tegl vil lægterne og hele tagkonstruktionen tage skade inden for en kort årrække, da problematikken med de tilstoppede false bliver værre og værre.

3. Knækket tegl

Angående det knækkede tegl så er grunden til vi nævner det er, at vi ikke på tidspunktet for vores anmeldelse havde blotlagt indersiden af taget ved det knækkede tegl og derfor ikke havde beskrevet det i vores skadesanmeldelse. Det undrer os, at det hverken ved taksators besigtigelse eller ved ingeniørs [ingeniør 1] besøg er blevet beskrevet, da teglet var synligt ved begge besøg. At teglet er knækket understøtter blot at vi har et tag der er under nedbrydning og svækket og dermed udgør en nærliggende risiko for yderligere skader.

4. Indtrængende vand

Grunden til at vi nævner at lægterne er fugtige er netop for at understrege at vi har nogle tegl der er under nedbrydning. Vi mener bestemt at dette forhold var tilstede på overtagelsestidspunktet. Da vi har fjernet al inddækning og isolering burde der være mindre fugt og bedre ventilation, men i stedet oplever vi periodevis mærkbar opfugtede lægter som endnu engang bekræfter at der er tale om dårlige tegl.

[Ingeniør 1] og taksator besigtigede taget i tørre perioder og har ikke lavet nogle fugtmålinger men kommer med et skøn. Dette skøn er derfor på ingen måde retvisende.

I øvrigt mener vi at der er tale om en dækningsberettiget skade på grund af teglenes konkrete deformation, svækkelse, revnedannelse uanset om der er en aktuel vandindtrængen.

1. Udbedringsmetode

Overfugning er ikke løsningen. I kendelse 97334 og 98203 beskrives hvorledes at overstrygning er en dårlig lappeløsning på problematikken med K21 tagsten. I øvrigt vil en overstrygning ikke udbedre den svækkelse og de skader som teglene har. I begge sager giver Nævnet forsikringstager medhold i at de skal have et nyt tag

...

I dag findes der ikke nogen tegltage som oplægges uden undertag, derfor mener vi bestemt at Frida skal dække både tag og undertag. Vi henviser til forsikringspolicens afsnit F, hvor der står de dækker forøgede byggeudgifter ved en dækningsberettiget skade. I øvrigt er huset underlagt en lokalplansvedtægt om at tagbelægningen enten skal være tegltag eller skiffertag. Vi henviser til Lokalplan nr. ... i ... kommune"

Selskabet har i brev af 30/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af indlægget har ekstern rådgiver [ingeniør 1] genbesigtiget ejendommen sammen med taksator ...

Rapporten fra besigtigelsen fra den 9. januar 2023 fremlægges som **bilag 12**.

Afskalninger af teglsten

Klager har i sit høringsindlæg bl.a. bemærket følgende:

1. Der er nærliggende risiko for skade som følge af afskalningerne mv. i tagkonstruktionen.
2. Taget adskiller sig væsentligt for tilsvarende intakte tage også med k21 tagsten.

Kommentarer fra [ingeniør 1] vedr. afskalninger af tagsten

[Ingeniør 1] vurderer, at der vedr. 1. ikke er tale om nærliggende risiko for skade.

Vedr. pkt. 2. oplyser rådgiveren, at 'Det er ikke min vurdering, at taget adskiller sig væsentligt for tilsvarende intakte tage med K21 tagsten oplagt i 1995. Taget har ligget i 27 år, og som det fremgår af Bilag 8, fotodokumentation med kommentarer og bemærkninger samt forslag til afhjælpning, er tagfladerne intakte med en fin tagflade mod syd og en tagflade mod nord, hvor der kan registreres algevækst og mosbegrøning'.

Samlet vurderes det ikke, at der er nærliggende risiko for skade som følge af afskalningerne af tagstenene og vi fastholder derfor, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Tilstopning af false

Hertil har klager i sit høringsindlæg tillige gjort følgende gældende:

3. Vi mener, at fugtskjolder på lægterne skyldes vand der trænger ind udefra og kondens indefra som ikke bliver bortledt på korrekt vis pga. tilstoppede false ved de smuldrende tegl.

4. I takt med den fortsatte degenerering af de fejlproducerede tegl vil lægterne og hele tagkonstruktionen tage skade inden for en kort årrække, da problematikken med de tilstoppede false bliver værre og værre.

Kommentar fra [ingeniør 1]

I pkt. 3 oplyser rådgiveren, at 'Det kan ikke udelukkes, som FT oplyser, at der vil være mulighed for, at tagstenene og tagkonstruktionen inden for en kort årrække vil blive påvirket som følge af tilstoppede false. Der henvises til Bilag 8, med fotodokumentation, kommentarer og bemærkninger samt forslag til afhjælpning, hvor der redegøres for en afhjælpning ved overstrygning af taget. Det skal præciseres, at tagfladerne skal være afrenset, rene og tørre samt at der er foretaget udrensning af skumstrimler, inden overstrygningen kan påbegyndes'.

Som det fremgår af udtalelsen fra [ingeniør 1], er der en risiko for, at tagstenene og tagkonstruktionen inden for en kort årrække vil blive påvirket som følge af tilstoppede false.

Der er dog på trods af måden tagkonstruktionen er konstrueret på nu i 27 år ikke sket nogen skader, som følge af det anmeldte forhold.

Vi finder derfor ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der er nærliggende risiko for skade, som følge af det anmeldte forhold og vi fastholder derfor, at forholdet ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårene pkt. 4A og B.

Udbedringsmetode

Såfremt ankenævnet giver klager medhold i at afskalninger på tagsten indvendigt/risikoen for tilstoppede false udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fremgår det af klagers høringsindlæg, at klageren ønsker en udskiftning af taget og ikke en overstrygning.

Vi skal bemærke, at jf. forsikringsaftalelovens § 39 er selskabet ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning. I den forbindelse skal det bemær-

kes, at forsikringstager også efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi skal gøre opmærksom på, at [ingeniør 1] i hans rapport fastholder, at etablering af overstrygning inkl. øget ventilation vil være den rette metode.

Vi fastholder derfor, at såfremt ankenævnet giver klager medhold i at afskalninger på tagsten indvendigt/risikoen for tilstoppede false udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, vil dækningen alene indeholde følgende udbedringsmetode anbefalet af [ingeniør 1]:

Det er fortsat min vurdering, at en udbedringsmetode vil bestå i en algebehandling, afrensning, udrensning af skumstrimler og overstrygning af taget under forudsætning af, at indretningen af 1. sal udføres håndværksmæssigt korrekt og således, at der sikres tilstrækkelig ventilation ved tagfod og under hanebånd ved skråvægge samt over hanebånd."

Klageren har i brev af 25/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Udbedringsmetode

FRIDA og FRIDAS ingeniør foreslår, at udbedringen af taget skal være med en overstrygning med B&C plastisk overstrygningskit. Dette frarådes på det kraftigste af vores Bygningsingeniør.

...

I den oprindelige oplægningsvejledning (Bilag 13) skrives det at teglene under ingen omstændigheder må understryges, da det forhindrer evt. kondensvand i at blive afledt til tagets yderside. Dette må i sagens natur også gælde for en eventuel overstrygning. Det er også det som Bygningsingeniør [ingeniør 2] kommer ind på i sin rapport. Dette er særligt problematisk når vi taler om et hus med udnyttet 1. sal (paralleltag), da det ikke er muligt at holde øje med de dele af tagkonstruktionen der er ud mod skråvæggene.

FRIDA bemærker, at jf. forsikringsaftalelovens § 39 er selskabet ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning. Overfor dette står § 39 stk. 2 som siger at forsikringssselskabet er bundet af de vurderingsregler der er vedtaget (afskrivningstabellerne). Stk. 2 overtrumfer dermed FRIDA's argument, da afskrivningstabellerne netop tager højde for at vi ikke får en større erstatning end den lidte skade.

Vi mener, at en overstrygning under alle omstændigheder ikke reparerer de ødelagte tagsten og en overstrygning dermed klart, ringestiller os med en erstatning, der er klart mindre end hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Nævnet har også tidligere behandlet sager hvor FRIDA har foreslået en udbedring med overstrygning af K21 tage. Dette kan ses i kendelse 97344 af 31.08.2022 bilag 5 og i kendelse 98203 af 31.08.2022 bilag 6.

...

Vi mener derfor at have bevist, at en overstrygning ikke er den korrekte udbedringsmetode, da den ikke løser problemet med de smuldrende og opfugtede tegl og kan skabe større problemer end der allerede er.

Erstatning

I forhold til opgørelsen af erstatningen så har vi på FRIDAS opfordring oprindeligt indhentet et tilbud fra håndværker ..., på udskiftning af taget 22. april 2022 (bilag 14). Tilbuddet lyder på 611.250

kr. Dette svarer nogenlunde til det estimat på 580.000 - 650.000 kr. som Bygningsingeniør [ingeniør 2] kommer med i sin rapport over skaderne på taget.

Derudover har vi haft udgifter til:

[Repræsentant] på 4.500 kr. (Se bilag 17)

Bygningsingeniør [ingeniør 2] 1.500 kr. og 5.500 kr. (se bilag 18 og 19)

Da vores tag er teglstén med fugesystem (hvilket dog ikke er oplyst i tilstandsrapporten) skal det afskrives efter policens afskrivningstabel F, som angiver en erstatning på 78%.

I betragtning at tilbuddet fra ... næsten er et år gammelt og udløbet for længe siden samt den voldsomme inflation i samfundet mener vi, at der skal tages udgangspunkt i de 650.000 kr. som er det estimat som Bygningsingeniør [ingeniør 2] kommer med.

Alternativt er at indhente et helt nyt tilbud på udskiftning af taget, for at opgøre erstatningsgrundlaget, men vi er ærligt talt meget trætte af at denne sag har trukket så meget i langdrag og opfordrer ankenævnet til at bestemme erstatningen på det foreliggende grundlag, så vi hurtigst muligt kan komme videre.

Opgørelse:

Udskiftning af tag: 78% af 650.000kr. = 507.000 kr.

[Repræsentant]: 4.500 kr.

Bygningsingeniør [ingeniør 2]: 7.000 kr.

Total: 518.500 kr.

Derudover ønsker vi, at nævnet tildeler os et skønnet beløb som erstatning for at vi på grund af FRIDAS modstræbende sagsbehandling har forlænget tiden hvor vi har haft en ubeboelig 1. sal."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 19/4 2023, 26/6 2023 8/8 2023 og 21/8 2023. Nævnet har endvidere fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har blandt andet modtaget datablad for romerfalgtagsten K21 fra Lysbro Teglværk, Svar af 3/9 2019 på spørgsmålet "Hvad er fordele og ulemper ved overstrygning af et tegltag?" fra Viden-centret Bolius, tilbud af 22/4 2022 på tagudskiftning til 611.250 kr. inklusive moms, faktura af 2/10 2022 fra klagerens repræsentant vedrørende bistand til 4.500 kr. inklusive moms, faktura af 15/2 2023 fra ingeniør 2 vedrørende telefonkonsultation til 1.500 kr. inklusive moms og faktura af 23/2 2023 fra ingeniør 2 vedrørende byggeteknisk rådgivning til 5.500 kr. inklusive moms. Af tilstandsrapport af 30/6 2021 fremgår bl.a.:

Tagbelægning - Falstagsten



...

BEBOELSE - 1.sal - Tagrum / Loftrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Aftrækskanal er ikke isoleret i tagrum..	Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader.	-

Af Sikkerhedsstyrelsens guide til "K21-TAGSTEN MED SKUMGUMMISTRIMLER FRA LYSBRO TEGLVÆRK" fremgår bl.a.:

"K21 er en typebetegnelse for en romerfalstagsten. K21 produceres på danske teglværker, men mange kommer fra Tyskland. Stenene kan have forskellige betegnelser, afhængigt af hvilket teglværk de kommer fra. Tagstenene fås i forskellige farver og med forskellige overflader. Lysbro Teglværk lukkede i 2001 og havde inden da produceret K21 i mange år. Fra begyndelsen af 1970'erne og frem til lukningen blev en type af disse tagsten udført med et pålimet tætningssystem i form af en skumgummitætning. Metoden med at tætné samlingerne vha. en præmonteret skumgummistrimmel i den lodrette og vandrette fals virkede, og det virker stadig for langt de fleste af de producerede K21-tagsten.

Dog tyder det på, at kvaliteten af K21-tegl fra Lysbro Teglværk blev ringere og ringere frem til teglværkets lukning i 2001. Levetiden på stenene kan derfor være afkortet, og ikke alle sten holder lige godt.

Det er typisk ved lave taghældninger, at stenene får afskalninger, både på overog underside. Ved store taghældninger på 35[grader] og opefter ses der normalt ingen problemer.

Vurdering af skader

K21-tegl vurderes på samme måde som andre tagbelægninger, men specielt skumgummistrimmerne i falsene kan give problemer. Levetiden på skumgummiet er kortere end for selve teglen. Placeringen af strimlerne og tilstoppede fals er blot nogen af udfordringerne med K21-teglstenene.

RØD

- Tagsten skaller af i overfladen, så der kan trække fugt/vand ind.
- Der hænger skumgummistrimler ned fra tagsten og det drypper (væge).

GUL

- Tagsten skaller, så der er risiko for, at de kan trække fugt/vand ind.
- Der hænger skumgummistrimler ned fra tagsten, uden at det drypper.
- Lægter er konstant fugtige – vand trækker gennem stenene.
- Porøse skumgummistrimler medfører utætte samlinger.

GRÅ

- Der er afslåede kanter uden utætheder.

INGEN

- K21 er uden skader."

Af selskabets taksatorrapport af 17/5 2022 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skade:

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere, at hele tagetagen stod råt, dvs. alle vægge var fjernet og ligeså al loftbeklædning, isolering mv. På undersiden af taget som var blotlagt kunne det ses, at der sporadisk flere steder var tagsten som var smuldrede i overlægget til den næste (i kanterne), men ikke på selve bagsiden. Der lå småstykker på gulv flere steder og ned i overlæg mellem tagsten. Tagstenene af mærket K21 fra Lysbro Teglværk og er oplagt i 1995, således 27 år gamle. Særligt for denne type tagsten er, at der i overlægget mellem tagstenene er en skumgummi-strimmel. Dennes levetid er væsentlig mindre end selve tagstenen, hvilket kan medføre at der kan trænge fygesne eller slagregn ind, når levetiden er ved at være opbrugt. Dette allerede efter 20-30 år.

Der var ingen aktuelle skader ses på lægter mm. som følge af afskallingen af tagstenene.

5. Årsag til skade samt omfang + foto af forholdet

Min umiddelbare vurdering er at det skyldes frostsprængninger muligvis på grund af mangelfuld ventilering ved tagfod. Isolering kan også have spærret for ventilationen, men alt var fjernet og nu er der en synlig luftspalte ved tagfod.

...

6. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

For nuværende er der minimalt med utætheder og det er primært ved skotrende og ved kviste at inddækninger er dårlige. Der er fundet en revnet tagsten og ellers er det kun enkelte der har løftet sig og forskubbet sig. Jeg vil vurdere at vi kan afvise forholdet."

Af rapport af 9/8 2022 fra ingeniør 1 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Villaen på ... er opført i 1906. I 1995 blev taget udskiftet med K1 falstagsten mærket 1994. Tagsten er med skumgummistrimler og oplagt uden undertag.

...

Udvendigt fremstår tagbelægningen, en K21 falstagsten, pæn og ensartet. Mod nord og nordvest er der mos dannelser, der potentielt kan medføre frostsprængninger

...

Ved besigtigelsen var alle konstruktioner på førstesalen synlige.

Der kunne konstateres, at flere af tagstenene havde afskalninger på bagsiden samtidig med, at der var fugtskjolder på lægter og på spær.

Der var afskalninger på tagsten både over og under hanebånd. Mest udtalt under hanebånd.

...

Der var et enkelt område, hvor konstruktionerne ikke var synlige, og her ses årsagen til, at der er afskalninger på bagsiden af tagsten under hanebånd.

Udskiftning af tagsten i 1995 er udført således, at isolering ligger klods på såvel skråvæg, lægter som på tagsten.

Tagudskiftningen er ikke blevet udført håndværksmæssigt korrekt efter fabrikantens forskrifter, andre forskrifter og BYG erfa-blade, der var til rådighed i 1995

Det forhold, at isolering ligger klods på skråvæg, lægter og tagsten, medfører, at tagsten ikke kan ventileres på undersiden, hvorfor kondens fryser og ødelægger tagstenene.

På billedet nedenfor ses, at der heller ikke har været tilstrækkelig ventilation ved tagfod.

Spredt i tagrummet på spær og især lægter ses der generelt mørke fugtskjolder. Det er normalt, at der forekommer fugtskjolder på spær og lægter, især når tagdækningen er oplagt uden undertag.

...

Afskalninger på tagsten over hanebånd skyldes ligeledes, at kondens på undersiden af tagsten fryser og ødelægger tagstenene.

Årsagen hertil er den manglende udluftning af tagrum.

Som det fremgår, er der to små ventilationshuller i gavle, og der er ingen taghætter.

Ventilation af tagrum skal mindst ventileres svarende til et ventilationsareal på 1/500 af det bebyggede areal. Dette gælder uanset, om der anvendes et diffusionstæt undertag, eller der ikke anvendes undertag.

Det bebyggede areal er 108 m², hvilket medfører, at der skal være et ventilationsareal på 0,22 m² eller 220 cm². De to ventilationshuller er hver en ½ sten svarende til 55 cm² og samlet 110 cm²

...

Det må antages, at den nye indretning af 1. salen bliver udført i henhold til gældende forskrifter og erfablade, og hvor der særligt er fokus på, at der sikres en tilstrækkelig ventilation på undersiden af tagsten på skråvægge under hanebånd, og at der sikres tilstrækkelig ventilation over hanebånd.

Såfremt ovenstående bliver etableret, vil det være muligt at sikre et tæt tag via en overstrygning.

Der findes adskillige firmaer, der tilbyder overstrygning af tagsten. Et af disse er [firma], der har en lang række referencer over hele landet. [Link]

Ifølge [firma]:

Du må endelig ikke lade dig afskrække af en forestilling om et skamferet tag efter en overstrygning – for det er ikke tilfældet! Modsat den mere gammeldags metode med overstrygning med mørtel, så er en overstrygning med kit slet ikke så synlig. Faktisk ligner en overstrygning blot en lille skygge fra tagstenene. Man skal tæt på taget for at bemærke, at der er tale om en overstrygning, og det er man jo ikke så tit. Har du behov for at se en overstrygning af et tag, så se vores referenceliste i menuen – sandsynligvis har vi overstrøget et tag i nærheden af dig!"

Af rapport af 9/1 2023 fra ingeniør 1 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Forsikringstagers bemærkninger:

1. Der er nærliggende risiko for skade som følge af afskalningerne mv. i tagkonstruktionen.
2. Taget adskiller sig væsentligt for tilsvarende intakte tage også med k21 tagsten.
3. Vi mener, at fugtskjolder på lægterne skyldes vand der trænger ind udefra og kondens indefra som ikke bliver bortledt på korrekt vis pga. tilstoppede false ved de smuldrende tegl.
4. I takt med den fortsatte degenerering af de fejlproducerede tegl vil lægterne og hele tagkonstruktionen tage skade inden for en kort årrække, da problematikken med de tilstoppede false bliver værre og værre.
5. Grunden til, at vi nævner, at lægterne er fugtige, er netop for at understrege, at vi har nogle tegl der er under nedbrydning. Vi mener bestemt, at dette forhold var til stede på overtagelsestidspunktet. Da vi har fjernet al inddækning og isolering, burde der være mindre fugt og bedre ventilation, men i stedet oplever vi periodevis mærkbar opfugtede lægter, som endnu engang bekræfter at der er tale om dårlige tegl. [Ingeniør 1] og taksator besigtigede taget i tørre perioder og har ikke lavet nogle fugtmålinger men kommer med et skøn. Dette skøn er derfor på ingen måde retvisende.
6. I dag findes der ikke nogen tegltage som oplægges uden undertag, derfor mener vi bestemt at Frida skal dække både tag og undertag.

Ad 1.

Det er ikke min vurdering, at der er nærliggende risiko for skade som følge af afskalningerne mv. i tagkonstruktionen. Der henvises til rapport dateret 09.08.2022 samt fotodokumentation med kommentarer og bemærkninger samt forslag til afhjælpning dateret 09.08.2022.

Ad 2.

Det er ikke min vurdering, at taget adskiller sig væsentligt for tilsvarende intakte tage med K21 tagsten oplagt i 1995. Taget har ligget i 27 år, og som det fremgår af Bilag 8, fotodokumentation med kommentarer og bemærkninger samt forslag til afhjælpning, er tagfladerne intakte med en fin tagflade mod syd og en tagflade mod nord, hvor der kan registreres algevækst og mosbegroning

...

Ad 3.

Det kan ikke udelukkes, som FT oplyser, at der vil være mulighed for, at tagstenene og tagkonstruktionen inden for en kort årrække vil blive påvirket som følge af tilstoppede false. Der henvises til Bilag 8, med fotodokumentation, kommentarer og bemærkninger samt forslag til afhjælpning, hvor der redegøres for en afhjælpning ved overstrygning af taget. Det skal præciseres, at tagfladerne skal være afrenset, rene og tørre samt at der er foretaget udrensning af skumstrimler, inden overstrygningen kan påbegyndes.

...

Ad 4. og Ad 5.

Svar som Ad. 3 hvor afhjælpningen kan foretages ved en overstrygning af tagfladen

Ad 6.

Det er korrekt, som forsikringstager nævner, at der i dag ikke findes tegltage som, oplægges uden undertag. Det skal, jf. Murerfagets byggeblade Nr. 33 januar 1991 nævnes, at oplægning af tegltage sker på et tæt undertag som anbefalet af teglindustrien. En undtagelse er Romerfalslagstenen

K 21, der kan oplægges med skumnylon strimler i falsene uden undertag eller understrygning. Det aktuelle tag er i 1995 oplagt i henhold til Murerfagets byggeblade Nr. 33 med skumnylon strimler i falsene uden undertag eller understrygning.

K21-TAGSTEN MED SKUMGUMMISTRIMLER FRA LYSBRO TEGLVÆRK ifølge Sikringsstyrelsen

...

Taghældningen på ejendommen ... er over 35 grader, hvorfor der formentlig ikke kan noteres udvendige synlige afskalninger på tagfladerne mod nord og mod syd med henvisning til Sikringsstyrelsens bemærkninger om, at der ved store taghældninger på 35 grader og op efter ikke normalt ses problemer.

Indvendig ses et varierende billede af afskalninger, hvilket formentlig skyldes frostsprængninger som følge af manglende ventilation. Variationen kan også skyldes at tagstenene ikke alle er i samme kvalitet, og at de, som ovenfor nævnt fra Sikringsstyrelsen, ikke alle holder lige godt. Det er dog min vurdering, at hovedårsagen til frostsprængninger skyldes den manglende ventilation.

Det er fortsat min vurdering, at en udbedringsmetode vil bestå i en algebehandling, afrensning, udrensning af skumstrimler og overstrygning af taget under forudsætning af, at indretningen af 1. sal udføres håndværksmæssigt korrekt og således, at der sikres tilstrækkelig ventilation ved tagfod og under hanebånd ved skråvægge samt over hanebånd.

Overslag fra anerkendt tagfirma:

Arbejdet omfatter:

Overstrygning af fugerne med B&C plastisk overstrygningskit

Inden overstrygningen foretages en algebehandling og afrensning af tag samt udrensning af eksisterende skumstrimler.

Der monteres 16 stk. pvc-tagrumsudluftninger.

Stilladsarbejder er indeholdt.

Arbejdet kan udføres i perioden april-september af hensyn til vejrliget.

Overslag inkl. moms. 125.000 kr.

Tagfirmaet oplyser følgende i relation til levetiden på en overstrygning:

'Vi har lavet huse først i firserne som stadig ligger med den samme overstrygning altså 40 år. Men en relevant levetidsbetragtning vil vel være 30 år.'

Det er vigtigt at præcisere, at arbejdet skal udføres omhyggeligt af et anerkendt firma. Der er desværre mange eksempler på, at overstrygningsarbejder ikke er udført på rene tørre tagsten og med et forkert produkt, hvilket medfører, at der ikke opnås det forventede resultat. Ligeledes forsømmes det i forbindelse med overstrygningsarbejder, at taget ikke ventileres efterfølgende. Selve tagfladen bliver ret tæt, hvilket så kan holde på fugten. Derfor er helt naturligt følgearbejde ved en overstrygning, at der skal sættes tagrumsudluftninger i taget, så fugten inde fra kan komme ud.

Dette understøttes af Produktblad B&C overstrygning, vedhæftet, der oplyser, at tagstensfugerne skal være tørre og rene. Fugerne skal rengøres efter behov evt. med trykluft eller lign. Fugemassen føres ind mellem tagstenene under tryk. Fugebredder over 20 mm kan udfyldes med B&C rygningsskit først. Ved det rette udstyr og håndelag kan fugen påføres en gang uden efterbehandling. 4-6 uger efter at fugen er lagt på, vil den fremstå mat og derved mindre synlig. Fugemassens farve vil afblege med tiden."

Af byggeteknisk notat af 23/2 2023 fra ingeniør 2 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"OVERORDNEDE VURDERINGER OG KONKLUSIONER

...

Min overordnet vurdering af sagen og tagets tilstand er at der:

- 1) er tale om aktive skader på taget
- 2) at der ydermere er nærliggende risiko for yderligere skader på taget

...

Ingen fugtmålinger

Jeg kan forstå at husejerne af flere omgange har opfordret både forsikringen men også [ingeniør 1] at udtage fugtmålinger af trækonstruktionen - her værende lægter, spær mv. - men at dette på intet tidspunkt er blevet gjort, i forbindelse med vurderingen af skaderne.

Ved min besigtigelse idag er der selvsagt udtaget en række fugtmålinger, i såvel tagkonstruktionen (træfugt) men også i/på selve tagstenene, som vurderes generelt opfugtet.

Udover at fugtpåvirkninger er direkte synlige på lægter mv. så kunne der idag måles forhøjet fugt mange steder i tagkonstruktionen, og generelt måles der over 21-22% træfugt i alle lægter mv. Den slags forhøjet fugtforhold er forholdvis normalt på denne årstid, men der måles også væsentligt forhøjet fugt en masse andre steder på lægterne.

...

AFSKALLENDE K21 TAGSTEN

Beskrivelse af problemet

Generelt er der tale om en tagbelægningen med de berygtede og velkendte K21 tagsten. Disse er velkendt i branchen, (sammen med flere andre forhold) som man byggesagkyndig/bygningssagkyndig skal være særligt opmærksom på, da der ofte ses problemer og skader fra disse.

Udvendigt ser tagbelægningen generelt fin ud, (ud over den lidt kraftigere mosdannelse, som også [ingeniør 1] er inde på i sine rapporter). Skaderne ses indvendigt.

Der ses tydelige afskalninger på bagsiden af tagstenene, som indikerer en klar nedbrydning af tagstenene. Ydermere ses der meget tydelige opfugtninger af taglægterne, hvilket både kan være en indikation på manglende ventilation, men også på at selve tagfladen ikke er tæt. Dertil er det netop velkendt i branchen, at K21 tagstenene bliver opfugtede. Det behøver ikke nødvendigvis at handle om decideret vandindtrængning eller kondensvand, men blot at tagstenene i sig selv bliver opfugtet, og der igennem fugtbelaster den bagvedliggende tagkonstruktion. Her kan der bl.a. henvises til

Sikkerhedsstyrelses guide til bedømmelse af skader fra K21-tagsten.

I tillæg til dette, **har** der så ydermere været problemer med manglende ventilation af tagfladerne, her særligt skråvæggene, hvor der været isolering som har tæt op ad taglægterne. Og tagrummet/spidsloftet var ydermere kun ventileret med gavl-ventilationsåbninger som ikke giver en tilstrækkelig ventilering af hverken skråvæggene og/eller selve tagrummet.

Forskellige skadesårsager - alle burde være dækket

Det er altså min vurdering, at der ikke blot er én ting galt med taget, men flere forhold, og hvor den ene ikke udelukker den anden, men reelt forstærker hinanden. Hvert forhold i sig er dækningsberettiget pga. følgeskaderne derfra, men ikke mindst fordi der ingen skadesbeskrivelser er angivet i den aktuelle tilstandsrapport.

...

Vurdering

Jeg mener det er en fejlvurdering af taget som bygningsdel, når forsikringen og dennes konsulent skriver, at taget ikke adskiller væsentligt for tilsvarende intakte tage. Fejlen ligger i, at man lige får indført 'tage med K21 tagsten'. Det er korrekt nok, at der findes mange sager/huse med værre skader på tagfladerne med K21-tagsten end dette hus, om ikke andet udvendigt. Men da forbrugeren på ingen måder er blevet advaret i tilstandsrapporten med kommentarer til K21-tagstenene, (afskalninger, fugt, manglende ventilation, etc.) kan man ikke argumentere på denne måde.

Taget som bygningsdel skal derfor vurderes som et hvilket som helst andet tag med tagsten af tegl - fra 1995, 27-28 år gammelt - og her adskiller taget sig markant fra andre tilsvarende intakte bygninger (og bygningsdele) af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand - pga. vandindtrængning, opfugtning og afskalninger og deraf meget kort levetid.

...

Beskrivelse af skaderne**Opfugtninger**

Der kan som nævnt flere gange allerede, konstateres både kraftigere opfugtninger af både tagsten og taglæggerne. I det øvrige træ, såsom spærene kunne der måles mere almindelige fugtforhold med ca. 16 % træfugt, men alle i læggerne måles der minimum 20-22 % og flere højere fugtindhold end det.

Ergo skyldes opfugtningen af taglæggerne ikke almindelige årstidsbestemte forhold, (kulde og fugt). Opfugtningerne skyldes porøse tagsten som suger fugt til sig, og som dermed fugtbelaster både træværk og den øvrige tagkonstruktion.

...

Fugtskader, såsom skimmelsvampe samt råd og -trænedbrydende svampe

Fugtskaderne giver grobund for skimmelvækster, og der ses for nuværende allerede skimmelvækster flere steder på både tagsten og lægter.

Flere lægterne ser opfugtede ud og måles opfugtede, og dette vil på sigt lede til råd og svampeskader.

...

Afskalninger**- og nærliggende risiko for yderligere skader**

Der ses en del afskalninger af tagstenen - på bagsiderne. Blot fordi det 'kun' sidder på bagsiden, gør det dem ikke til en mindre skader. Udover de tydelige tegn på, at tagstenene er under nedbrydning, så vil de mange afskalninger blokere de drænhuller der er mellem tagstenene, som [ingeniør 1] meget fint har redegjort for. Ydermere ses der også nedbrydninger i selve falsene, hvormed tagstenene bliver (mere) utætte i samlingerne.

Men afskallende tagsten, (tegl) er et meget tydeligt tegn på nedbrydning, (skade) og denne nedbrydning bliver kun værre over tid - *ikke bedre* - og slet ikke med en overstrygning, som både hæmmer ventilationen og afvandingen. Dermed er der tale om nærliggende risiko for skader på tagbelægningen, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, (tagudskiftning).

Den bygningssagkyndige skulle/burde have reageret på disse tegn på skader og have skrevet det ind i tilstandsrapporten, som en gul skade.

...

Overstrygning som udbedring

Der er blevet forslået en overstrygning med gummifuge/elastiske fuger som udbedring af forholdet. Ingen af de fagpersoner som jeg sætter pris på, vil nogensinde forslå sådan en lappeløsning, af tagsten som er under nedbrydning og som allerede ses med væsentlige afskalninger.

Der er en masse fugttekniske bekymringer som melder sig ved sådanne løsninger, idet den naturlige ventilation af tagfladen nedsættes markant, og erstattes af punktvis tudsten eller lignende. Desuagtet fugetætning og ventilationsåbninger, så vil tagstenene fortsat blive opfugtet og bidrage til opfugtning ind mod de bagvedliggende konstruktioner. Jeg kender ikke de konkrete detaljer i understrykningens udførelse, men jeg skønner at tagfladens muligheder for at komme af med indvendig fugt vil blive nedsat ved denne løsning, ligesom den er i forvejen med de tilstoppede dræn. Jeg har set adskillige tagflader med understrykninger af moderne fugesystemer, hvor kondensvandet driver af tagstenene og drypper ned indad, idet kondensvand ikke kan løbe ud. Dette er yderst uheldigt for et paralleltag, uden undertag.

Det er min faglige vurdering, at denne løsning ikke er brugbar, og jeg ville som prof. rådgiver ikke turde stå indenfor denne/disse løsninger.

Udbedring

Udbedringsmæssigt findes der kun én mulighed og fagligt gangbar løsning - og det handler om en fuld udskiftning af tagbelægningen. Tagstenene er under nedbrydning og det går kun en vej med taget. Det gamle ordsprog 'at kaste gode penge efter dårlige løsninger' kan med rette benyttes her. Det er decideret fagligt forkert.

Tagudskiftningen vurderes at koste mellem 580.000 - 650.000 kr. inkl. moms hvilket også dækker udgifterne til stillads omkring det store hus, (dog uden fuld overdækning). Fuld overdækning på stilladset anbefales på det kraftigste, men det bringer også omkostningerne op på omkring 800.000 - 900.000 kr. inkl. moms.

En 'normal' tagudskiftning vil være dyrere end angivet, idet man typisk skal efterisolering, (lovkrav) i forbindelse med tagudskiftningen. Men arbejderne med isolering, dampspærre mv. kan/skal umiddelbart udføres indefra af husejeren, (som de er, eller rettere, **var** igang med).

TILSTANDSRAPPORTEN

Ingen benævnelse af skader eller risici - overhovedet

Den aktuelle tilstandsrapport indeholder ingen bemærkninger om forholdene ved taget, og ingen beskrivelser af de aktuelle skader på taget.

Der er flere forhold som er overset af den bygningssagkyndige. Disse 'anklager' angives med visse forbehold, da jeg ikke har set forholdene før nuværende situation. Den bygningssagkyndige har eksempelvis ikke kunne se skaderne på skråvæggene, og vi kender ikke umiddelbart hvad man skulle/burde kunne se oppe fra spidsloftet - hvor han dog har været. Men alene tilstedeværelsen af denne type tagsten, skulle have gjort den bygningssagkyndige ekstra opmærksom og varsom med vurderingen af taget.

...

Som nævnt tidligere har der efter sigende været store mængder af nedfaldet afskalninger (stykker af tegl) som man har kunnet se på loftet, og som skulle have reageret på. Og videre har man kunnet se, at ventilationen af spidsloftet kun var udgjort af gavlventilationsåbningerne. Det må være ukendt, om den manglende ventilation af skråvæggene kunne konstateres i forbindelse denne besigtigelse, men normalt kan det ses og vurderes oppe fra spidsloftet, og/eller fra skunklemme. Sidst, men ikke mindst har man kunnet se misfarvningerne af tagsten og taglæggerne mv. oppe på loftsrummet, som også skulle have været nævnt i rapporten.

...

KONKLUSION

Det er min faglige vurdering, at taget står i en tilstand med dækningsberettigede skader. Hvis ikke taget udskiftes indenfor kort tid, vil der være nærliggende risiko for yderligere skader og nedbrydninger af den vigtige bygningsdel. Levetiden af taget vurderes til at være meget kort, hvis ikke allerede udløbet. Dette er ikke forventeligt når man køber et (nyt) hus med et tagstenstag som kun er 26 år gammelt.

...

Jeg er helt med på, at ovenstående er et tabelopslag, (fra den aktuelle tilstandsrapport). Men det ændrer dog ikke på, at man som forbruger kigger på dette. Det er videre den alment forventelige levetid af teglstenstag, 100 år, og at man her har et tag som allerede er med skader og nedbrydning efter 26-27 år, er selvfølgelig ikke normalt for lignende tage, (falstagsten).

Alle forholdene vurderes at have været tilstede ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, samt ikke mindst ved overtagelse af ejendommen.

Ingen af forholdene er benævnt eller beskrevet i den aktuelle tilstandsrapport.

Forsikringens vurdering af sagens forhold og ikke mindst skaderne, (fugt) bliver negligeret i en grad, som grænser til det useriøse. Man har så travlt med at afvise en dækning, at man slet ikke kommer ind på skaderne ved taget, her både værende fugtskaderne i træværket og konstruktionen generelt, eller selve afskalningerne som i sig selv er en skade ved tagstenene."

Af skønserklæring af 16/4 2023 rekvireret af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige i forbindelse med klagerens klage over den bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Ad 1. Tagbelægning er under nedbrydning

Taget kan besigtiges fra terræn grundet højde på huset. Ligeledes via tagvindue mod syd, og kvist mod nord. Vindue mod syd var dog ikke tilgængeligt under syn og skøn grundet opmagasinering. Hanbåndloft, isolering og gangbro er fjernet. Der var ikke etableret sikkert underlag som erstatning for gangbro, hvorfor taget er besigtiget fra stige opsat mod skillevæg midt i rum.

Der ses mørkfarvning og skjolder på lægter generelt. Der ses ikke synlige utætheder eller lysindfald. Der ses en enkelt revnet tagsten mod sydøst. Der ses enkelte tagsten hvor der er mindre afslag/afskalning på undersiden af støbestrengene/forstærkninger på teglet i spidsloftet over hanebånd.

Der lå ekstra tegl på loftet ved tilblivelsen af TSR. Disse er nu flyttet ud i haven af KL.

BS har fremsendt billeddokumentation fra besigtigelsen, herunder løstegl på loftet – kig ud gennem kvist og ovenlysvindue og billede af tagrum. På billederne ses enkelte røde afskalninger på gangbro. Lægter er misfarvede i samme omfang som nu. På billede af facade mod syd, ses den enkelte revnede tagsten.

KL har fået egen rådgiver til at udarbejde rapport af forholdene. Denne beskriver opfugtede lægter, op til 27%, samt synlige afskalninger på bagsiden af tegl.

Ad 1. Konklusion:

Der er lidt divergerende vejledninger fra SIK omkring registrering af skader ift. fugt på lægter og K21 tegl.

Der er lavet en guide til vurdering af K21 tegl. Denne beskriver blandt andet, at metoden for anvendelse af at tætte samlinger med præmonteret skumgummistrimmel virkede, og stadig virker for langt de fleste K21 tegl. Desuden beskrives også at netop skumgummistrimlernes i falsene kan give problemer. At der ved lave taghældninger typisk ses problemer, men ved hældninger på 35 grader og op, ses der normalt ingen problemer.

Der gives eksempler på skader, herunder GUL skade, hvor der angives 'Lægter er konstant fugtige – vand trækker gennem stenene' og 'Tagsten skaller så der er risiko for at de kan trække fugt/vand ind'.

I SIK's Oversigt over byggeskik og byggeteknik fra januar 2021, beskrives eksempler på opmærksomhedspunkter, generelle fugttegn i tagrum 'Fugt og mærker efter dryp i tagrummet på for eksempel spær, lægter, gangbro og isolering, fra utætheder og kondens'

'Fugtobservationer forventes fulgt op af fugtighedsmålinger, der noteres, hvis de ligger over normalintervallet (13-20 % efter årstid/vejrtilstand). På enkelte dage kan fugtprocenten være højere.'

'Fugtaftegninger, der kan tyde på, at taget ikke er tæt.'

Og vedr. vandafledning og inddækninger: 'Ved nogle tagbelægninger er der anvendt fugebånd som tætning mellem pladerne/stenene. Disse fugebånd kan være nedbrudt med tiden.'

Derudover er der i SIK's vejledning 7 – Hvad skal som udgangspunkt ikke registreres i en tilstandsrapport: 'K21-tagsten med skumgummistrimler i samlinger (NB! Skumgummiløsning er kun fra Lysbro Teglværk) (anføres under 'bygningskonstruktioner')

'Skjolder på lægter efter normal fugt og kondens på tagsten, eternit, skifer o.a.'

'Naturlig fugt og kondens på underside af tagdækning efter regn (tegl, beton og eternit er ikke vandtætte)'

På denne baggrund kan eksempelvis lægter med skjolder og fugt findes normalt, og ikke noget der bør beskrives. Der kan ligeledes være tegl som kan have fugt og kondens på undersiden, uden det skal beskrives i TSR. Dog bør man også være opmærksom på at fugtaftegninger kan betyde at taget ikke er tæt, eller at lægter med skjolder kan være (konstant) fugtige fordi der trækkes vand ind.

Ud fra BS' billedmateriale ifm. udarbejdelse af TSR vurderes det BS har haft grundig fokus på typen af teglene og eventuelle skader af disse. Der er blandt andet taget billede af et løstegl med synlig skumstrimmel i fals, samt billeder med kig ud af vinduer og kviste.

Der er ingen dokumentation for fugtmåling af træværk, herunder lægter.

Idet der var enkelte mindre stumper af tegl på loftet og gangbroen, samt fugtaftegninger og misfarvede lægter, burde der være undersøgt hvorvidt lægter var for våde.

Det vurderes at lægter i slut juni hvor TSR er udarbejdet, kunne have fremstået uden fugt, grundet varmen og dennes naturlige udtørring af træværk/lægter.

Dog burde der i TSR være beskrevet en tydelig misfarvning af lægterne samt en afklaring af målt fugtværdi.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Manglende beskrivelse af revnet tagsten, lette afskalninger af tegl, samt misfarvede/opfugtede lægter i tagrum.

Desuden manglende angivelse af K21 tegl – hvis uden skader, så under 'bygningskonstruktioner' jf. SIK's vejledning 7.

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:

GUL/RØD: Der ses misfarvede lægter i tagrum. Der måles forhøjet fugt.

Risiko: Der er risiko for yderligere opfugtning og nedbrydning.

Bemærkning: Forholdet vurderes at skyldes utætheder i teglene eller disses tætningsystem.

Eller (hvis der ikke var målt forhøjet fugt)

GRÅ: Der ses misfarvede lægter i tagrum. Der måles ikke forhøjet fugt.

Bemærkning: Forholdet vurderes at skyldes periodisk fugtpåvirkning, og vurderes ikke at udvikle sig nævneværdigt.

Desuden:

GUL: Der ses mindre afskalninger på undersiden af tagsten i loftrum og på gangbro.

Risiko: Der er risiko for udvikling af skaden.

Bemærkning: Forholdet kan skyldes kvaliteten af teglene (K21)

RØD: Der er en revnet tagsten mod sydøst.

Risiko: Der er risiko for vandindtrængen og skade på omkringliggende konstruktioner.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Udskiftning af lægter og tagsten.

Stillads: 100.000,-

Materialer: 175.000,-

Arbejdsløn: 300.000,-

Samlet 575.000,-

Ad 1. Forbedringer:

Forbedringer: 30 %

$475.000 \times 30 \% = 142.500,-$

Af afgørelse af 26/6 2023 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Begrundelse

Skønsmanden konstaterede mørkfarvning og skjolder på lægterne generelt, men ingen lysindfald eller synlige utætheder. Skønsmanden konstaterede en enkelt revnet tagsten, og enkelte tagsten med afslag/afskalning på undersiden af støbestrengene/forstærkninger på teglet i spidsloftet over hanebånd.

Skønsmanden vurderer på baggrund af vejledninger og guider fra Sikkerhedsstyrelsen, at lægter med skjolder og fugt kan vurderes som normalt forekommende og derfor ikke bør noteres som en skade i tilstandsrapporten. Skønsmanden vurderer videre, at der kan være tegl med fugt og kondens, som heller ikke nødvendigvis skal anføres i tilstandsrapporten som en skade. Skønsmanden vurderer dog, at den bygningssagkyndige bør være opmærksom på, at fugtaftegninger kan betyde, at taget er utæt, eller at lægter med skjolder kan være konstant fugtige, fordi der trækkes vand ind.

Klager har efter tilstandsrapportens udarbejdelse fjernet hanebåndsløft, isolering og gangbro.

Skønsmanden vurderer på baggrund af fotobilag fra den bygningssagkyndiges besigtigelse, at den bygningssagkyndige har haft grundig fokus på typen af tegl og eventuelle skader i den forbindelse. Skønsmanden konstaterer, at der ikke er dokumentation for fugtmåling i træværket, herunder i lægterne.

Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige burde have undersøgt, hvorvidt lægterne var for våde, idet det fremgår af den bygningssagkyndiges fotos, at lægterne havde fugtaftegninger/misfarvninger, og idet der var små stykker afskallet tegl på loftet og gangbroen. Skønsmanden vurderer, at lægterne kunne have fremstået uden fugt i slutningen af juni 2021, hvor tilstandsrapporten er udarbejdet, som følge af temperaturen og den naturlige udtørring. Skønsmanden vurderer dog, at misfarvningen af lægterne burde have været beskrevet i tilstandsrapporten med en vurdering på baggrund af resultatet af en fugtmåling.

Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndiges opmærksomhed bør skærpes, når der er tale om et særlig fremhævet bygningsmateriale i en guide til de bygningssagkyndige fra Sikkerhedsstyrel-

sen. Det fremgår af Sikkerhedsstyrelsens guide, at det tyder på, at kvaliteten af K21-tegl fra Lysbro Teglværk med præmonterede skumgummistrimler i stigende grad blev ringere frem til teglværkets lukning i 2001. Det fremgår videre, at taghældningerne på 35 grader og opefter normalt ikke giver de problemer med afskalninger, som er kendetegnende ved lavere taghældninger.

Det fremgår af Sikkerhedsstyrelsens vejledning nr. 7, at K21-tagsten med skumgummistrimler i samlinger som udgangspunkt ikke i sig selv skal give anledning til en skadesvurdering i en tilstandsrapport, men bør anføres under bygningskonstruktioner. Det er forudsat i vejledning nr. 7, at der i de nævnte eksempler ikke er tale om en aktuel skade eller forhold, som indikerer eller medfører nærliggende risiko for skader.

Det fremgår endvidere af samme vejledning, at skjolder på lægter efter normal fugt og kondens som udgangspunkt heller ikke skal anføres i en tilstandsrapport.

Nævnet finder i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, at det kan lægges til grund, at den bygningssagkyndige har haft et særligt fokus på den konkrete type tegl ved besigtigelsen af ejendommen i juni 2021.

Nævnet bemærker, at der ikke er dokumentationskrav for fugtmålinger ved udarbejdelse af tilstandsrapporter. Hvis der foretages fugtmåling, og resultatet ikke indikerer et problem eller risiko, skal det ikke anføres i tilstandsrapporten eller dokumenteres i øvrigt. Nævnet bemærker videre, at forholdene er væsentligt ændret siden den bygningssagkyndiges besigtigelse, idet klager har fjernet hanebåndsloft, isolering og gangbro.

Nævnet finder det ikke tilstrækkelig sandsynliggjort, at der var nævneværdige afskalninger at se på teglstenenes underside under den bygningssagkyndiges besigtigelse.

Nævnet finder herefter efter en samlet vurdering, at der ikke med tilstrækkelig sikkerhed kan lægges til grund, at den bygningssagkyndige har begået en ansvarspådragende fejl ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. De eventuelt synlige skjolder på lægterne i spidsloftet ved den bygningssagkyndiges besigtigelse kan heller ikke på det foreliggende grundlag anses for at have været af et omfang, der ligger væsentligt ud over det almindelige eller forventelige. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.

Skønsmanden har endvidere konstateret en revnet tagsten mod sydøst (i række nr. 2 fra tagrenden). Skønsmanden vurderer, at forholdet var til stede ved den bygningssagkyndiges besigtigelse og burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

Allerede fordi omkostningerne til udskiftning af en revnet tagsten ligger under den mindstegrænse, nævnet anvender, jf. § 10, stk. 2, i nævnets forretningsorden, finder nævnet, at den bygningssagkyndige ikke skal betale erstatning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

F Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen.

Forsikringstager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisko.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

...

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

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1906. I 1995 blev tagbelægningen udskiftet til K21 falstagsten med skumgummistrimler og oplagt uden undertag. Taghældningen er over 35 grader. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2021 og anmeldte den 3/3 2022, at tagsten smuldrede.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til udskiftning af tegltaget, nye lægter og undertag med 507.000 kr. efter afskrivning. Klageren ønsker endvidere, at selskabet dækker udgifterne til repræsentant med 4.500 kr. og til ingeniør 2 med henholdsvis 1.500 kr. og 5.500 kr., samt at selskabet yder et skønnet beløb i erstatning, idet 1. salen har været ubeboelig som følge af selskabets modstræbende sagsbehandling.

Klageren har blandt andet anført, at tagets statistiske levetid er estimeret til år 2095 i tilstandsrapporten, og at skaden i øvrigt ikke er nævnt i tilstandsrapporten, ligesom det ikke fremgår, at der er tale om K21-tegl. Han har anført, at skadesbegrebet er opfyldt, idet der er en konkret deformation, svækkelse og revnedannelse, at der er nærliggende risiko for skade på grund af svækkelsen og påviselig fugtindtrængning, at der er en væsentlig værdiforringelse, og at taget adskiller sig væsentligt fra tilsvarende intakte tage også med K21-tagsten. Det er klagerens opfattelse, at fugtskjolder på lægterne skyldes vand, der trænger ind udefra og kondens indefra, som ikke bliver bortledt på korrekt vis pga. tilstoppede false ved de smuldrende tegl. I takt med den fortsatte degenerering af de fejlproducerede tegl vil lægterne og hele tagkonstruktionen tage skade indenfor en kort årrække, da problematikken med de tilstoppede false bliver værre og værre. Da han har fjernet al inddækning og isolering, burde der være mindre fugt og bedre ventilation, men i stedet oplever han periodevis mærkbar opfugtede lægter, som endnu engang bekræfter, at der er tale om dårlige tegl. Ingeniør 1 og taksator besigtigede taget i tørre perioder og har ikke foretaget fugtmålinger.

Klageren har anført, at en overstrygning ikke er den korrekte udbedringsmetode, da den ikke løser problemet med de smuldrende og opfugtede tegl og kan skabe større problemer, end der allerede er. Da der ikke i dag findes tegltage, som oplægges uden undertag, skal selskabet dæk-

ke udgifterne til undertag i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit F om forøgede byggeudgifter.

Selskabet har tilbudt at dække udgiften til udskiftning af en enkelt revnet tagsten, hvis udgiften overstiger ejerskifteforsikringens selvrisikobeløb. Selskabet har i øvrigt afvist dækning. Selskabet har anført, at afskalninger på tagstenene indvendigt ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader som følge af den manglende ventilation, hvorfor den manglende ventilation ikke udgør nærliggende risiko for skade. Klageren har desuden i forbindelse med en planlagt renovering fjernet alt isolering, som har ligget tæt op ad tagstenene og derfor fjernet den manglende ventilation ved isoleringen, hvorfor han ikke har lidt et økonomisk tab som følge af isoleringen.

Endelig har taksator vurderet, at etableringen af ventilation generelt i tagrummet alene består i fjernelse af enkelte mursten i gavlen og etablering af et ventilationshul, som af taksatoren er vurderet til at kunne udbedres for under selvrisikoen på 5.000 kr. Kondens er desuden ikke dækket, jf. tilstandsrapportens punkt 12. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at den mindre vandindtrængning på sydsiden har været til stede ved overtagelsen, og at forholdet i øvrigt ikke går ud over, hvad klageren kan forvente, når klageren har købt en ejendom uden undertag.

Selskabet har anført, at såfremt nævnet giver klageren medhold i, at afskalninger på tagsten indvendigt udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, så dækker forsikringen en overstrygning af taget, jf. anbefaling/vurdering fra ingeniør 1. Med hensyn til den indvendige etablering af ventilation, vil den ikke være dækket af forsikringen, da den hører ind under klagerens planlagte renovering af tagrummet. Hvis nævnet når frem til, at afskalninger af undertaget udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og ikke finder, at overstrygning er rette udbedningsmetode, vil der ske afskrivning, jf. vilkårenes punkt F. Dækningen vil ikke inkludere etablering af undertag, som klageren har indhentet tilbud på. Selskabet har anført, at selskabet ikke er forpligtet til at opføre større erstatning, end hvad der kræves til den lidte skades dækning, jf. forsikringsaftalelovens § 39

Selskabet har afvist at yde afsavnserstatning, idet der er tale om et indirekte krav, der ikke er dækket af forsikringen. Selskabet har endvidere afvist at dække udgifterne til klagerens rådgiver, da bistanden ikke har medvirket til dækning.

Af selskabets taksatorrapport af 17/5 2022 fremgår det, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at "hele tagetagen stod råt, dvs. alle vægge var fjernet og ligeså al loftbeklædning, isolering mv. På undersiden af taget som var blotlagt kunne det ses, at der sporadisk flere steder var tagsten som var smuldrede i overlægget til den næste (i kanterne), men ikke på selve bagsiden. Der lå småstykker på gulv flere steder og ned i overlæg mellem tagsten. Tagstenene af mærket K21 fra Lysbro Teglværk og er oplagt i 1995, således 27 år gamle.

Særligt for denne type tagsten er, at der i overlægget mellem tagstenene er en skumgummi-strimmel. Dennes levetid er væsentlig mindre end selve tagstenen, hvilket kan medføre at der kan trænge fygesne eller slagregn ind, når levetiden er ved at være opbrugt. Dette allerede efter 20-30 år. Der var ingen aktuelle skader ses på lægter mm. som følge af afskallingen af tagstenene. ... Min umiddelbare vurdering er at det skyldes frostsprængninger muligvis på grund at mangelfuld ventilering ved tagfod. Isolering kan også have spærret for ventilationen, men alt var fjernet og nu er der en synlig luftspalte ved tagfod. ... For nuværende er der minimalt med utætheder og det er primært ved skotrende og ved kviste at inddækninger er dårlige. Der er fundet en revnet tagsten og ellers er det kun enkelte der har løftet sig og forskubbet sig. Jeg vil vurdere at vi kan afvise forholdet".

Af rapport af 9/8 2022 fra ingeniør 1 rekvireret af selskabet fremgår det, at "Udvendigt fremstår tagbelægningen, en K21 falstagsten, pæn og ensartet. Mod nord og nordvest er der mos dannelser, der potentielt kan medføre frostsprængninger. Ved besigtigelsen var alle konstruktioner på førstesalen synlige. Der kunne konstateres, at flere af tagstenene havde afskalninger på bagsiden samtidig med, at der var fugtskjolder på lægter og på spær. Der var afskalninger på tagsten både over og under hanebånd. Mest udtalt under hanebånd. ... Der var et enkelt område, hvor konstruktionerne ikke var synlige, og her ses årsagen til, at der er afskalninger på bagsiden

af tagsten under hanebånd. Udskiftning af tagsten i 1995 er udført således, at isolering lægger klods på såvel skråvæg, lægter som på tagsten. Tagudskiftningen er ikke blevet udført håndværksmæssigt korrekt efter fabrikantens forskrifter, andre forskrifter og BYG erfa-blade, der var til rådighed i 1995. Det forhold, at isolering lægger klods på skråvæg, lægter og tagsten, medfører, at tagsten ikke kan ventileres på undersiden, hvorfor kondens fryser og ødelægger tagstenene. På billedet nedenfor ses, at der heller ikke har været tilstrækkelig ventilation ved tagfod. Spredt i tagrummet på spær og især lægter ses der generelt mørke fugtskjolder. Det er normalt, at der forekommer fugtskjolder på spær og lægter, især når tagdækningen er oplagt uden undertag. ... Afskalninger på tagsten over hanebånd skyldes ligeledes, at kondens på undersiden af tagsten fryser og ødelægger tagstenene. Årsagen hertil er den manglende udluftning af tagrum. Som det fremgår, er der to små ventilationshuller i gavle, og der er ingen taghætter.

Ventilation af tagrum skal mindst ventileres svarende til et ventilationsareal på 1/500 af det bebyggede areal. Dette gælder uanset, om der anvendes et diffusionstæt undertag, eller der ikke anvendes undertag. Det bebyggede areal er 108 m², hvilket medfører, at der skal være et ventilationsareal på 0,22 m² eller 220 cm². De to ventilationshuller er hver en ½ sten svarende til 55 cm² og samlet 110 cm² ... Det må antages, at den nye indretning af 1. salen bliver udført i henhold til gældende forskrifter og erfablade, og hvor der særligt er fokus på, at der sikres en tilstrækkelig ventilation på undersiden af tagsten på skråvægge under hanebånd, og at der sikres tilstrækkelig ventilation over hanebånd. Såfremt ovenstående bliver etableret, vil det være muligt at sikre et tæt tag via en overstrygning. Der findes adskillige firmaer, der tilbyder overstrygning af tagsten. Et af disse er ..., der har en lang række referencer over hele landet".

Af rapport af 9/1 2023 fra ingeniør 1 rekvireret af selskabet fremgår det, at "Det er ikke min vurdering, at der er nærliggende risiko for skade som følge af afskalningerne mv. i tagkonstruktionen. Der henvises til rapport dateret 09.08.2022 samt fotodokumentation med kommentarer og bemærkninger samt forslag til afhjælpning dateret 09.08.2022. ... Det er ikke min vurdering, at taget adskiller sig væsentligt for tilsvarende intakte tage med K21 tagsten oplagt i 1995. Taget har ligget i 27 år, og som det fremgår af Bilag 8, fotodokumentation med kommentarer og bemærkninger samt forslag til afhjælpning, er tagfladerne intakte med en fin tagflade mod

syd og en tagflade mod nord, hvor der kan registreres algevækst og mosbegroning ... Det kan ikke udelukkes, som FT oplyser, at der vil være mulighed for, at tagstenene og tagkonstruktionen inden for en kort årrække vil blive påvirket som følge af tilstoppede false. Der henvises til Bilag 8, med fotodokumentation, kommentarer og bemærkninger samt forslag til afhjælpning, hvor der redegøres for en afhjælpning ved overstrygning af taget. Det skal præciseres, at tagfladerne skal være afrenset, rene og tørre samt at der er foretaget udrensning af skumstrimler, inden overstrygningen kan påbegyndes. ... Taghældningen på ejendommen ... er over 35 grader, hvorfor der formentlig ikke kan noteres udvendige synlige afskalninger på tagfladerne mod nord og mod syd med henvisning til Sikringsstyrelsens bemærkninger om, at der ved store taghældninger på 35 grader og op efter ikke normalt ses problemer.

Indvendig ses et varierende billede af afskalninger, hvilket formentlig skyldes frostsprængninger som følge af manglende ventilation. Variationen kan også skyldes at tagstenene ikke alle er i samme kvalitet, og at de, som ovenfor nævnt fra Sikringsstyrelsen, ikke alle holder lige godt. Det er dog min vurdering, at hovedårsagen til frostsprængninger skyldes den manglende ventilation. Det er fortsat min vurdering, at en udbedringsmetode vil bestå i en algebehandling, afrensning, udrensning af skumstrimler og overstrygning af taget under forudsætning af, at indretningen af 1. sal udføres håndværksmæssigt korrekt og således, at der sikres tilstrækkelig ventilation ved tagfod og under hanebånd ved skråvægge samt over hanebånd".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 23/2 2023 fra ingeniør 2 rekvireret af klageren, at "Det er min faglige vurdering, at taget står i en tilstand med dækningsberettigede skader. Hvis ikke taget udskiftes indenfor kort tid, vil der være nærliggende risiko for yderligere skader og nedbrydninger af den vigtige bygningsdel. Levetiden af taget vurderes til at være meget kort, hvis ikke allerede udløbet. Dette er ikke forventeligt når man køber et (nyt) hus med et tagstenstag som kun er 26 år gammelt. ... Jeg er helt med på, at ovenstående er et tabelopslag, (fra den aktuelle tilstandsrapport). Men det ændrer dog ikke på, at man som forbruger kigger på dette. Det er videre den alment forventelige levetid af teglstenstag, 100 år, og at man her har et tag som allerede er med skader og nedbrydning efter 26-27 år, er selvfølgelig ikke normalt for lignende tage, (falstagsten). Alle forholdene vurderes at have været til stede ved udarbejdelse af

tilstandsrapporten, samt ikke mindst ved overtagelse af ejendommen. Ingen af forholdene er benævnt eller beskrevet i den aktuelle tilstandsrapport. Forsikringens vurdering af sagens forhold og ikke mindst skaderne, (fugt) bliver negligeret i en grad, som grænser til det useriøse. Man har så travlt med at afvise en dækning, at man slet ikke kommer ind på skaderne ved taget, her både værende fugtskaderne i træværket og konstruktionen generelt, eller selve afskalningerne som i sig selv er en skade ved tagstenene".

Klageren har i februar 2023 klaget til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige over, at tagbelægning er under nedbrydning og er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Af skønserklæring af 16/4 2023 rekvireret af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fremgår det, at "Der ses mørkfarvning og skjolder på lægter generelt. Der ses ikke synlige utætheder eller lysindfald. Der ses en enkelt revnet tagsten mod sydøst. Der ses enkelte tagsten hvor der er mindre afslag/afskalning på undersiden af støbestrenger/forstærkninger på teglet i spidsloftet over hanebånd". Det fremgår, at "Ud fra BS' billedmateriale ifm. udarbejdelse af TSR vurderes det BS har haft grundig fokus på typen af teglene og eventuelle skader af disse. Der er blandt andet taget billede af et løstegl med synlig skumstrimmel i fals, samt billeder med kig ud ad vinduer og kviste. Der er ingen dokumentation for fugtmåling af træværk, herunder lægter. Idet der var enkelte mindre stumper af tegl på loftet og gangbroen, samt fugtaftegninger og misfarvede lægter, burde der være undersøgt hvorvidt lægter var for våde. Det vurderes at lægter i slut juni hvor TSR er udarbejdet, kunne have fremstået uden fugt, grundet varmen og dennes naturlige udtørring af træværk/lægter. Dog burde der i TSR være beskrevet en tydelig misfarvning af lægterne samt en afklaring af målt fugtværdi". Omkring "Fejl og forsømmelse" er det noteret "Manglende beskrivelse af revnet tagsten, lette afskalninger af tegl, samt misfarvede/opfugtede lægter i tagrum. Desuden manglende angivelse af K21 tegl – hvis uden skader, så under 'bygningskonstruktioner' jf. SIK's vejledning 7". Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fandt, at den bygningssagkyndige ikke skulle betale erstatning.

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

Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger og vejledninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder endvidere, at klageren har godtgjort, at selskabets ikke er berettiget til at opgøre erstatningen på baggrund af omkostningerne forbundet med en overstrygning af tagbelægningen, da en sådan udbedring er utilstrækkelig til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne. Nævnet finder, at selskabet skal anerkende, at klageren er berettiget til en erstatning svarende til et nyt tag med fradrag for afskrivning efter forsikringsbetingelsernes regler og selvrisiko. Nævnet finder, at selskabet skal dække klagerens udgifter til undertag, hvis undertag er nødvendig i forhold til tagbelægningen. Selskabet skal dække udgifterne til udbedring af lægter, hvor disse er skadet i et omfang, hvor udbedring er nødvendig. Selskabet skal ikke dække klagerens udgifter til efterisolering, idet nævnet finder, at der er tale om planlagt arbejde, og idet nævnet bemærker, at det fremgår af byggeteknisk notat af 23/2 2023 fra ingeniør 2, at "En 'normal' tagudskiftning vil være dyrere end angivet, idet man typisk skal efterisolering, (lovkrav) i forbindelse med tagudskiftningen. Men arbejderne med isolering, dampspærre mv. kan/skal umiddelbart udføres indefra af husejeren, (som de er, eller rettere, **var** igang med)".

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator har konstateret tagsten, som smuldrer i overlægget. Taksator har vurderet, at dette skyldes frostsprængninger, muligvis på grund af mangelfuld ventilering. Ligeledes har taksator noteret, at "For nuværende er der minimalt med utætheder og det er primært ved skotrende og ved kviste at inddækninger er dårlige

ge. Der er fundet en revnet tagsten og ellers er det kun enkelte der har løftet sig og forskubbet sig. Jeg vil vurdere at vi kan afvise forholdet".

Nævnet har også lagt vægt på, at ingeniør 1 har konstateret, at flere af tagstenene har afskalninger på bagsiden, samtidig med at der er fugtskjolder på lægter og spær. Ingeniør 1 har noteret, at der indvendig ses et varierende billede af afskalninger, hvilket formentlig skyldes frostsprængninger som følge af manglende ventilation. Variationen kan også skyldes, at tagstenene ikke alle er i samme kvalitet, og at de ikke alle holder lige godt. Det er dog ingeniørens vurdering, at hovedårsagen til frostsprængninger skyldes den manglende ventilation. Ingeniør 1 har ligeledes noteret, at det ikke kan udelukkes, at der vil være mulighed for, at tagstenene og tagkonstruktionen inden for en kort årrække vil blive påvirket som følge af tilstoppede false.

Nævnet har videre lagt vægt på, at ingeniør 2 har konstateret afskalninger på bagsiden af tagstenene, opfugtninger af tagsten og taglægter og manglende ventilation. Ingeniør 2 har ligeledes vurderet, at der vil være en nærliggende risiko for yderligere skader og nedbrydninger, og at levetiden af taget vurderes til at være meget kort hvis ikke allerede udløbet.

For så vidt angår udbedringsmetoden har nævnet lagt vægt på, at ingeniør 2 har anført, at der kun findes én mulig og fagligt gangbar løsning, og det er en fuld udskiftning af tagbelægningen. Ingeniøren har anført, at "Der er blevet forslået en overstrygning med gummifuge/elastiske fuger som udbedring af forholdet. Ingen af de fagpersoner som jeg sætter pris på, vil nogensinde forslå sådan en lappeløsning, af tagsten som er under nedbrydning og som allerede ses med væsentlige afskalninger. Der er en masse fugttekniske bekymringer som melder sig ved sådanne løsninger, idet den naturlige ventilation af tagfladen nedsættes markant, og erstattes af punkt-vise tudsten eller lignende. Desuagtet fugetætning og ventilationsåbninger, så vil tagstenene fortsat blive opfugtet og bidrage til opfugtning ind mod de bagvedliggende konstruktioner. Jeg kender ikke de konkrete detaljer i understrykningens udførelse, men jeg skønner at tagfladens muligheder for at komme af med indvendig fugt vil blive nedsat ved denne løsning, ligesom den er i forvejen med de tilstoppede dræn. Jeg har set adskillige tagflader med understrygninger af moderne fugesystemer, hvor kondensvandet driver af tagstenene og drypper ned indad, idet

Ankenævnet for Forsikring

38.

98779

kondensvand ikke kan løbe ud. Dette er yderst uheldigt for et paralleltag, uden undertag. Det er min faglige vurdering, at denne løsning ikke er brugbar, og jeg ville som prof. rådgiver ikke turde stå indenfor denne/disse løsninger".

Nævnet finder, at forholdet omkring kondens ikke er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 12, hvorfor selskabet ikke har været berettiget til at afvise i henhold hertil.

På baggrund af ovenstående skal selskabet genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning på grundlag af udgifterne til at udskifte tagbelægningen, skadede lægter og eventuelt undertag.

Nævnet henviser til sine tidligere afgørelser i sagerne 97344 og 98203.

Nævnet finder – henset til sagens karakter og udfald – at selskabet skal dække klagerens udgifter til repræsentant med 4.500 kr. og til teknisk bistand med henholdsvis 1.500 kr. og 5.500 kr.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for på erstatningsretligt grundlag at pålægge selskabet at yde erstatning som følge af, at 1. salen har været ubeboelig. Nævnet bemærker, at klageren ikke har lidt et tab som følge heraf.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal anerkende, at klageren er berettiget til en erstatning svarende til et nyt tag med fradrag for afskrivning efter forsikringsbetingelsernes regler og selvrisiko. Selskabet skal dække klagerens udgifter til undertag, hvis undertag er nødvendig i forhold til tagbelægningen. Selskabet skal dække udgifterne til udbedring af lægter, hvor disse er skadet i

Ankenævnet for Forsikring

39.

98779

et omfang, hvor udbedring er nødvendig. Selskabet skal endvidere dække klagerens udgifter til repræsentant med 4.500 kr. og til teknisk bistand med henholdsvis 1.500 kr. og 5.500 kr. Beløbene skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck