

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. november 2023 blev i sag nr. 99240:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1953 og overtaget af klageren den 1/2 2019. Klageren har i klageskema af 12/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Da vi overtager huset, opdages der flere skader på kloakeringen, som gør, at meget af gulvet skal op, og kloakeringen skal laves, hvilket ikke gør huset beboeligt før knap et år senere. Ved klargøring til indflytning, opdages der vandindtrængning i loftet i tilbygningen, som vi selvfølgelig kontakter forsikringen om, da vi opdager skaden. De afslår dog i første omgang, og mener både at skaden ikke har været der fra overtagelsesdatoen, samt at vandet trænger igennem murstenene og løber på bagsiden, da det kun er under rette vejrforhold at der kommer vand ind. Vi holder løbende øje med hvor vandet evt. kan trænge ind, og opdager i den forbindelse, at der er en udluftningshætte i taget, som er revnet, så vandet kan løbe ind på bagsiden af tagpladerne og ind ovenpå loftet og den vej ned, efter yderligere kontakt med forsikringsselskabet, får vi at vide, at hvis der skal undersøges yderligere skal loftet ned, dette får vi ned, og kan konstatere at inddækningen er ført under tilbygningens loft, og vandet derved kan løbe under der påbrændte tjærepap, og i inddækningen ned under taget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de dækker udbedring af skaderne, samt compensation for ekstra udgifter til anden beboelse og at sagen er blevet trukket i langdrag."

I brev af 27/2 2023 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører utætheder i taget ved baghus/tilbygning, og vandindtrængning i underliggende loft. DBF har afvist dækning med henvisning til, at utætheden er opstået efter klagers overtagelse af ejendommen. Selskabet har tilbudt en mindre forligsmæssig dækning, som klager tidligere har accepteret. Klager er nu utilfreds med den tilbudte erstatning.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. februar 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 23. februar 2020 anmelder klager at det drypper fra loftet i tilbygningen ved dør mod stuehus fra baghus (mellembygning). Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 3. marts 2020 afviser DBF dækning på skrivebordet, med henvisning til at vandindtrængningen først er opstået efter et år, og at tilstandsrapporten indeholder flere anmærkninger vedrørende taget over det sted, hvor vandindtrængningen er erkendt, **bilag D**.

Den 2. april 2020 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag E**.

Den 3. juni 2020 afviser DBF dækning efter besigtigelse, da besigtigelseskonsulenten konkluderede, at der var tale om en nyopstået utæthed i en tidligere repareret inddækning, **bilag F**.

Den 16. februar 2022 vender klager tilbage med oplysninger om, at der nu er konstateret en utæthed i en ældre udluftningshætte, som formodes at være årsagen til vandindtrængningen.

D. 4. april 2022 foreslår DBF's klageafdeling, at der indhentes et tilbud på udbedring, da det antages, at der vil være tale om en meget begrænset udbedring af en taghætte, som ikke længere er i brug, **bilag G**.

Den 12. april 2022 fremsender klager et tilbud på udbedring af taghætten (udskiftning af tagplade). Tilbuddet indeholdt desuden nedtagning af lofter, opsætning af nye lofter samt maling og tapetsering, **bilag H**.

Den 23. maj 2022 foreslår DBF, at sagen afsluttes i mindelighed på grundlag af det fremsendte tilbud dog sådan, at DBF kun betaler 50 % svarende til kr. 9.375 inkl. moms og efter fradrag af selvrisiko (svarende til dækning med kr. 14.375), **bilag I**.

Den 29. maj 2022 accepterede klager forligstilbuddet, dog med forbehold for eventuelle følgeskader som måtte vise sig, efter nedtagning af lofter.

Selskabet har d. 30. maj 2022 bekræftet, at følgeskader, som vurderes at være af ældre dato, vil være dækkede. Det bekræftes desuden ved e-mail af d. 17. juni 2022, at der ikke vil ske fradrag af yderligere selvrisiko ved dækning af yderligere skader/følgeskader vedrørende samme forhold. Korrespondancen fremlægges som **bilag J**.

DBF anmodede klager om at kontakte selskabets besigtigelseskonsulent når lofterne var taget ned, hvis der blev konstateret skader/følgeskader. Klager valgte dog at anmode om en genbesigtigelse i juli 2022 uanset, at lofterne endnu ikke var nedtaget.

Ejendommen blev derfor genbesigtiget d. 15. juli 2020[2022]. Besigtigelsesnotat fremlægges om **bilag K**. Der blev heller ikke ved genbesigtigelsen fundet tegn på, at der skulle være tale om en ældre skade/utæthed.

I september 2022 blev lofterne taget ned, og den 19. september 2022 blev der igen besigtiget. Billeder og notat fra besigtigelsen fremlægges som **bilag L**.

Efterfølgende har selskabet fastholdt, at der ikke er grundlag for at tilbyde dækning ud over den tilbudte erstatning på kr. 9.375. Klager har gjort krav på yderligere dækning, men det har ikke været muligt at få oplyst, hvilke skader klager mener at have konstateret. Korrespondancen fremlægges som **bilag M**.

Sagen er herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det fremgår ikke præcist af klagen, hvad der ønskes dækket, men klager har dog overfor Ankenævnet fremlagt et nyt tilbud samt en udtalelse fra en tømrer.

Af udtalelsen fremgår, at der har været en utæthed ved taghætten, og desuden oplyser tømreren nu også, at der blev konstateret en utæthed ved inddækningen mod gavlen, som det også tidligere blev konstateret af selskabets besigtigelseskonsulent i april 2020 (bilag E).

Der er således ikke nogen uenighed om, hvorfor der er trængt vand ned til loftet i tilbygningen.

Klager oplyser i klagen, at *'inddækningen er ført under tilbygningens loft'*.

Besigtigelseskonsulenten bekræfter, at der ved besigtigelsen i september 2022 kunne ses en del af den oprindelige zinkinddækning mellem hovedhus og baghus under tilbygningens tagplader (foto 5). Dette er dog ikke en fejl, og der vil ikke kunne trænge vand ned denne vej, medmindre der opstår en utæthed i inddækningens fuger.

Det blev allerede i april 2020 konstateret, at der var behov for en efterfugning af inddækningen mellem baghuset og hovedhuset, og det må derfor undre, at klager ikke har fået tætnet inddækningen for længe siden.

Det bemærkes, at tilstandsrapporten under pkt. 1.3 (litra A) beskriver, at der ved inddækninger mod vest er opbøjninger og åbne samlinger (K3). Det må formodes, at der henvises til inddækningerne mellem baghuset, og hovedhusets vestvendte gavl.

DBF har taget forbehold for skader som kan henføres til det anmærkede forhold.

Med hensyn til taghætten, kan det oplyses, at der er tale om en plast taghætte, der minimum er 45 år gammel. Taghætten er krakeleret i overfladen som følge af mange års påvirkning af sollys. Revnen i taghætten ses at være ren, uden mos/algevækst hvilket viser, at revnen ikke er gammel.

Da klager først oplever vandindtrængningen et år efter overtagelsen, må det fastholdes, at det ikke er sandsynligt, at taghætten var utæt da klager overtog huset i februar 2019.

Loftet i tilbygningen bestod af tynde finerede spånplader, som ikke tåler fugt/vand. Havde taghætten været utæt gennem et helt år, ville disse plader med sikkerhed være blevet beskadiget.

Klager har ikke fremlagt materiale, som kan sandsynliggøre, at der på overtagelsestidspunktet var skader på baghusets tag eller på loftet i tilbygningen, udover hvad der er oplyst om i tilstandsrapporten.

Med hensyn til det nye tilbud, kan det konstateres, at det indeholder nogle ekstra arbejder med udskiftning af gulvtæppe, udskiftning af 5 tagplader og ny inddækning mod gavlvæg, som ikke var med i det oprindelige tilbud.

DBF har ikke set skader på gulvtæppet, som kan begrunde en udskiftning.

Med hensyn til tagpladerne gøres der opmærksom på, at det i tilstandsrapporten fra maj 2018 under pkt. 1.1 er anmærket, at der er forvitrede tagplader på baghuset (K3). Hverken tagplader eller inddækninger vil derfor være dækket af forsikringen.

Det må på baggrund af ovenstående fastholdes, at klager ikke har godtgjort at have krav på dækning ud over den tilbudte. Uanset om det måtte lægges til grund, at taghætten også var utæt da klager overtog ejendommen i 2019, vil en reparation af de meget begrænsede skader ikke kunne overstige det tilbudte beløb.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har den 31/3 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Da der i tilstandsrapporten udelukkende er anført en note om opbøjninger og åbne samlinger, mener jeg ikke at det kan henvises til den skade, som er problemet, da inddækningen ikke er opbugget og ej heller er med åbne samlinger, da dette stykke er blevet dækket af påbrændt tagpap.

...

Da der [i tilstandsrapporten] ikke er beskrevet noget om det påbrændte tagpap, reparationer med tætningsmasse, mener jeg at beskrivelsen der henvises til omkring opbøjninger og åbne samlinger er misvisende og klart ikke fyldestgørende, således at vi som købere har haft mulighed for at tage forholdets reelle omfang med i betragtning.

Billede 1

Den røde ring på billede 1 er der hvor DBF henviser til at fugen ved inddækningen skulle være dårlig og repareret med noget fugemasse af tidlig. ejer.

Den grønne ring på billede 1 er der hvor tømrer fandt blank vand inder der påbrændte tagpap, som ligger højere end fugen.

Den blå ring på billede 1 er der hvor taghætten er revnet.

Den orange ring på billede 1 er der hvor tømrer målte en fugtprocent på 39% som her ses.

Som billedet DBF har vedhæftet i Bilag E også tydeligt viser, er den indfatning i gennemgangen mellem stue og værelse kogt kraftigt op pga. fugt.

Ligesåvel som der kan ses skjolder på loftet.

Her ses igen hvordan indfatningen er kogt op pga. vand, samt skjolder i loftet.

Her ses undersiden af den omtalte taghætte. Bjælken som ses i bunden af billedet er pga. vandindtrængning helt svampet.

Her ses hvordan vandet er kommet ind ved den gamle inddækning, som er ført under taget.

Her ses vandindtrængning ved en skrue under tagdugen, hvilket viser at vandet står mellem tagdug og krydsfinerpladerne.

Her ses der mug/skimmelsvamp/jordslåethed, da vi fjerner tapeten i hjørnet mod gennemgangen.

Her ses hvordan gulvtæppet er helt gennemblødt i hjørnet ved gennemgangen, hvilket har efterladt skjolder.

Her ses hvordan gulvtæppet på gennemgangen er gennemblødt samt hvordan vandet er trunget ind på trægulvet i tilstødende rum.

Afslutningsvis skal det siges at grunden til at skaden ikke er opdaget før, er fordi at boligen ikke har været beboelig pga. udbedring af andre skader (også dækket gennem DBF). Og at forholdet kun er tydeligt under specielle vind og regn forhold, som har en længere varighed. Hvilket også har vanskeliggjort mulighederne for at finde ud af hvor utæthederne har været."

Selskabet har den 27/4 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er selskabets opfattelse, at klager på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning under pkt. 1.1 (bygn. A) har haft anledning til at eftergå de anmerkede inddækninger uanset, at det ikke udtrykkeligt fremgår, at der af tidligere ejer er udført reparationer med tagpap.

Der er i policen en særlig undtagelse, vedrørende fugtskader som følge af de anmerkede inddækninger. Forbeholdet anses at være både gyldigt og relevant for den anmeldte skade.

Der er ikke uenighed om, at der har været utætheder som beskrevet af klager. Det anerkendes også, at der er sket vandindtrængning til loftet i tilbygningen.

Spørgsmålet har alene været, om der også på overtagelsestidspunktet har været utætheder udover, hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Klager anmelder utæthederne mere end et år efter overtagelsen, og efter nedtagelsen af lofterne kunne der ikke ses tegn på længerevarende opfugtninger.

Det bemærkes, at klager forud for skadeanmeldelsen, har udført renoveringsarbejder i umiddelbar nærhed af den taghætte, som kunne konstateres revnet. Tagvinduet lige over taghætten er efter klagers overtagelse blevet erstattet af en lysplade og desuden er skorstenen nedtaget, og der er udført en ny rygning.

Det forekommer sandsynligt, at revnen i taghætten er opstået i forbindelse med de arbejder, der er udført forud for skadeanmeldelsen. Det er påfaldende, at utætheden viser sig kort tid efter, at tagvinduet 1 meter derfra er skiftet.

De af klager fremlagte fotos viser ikke skader, som kan begrunde en forhøjelse af det allerede tilbudte erstatningsbeløb.

Det fastholdes herefter, at klager ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var utætheder udover, hvad der fremgik af tilstandsrapporten, og at klager desuden ikke har godtgjort at have lidt et tab, der overstiger den tilbudte erstatning."

I brev af 18/6 2023 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er tydeligt at se, at inddækningen som også har været utæt (da det kunne ses efter loftet var taget ned) er ført under tilbygningstaget. Derudover er det også tydeligt for både håndværkere osv., at der er nedbrud i den spærende hvor inddækningen er ført under taghøjde.

Ja, tagvinduet er blevet udskiftet, det har Dansk Boligsikring dækket. Og det er blevet taget ind på loftet og det nye er blevet lagt ud inde fra loftet, det er kun skruerne der er blevet taget ud og skruet i fra ydersiden.

Skorstenen ligger på den anden side af tagrygningen, og blev pillet ned og erstattet, da der var anmærkning på inddækningerne, fugerne samt denne ikke var i særlig god stand. Og i den forbindelse er der kommet nye rygninger på. Dette er alt sammen blevet lavet fra den nordlige side af taget. Og har intet med inddækningen at gøre, som også var voldsomt utæt.

Vi er ikke uenige omkring at der skal trækkes aldrig fra på udlufningshætten samt inddækning og tagdug. Men der skal ikke regnes aldrig på følgeskaderne af de skader.

Som sagt før, er skaderne først blevet anmeldt så sent, fordi huset ikke har været beboeligt, pga. udbedringer af skader, som Dansk Boligforsikring også har været med til at dække."

Selskabet har i brev af 11/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes, at det ikke har været praktisk muligt at skifte tagvinduet over ventilationshætten uden, at der udførtes arbejde udefra på taget, men selskabet kan naturligvis ikke sige noget sikkert om årsagen til, at der er kommet en revne i den gamle taghætte.

Der er enighed om, at der ikke aldersnedskrives på de indvendige bygningsdele (forskalling, lofter m.m.), men selskabet har heller ikke set skader på disse bygningsdele.

Det nedbrud i en spærende, som klager omtaler, er uden konstruktiv betydning og stammer fra tiden før tilbygningen blev opført. Det er et ældre spær, som tidligere (før tilbygningen blev opført) sad ude i det fri. Forholdet er beskrevet i bilag L.

Dansk Boligforsikring har ikke haft anledning til at forhøje den erstatning, som blev aftalt med klager ved e-mails af 12. og 29. maj 2022, da der netop ikke blev konstateret skader på de indvendige konstruktioner efter nedtagningen af loftet."

Af brev af 24/7 2023 fra klageren til nævnet fremgår bl.a.:

"Da tagvinduet er blevet afmonteret, er det eneste arbejde der er blevet udført udefra, af og påmontering af skruer. Vinduet blev taget ind, og den nye plade blev lagt ud indefra.

Og til jeres kommentar om at I ikke har set skade på de indvendige bygningsdele henvises der til billededokumentation i dokumentet [brev den 31/3 2023 fra klageren til nævnet] hvor det tydeligt ses at tapeten er skadet i det hjørne, samt indfatningen til tilstødende rum er kogt op, der er trængt vand ind i gulvet på tilstødende rum, samt gulvtæppet har skjolder. Ligeledes ses det på de billeder I selv har vedhæftet i Bilag K, hvor set ses på flere af billederne at loftet er kogt op pga. vand.

Nedbruddet i spærenden, som er omtalt, har netop konstruktiv betydning, og har næppe været der inden tilbygningen er opført, da tilbygningen er sømmet op på spærenderne hele vejen hen, og det er sådan det er fastgjort, den første er ikke lagt ind i væggen som resten af dem er."

Hertil har selskabet den 18/8 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Dansk Boligforsikring kan ikke tilslutte sig klagers opfattelse af sagen, men det fremlagte giver ikke anledning til yderligere bemærkninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Tilstandsrapport af 1/5 2018 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A		Beboelse
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagdugen på tilbygningen har nogle mindre lunger. Note: Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.
	K3	Tagbelægningen af eternit på baghuset har nogle plader med begyndende forvittringer. Skadet tagplade ved ovenlysvinduet mod nord. Note: Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.
	K1	Tagbelægningen af eternit har mindre mosbegrøning og generelt aldersbetinget slidtage.

Ankenævnet for Forsikring

8.

99240

1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Ved inddækninger mod vest er der opbøjninger og åbne samlinger. Revner i cementinddækning ved skorstenen. Note: Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.
1.5 Udvendt træværk ved tag	K1	Pudset udhæng mod øst og vest på hovedhuset har revner.
1.8 Spær og lægter	K1	Spær og lægter har mindre fugtskjolder. Note: Der kunne i det konkrete tilfælde umiddelbart ikke konstateres følgeskader eller nærliggende risiko for følgeskader.
	K1	Tagkonstruktionen har mindre spor efter borebiller. Note: Borebiller er normalt forekommende i ældre bygninger og fører normalt ikke til følgeskader.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorstenen har flere steder mindre defekte fuger og revner samt afskalninger og spor efter løbesod. Note: Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

2. Tage

- 2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?
Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

Ja Nej

☒ ☐

Har haft en utæthed i overgang til en tilbygning

Af skadeanmeldelse af 23/2 2020 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato): Søndag, 23 februar 2020

Hvordan blev skaden opdaget: Ved at gulvet var vådt imellem tilbygningen og stuehuset

Hvori består skaden (hvad er skadesramt): Vandskade på loft, gulv, karm og væg"

Selskabet har i brev af 3/3 2020 til klageren bl.a. anført:

"Da det er over 1 år siden, at I overtog ejendommen, og da forholdet først fremtræder 23. februar 2020, vurderes det, at forholdet ikke har været til stede på overtagelsen.

Forhold som er opstået efter overtagelsen, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Dette hører under ejerens almindelige vedligeholdelse jævnfør punkt 3.5 i forsikringsbetingelserne. Ligeledes skal jeg gøre opmærksom på, at der i tilstandsrapporten under litra A, B og C punkt 1 tagkonstruktion/-belægning/skorsten m.m. er den del anmærkninger af K1, K2 og K3."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/4 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Vand ind ved dør/utæt tag.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Der har siden jeg har været på besigtigelse første gang i begyndelsen af 2019, umiddelbart ikke boet nogle i ejendommen, vurderet ud fra at der ikke er møbleret.

Der er tale om utæthed fra et tag over en tilbygning opført i 1978. Se plantegning med kommentar. Ligger mod syd.

...

Konstruktion/opbygning:

Tagkonstruktionen består af følgende.

1. loftpaneler.
2. 4X8" bjælker med ilagt 150 mm isolering.
3. 12 mm Douglas plader.
4. Tag dug, med inddækning mod eksisterende murværk.

Beskrivelse:

Inde: Der kan indvendig over døren, på loftet måles forhøjet fugt, foto 1 & 2, samt på væg, foto 3 og 6 til 8. Kontrolmåling foto 14 til 17. Kontrolmåling foto 10 & 11.

Ude: På taget over tilbygningen, hvor tagbelægningen på det oprindelige hus går ned til tilbygningsens flade tag, ses der op langs gavlen udlagt tagpap som inddækning, eller over eksisterende inddækning, foto 18 til 22. Der ses repareret med silikone/bitumenfuge i/ og omkring dette tagpap, og med revner i samme. På foto 24 ser man nederst også en del revner. Der ses revner mellem fuge i murværk og inddækning, foto 26. Der ses ingen utætheder i tagmaterialet på tilstødende hus, foto 31 til 33.

Konklusion: Det vurderes at der i/omkring den tagpapdækkede inddækning, at der kommer vand ind i de underliggende konstruktioner.

Alderen på det skadede: Tilbygning er fra 1978 = 42 år.

Konstruktiv betydning: Fugt/vand der kommer ind i de underliggende konstruktioner, vil risikere råd, og på sigt risiko for nedbrydning af disse konstruktioner.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Der ses ingen fugtskader på loftet. Men se ellers ovenstående.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Konstruktionen vurderes lovlig og udført som sædvane ved opførelsen af tilbygningen i 1978. Det vurderes at den inddækning der er forneden, og nu er med tagpap, at den er konstateret utæt tidligere og så pålagt tagpap.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Det vurderes ikke at forholdet skulle have været til stede ved overtagelsen, da man først mere end et år efter anmelder vand i loftet, og det visuelt ikke kan se på loftbeklædningen under.

TILSTANDSRAPPORT:

Der er anmærkninger i tilstandsrapporten vedrørende taget på baghus (tagplader, skorsten og inddækninger). Der er under sælgeroplysninger, punkt 2.1 en anmærkning om at der har været en utæthed i overgang til en tilbygning.

UDBEDRING:

Hvis.

Pålægning af ny tagpap. Da der ikke ses skade på loftet under, så vurderes forholdet med vand at løbe langs murværk, og at det der pt. er fugtigt, at det kan tørre op med tiden, uden yderligere gene. Overslagspris af ny tagpap langs inddækning. 1.000,00 kr. Pris er ekskl. moms."

I mail af 3/6 2020 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Vandindtrængen vurderes dermed at stamme fra ovenstående utætte inddækning. Utætheden vurderes ikke at have været til stede i forbindelse med overtagelsen af ejendommen, hvilket er en dækningsbetingelse over ejerskifteforsikringen jf. pkt. 3.5. Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde dækning af det anmeldte forhold.

Dertil kan det oplyses, at udskiftning af det utætte tagpap ikke vurderes at ville overstige ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. og derved ikke kan omfattes jf. pkt. 3.4."

I mail af 16/2 2022 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"I forhold til sagen om indtrængning af vand i tilbygning, anmeldt første gang d. 23-02-2020, har vi efter vores sidste kontakt d. 28-01-2022 haft to reparatører ud og kigge på problemet og de er kommet frem til at vandet kommer ind ved udluftningshætten i taget som det fremgår af de vedhæftede billeder. Af disse fremgår det også med tydelighed at der er tale om en skade af ældre oprindelse. Derfor kan vi ikke godtage jeres påstand om at det er inddækningen og mætning af mursten, der er problemet. Vi forventer derfor en ny behandling af sagen, da vi hermed mener at have løftet bevis for at skaden var der, da ejendommen blev overtaget."

Selskabet har i mail af 4/4 2022 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har set på jeres klage, men jeg kan ikke på baggrund af jeres billeder vurdere, om der har været utæt omkring taghætten, da I overtog huset for 3 år siden i februar 2019.

Jeg er enig i, at der er en synlig utæthed ved taghætten, men der er ikke nedbrud i lægterne, og der ses kun begrænsede misfarvninger. Billederne viser derfor enten en meget begrænset utæthed, eller en utæthed, der opstået for nylig.

Utætheden anmeldes først et år efter overtagelsen, og på den baggrund har vi tidligere afvist, at taget skulle kunne have været utæt, da I købte huset.

Jeg kan ikke se, at der er fremkommet nye oplysninger, som afgørende ændrer vurderingen af forholdet. Taghætten vurderes at være 1978, og der er ikke noget der tyder på, at den ikke skulle være monteret korrekt.

Vores besigtigelseskonsulenter har ikke ved de tidligere besigtigelser, haft anledning til at mistænke, at den anmeldte utæthed, skulle have sammenhæng med taghætten. Udefra ses ingen tegn på at taghætten skulle være defekt.

Taghætten ser ikke ud til at være i brug, og en reparation, vil derfor kunne ske, ved at erstatte taghætten med en ny tagplade. Hvis man i stedet vælger at montere en ny taghætte, gør jeg opmærksom på, at det er en ældre taghætte, hvorfor der ved udskiftning vil være en betydelig afskrivning.

Jeg vurderer ikke, at det med sikkerhed er påvist, at taget skulle have været utæt da I overtog ejendommen for mere end 3 år siden, men da der syntes at være tale om en udbedring, af et meget begrænset omfang, er I velkomne til at fremsende et tilbud på udbedring af utætheden til mig, med henblik på, at der måske kan findes en mindelig løsning."

Af mail af 12/4 2022 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har fået udarbejdet et tilbud på udbedring af skaden, som er vedhæftet denne mail. Denne dækker også over de følgeskader som allerede var 1. gang vi opdagede skaden.

Du skriver, at der ikke er tydeligt tegn på nedbrud i lægter og begrænset misfarvning. Dette er der vedhæftet et billede af, som viser, at det er der. Lægten er sågar så nedbrudt, at man med et let tryk med fingeren kan deformere dem.

Derudover mener du ikke at der er fremkommet nye oplysninger som ændrer sagens afgørelse. Men jeres sagkyndige/taksatorer har hele tiden påstået at vandet trængte igennem murstenene og løb på bagsiden, hvilket det tydeligt er bevist med de nye oplysninger i hvert fald ikke passer!

Du har ret i, at taghætten ikke længere er i brug og at det derfor vil give mening, at erstatte den med en tagplade. Derfor har vi også valgt at få udarbejdet tilbuddet derefter. Dette ændrer dog ikke på, at der har været følgeskader af vandindtrængningen, blandt andet er tapetet på væggen sluppet og misfarvet og loftet er 'kogt op' og ligeledes misfarvet. Gulvet har fået skjolder, men dette vurderer vi, for at nedbringe skadesomkostningerne, at vi selv kan udbedre.

Afslutningsvis begrunder I, at skaden ikke skulle have været der, da vi overtog ejendommen for 3 år siden i februar 2019, da vi først anmelder skaden knap et år senere. Da huset ikke har været beboelig i det første år, blandt andet pga. skader som I har dækket på kloakeringen, har det ikke været muligt at opdage skaden før vi anmelder forholdet.

Hvis det vedhæftede og vores forklaring af skaden ikke er nok, vil vi gerne have kontaktoplysningerne på jeres sagkyndige, så vi kan aftale en besigtigelse inden for rimelig tid med vedkommende."

Af tilbud fra klagerens entreprenør fremgår bl.a.:

"TILBUD PÅ VANDSKADE

Fejlfinding af skade

Demontering af nuværende lofter

Fjernelse af løst tapet

Montering af nye lofter
Udskiftning af tagplade
Tapesering af væg samt maling
Inkl. bortskaffelse af affald
(Forbehold for skader på spærkonstruktionen)

...

I alt inkl. moms 18.725,00 kr.

Selskabet har den 23/5 2022 til klageren bl.a. anført:

"Tak for det fremsendte tilbud, jeg beklager, at jeg ikke er vendt tilbage tidligere.

I har fremsendt et tilbud på fjernelse af taghætten, og reparation af de indvendige fugtskader.

Taghætten er af ældre dato, og utætheden må tilskrives slid og ælde. Ved dækning af en taghætte der er 44 år gammel, vil der jf. forsikringens bilag A, skulle dækkes med 37 % af udgiften.

Henset til, at I har haft huset et stykke tid, og at fugtskaden må tilskrives en ældre taghætte, mener jeg ikke, at der er grundlag for, at vi betaler det fulde beløb, iht. tilbuddet.

Mit forslag vil være, at vi deler udgiften sådan, at I efter fradrag af selvrisko kan få udbetalt kr. 9.375. Hvis dette kan accepteres som en mindelig løsning, bedes I venligst fremsende fakturaen, når I har fået forholdet udbedret. Vi skal desuden bruge et kontonummer, vi kan overføre erstatningen til."

Hertil har klageren den 29/5 2022 til selskabet bl.a. anført:

"Tilbuddet kan accepteres, med det krav, at hvis der som tilbuddet antyder, findes yderligere skade når loftet er taget ned, at I så dækker disse skader 100% og uden yderligere selvrisko, da det vil være anset som følgeskade af den utætte taghætte.

Derudover skal der for at vi vil acceptere tilbuddet også ligge skriftligt fra dig, at vi max kommer til at vente 14 dage, på svar hvis der er yderligere skade sket, over loftet."

I mail af 30/5 2022 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"I forhold til eventuelle følgeskader, så kan jeg på forhånd meddele dækningstilsagn, da det er en betingelse for dækning, at utætheden/skaderne også har været til stede på overtagelsestidspunktet. Det har vi ikke grund til at tro, skulle være tilfældet.

Mit tilbud er derfor ment som et fast beløb til afslutning af sagen.

I er velkomne til at kontakte besigtigelseskonsulenten, ..., hvis der i forbindelse med udbedringen viser sig skader på etageadskillelsen. Hvis vi efter en besigtigelse vurderer, at der er tale om ældre skader, som er sket før jeres overtagelse af huset, vil de være dækkede. Følgeskader efter en nyere opstået utæthed dækkes derimod ikke."

Ankenævnet for Forsikring

13.

99240

Af mail af 13/6 2022 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Grundet misforståelser i tidligere korrespondance vil vi lige være helt sikre på at såfremt der findes følgeskader som vurderes til at være opstået før vores overtagelse af huset. Dækkes disse skader uden beregning af yderligere selvrisiko?"

Selskabet har hertil i mail af 17/6 2022 til klageren bl.a. anført:

"Skjulte følgeskader, som har været tilstede på overtagelsestidspunktet, er dækket af ejerskifteforsikringen. Der trækkes ikke yderligere selvrisiko for skader/følgeskader, som vedrører samme forhold."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/7 2022 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Der trænger fugt ind på loft i rum 2 i tilbygning.
[Plantegning]

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning: Tilbygninger er oprindeligt opført med tagpap på under 10 grader. Der er på et senere tidspunkt lagt EPDM-dug over hele taget. Lofter i rum 1 og 2 er panellofter af spånplader.

Beskrivelse: Foto 1 viser udluftningshætte på mellembygning (Den gamle udluftning fra bad som ikke bruges mere). Her påpeger FT at der løber vand ind ved ventil, og videre ind under EPDM-dug, og videre på loft. FT har lagt et stykke inddækning ud under ventil, for at begrænse skader. FT oplyser at der ikke kommer vand ind mere. Foto 4 viser hvor dug er lagt op ad tag på bygning 3. Foto 5 viser loft, her påpeger FT at loft har buler. Foto 8 viser fugtmåling ved loft. Foto 10 viser fugtmåling i ved væg i område a. Foto 11 viser dug, dug ser intakt ud. Afløb ved dug ser intakt ud. Foto 14,15,16 viser udluftningshætte med revner.

Konklusion: Det vurderes ikke at utætheder har stået på over længere tid, fordi spånpladepanellofter er meget fugtfølsomme, og derfor ville være mere misfarvet af fugt.

Alderen på det skadede: 44 år

Aktuelle skader: Loft bærer præg af fugt.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Ja, bør undersøges nærmere.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Ja

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Nej

...

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

...

Oplyst til dig ved besigtigelsen: FT oplyser at de vil fjerne de gamle lofter."

I mail af 3/8 2022 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Efter at [besigtigelseskonsulent] har været og besigtiget skaden, afventer vi referat af hans besigtigelse.

Dog vil vi gerne acceptere dit forslag om udbetaling af de kr. 9.375, så vi kan få loftet pillet ned, og få undersøgt for yderligere skade opstået af vandindtrængningen fra taghætten."

Selskabet har den 4/8 2022 til klageren bl.a. bemærket:

"I valgte at kontakte besigtigelseskonsulenten før I igangsatte udbedringen, så han har jo ikke kunne se andet end det, vi også tidligere har set. [Besigtigelseskonsulent] vurderer ikke, at skaderne på loftet tyder på, at der skulle være tale om en ældre utæthed.

Mit forslag var, at I kunne kontakte besigtigelseskonsulenten efter, at udbedringen var sat i gang, hvis der skulle vise sig yderligere skadeforhold. Det kan I stadig gøre, men foreløbigt er der ikke noget jeg kan tilføje til sagen."

Af "Note til skadebehandler" udarbejdet af selskabets besigtigelseskonsulent den 19/9 2022 fremgår bl.a.:

"Foto 1,2 viser rum 2 hvor FT har fjernet lofter og isolering. Konstruktionen består af 75 mm x 150 mm spær med påføring af 50 mm lægte og 150 mm isolering. Foto 4,5 viser, at konstruktionen er uventileret. Der måles ingen forhøjet fugt i spær eller krydsfiner, på foto 14 måler jeg ind over isolering, der måles ingen fugt. Foto 19-22 viser sammenbygning hvor ventil befinder sig, der måles ingen fugt. FT påpeger fugtattegning på krydsfiner, som uddarter sig fra ventil, vi er i småtingsafdelingen. Der ses ingen råd på bjælkespær. Krydsfiner er misfarvede, men ikke med trænedbrydning.

På foto 4 ses en smule råd i enden på et gammelt spær. Stammer fra tiden før tilbygningen blev opført, hvor spæret en del af bygningens udhæng. Forholdet har ingen praktisk betydning.

Foto 11, 12 viser nedtaget loft uden skader. Loftsplader kan evt. genbruges.

Tagkonstruktion og lofter er fra opførelsen i 1978. Det er almindeligt at se lettere misfarvning af krydsfiner efter 45 år.

FT vedholder, at opfugtning er kommet fra ventil. Foto 23, 24 viser vand på bly under ventil, FT påpeger så igen, at vandet kommer herfra, men tagpladen er fortsat ikke blevet udskiftet. I stedet er der lagt et stykke bly, som hindrer, at regnvand løber ned på loft.

Der er ikke behov for reparation, før der opsættes nye lofter og isolering som planlagt. Det kan anbefales, at der opsættes et fugtadaptivt dampspærre, når konstruktionen er uventileret."

Selskabet har den 12/10 2022 til klageren bl.a. anført:

"[Besigtigelseskonsulent] har ikke ved sin besigtigelse fundet yderligere skader på lofter eller bjælkespær. Det ses, at der har stået vand på dampspærren et par steder (jeres fotos), og der er noget isolering, som skal kasseres. Tagpladerne har stedvise fugtaftegninger, men der er intet nedbrud, eller andre tegn på længerevarende opfugtning.

Vurderingen på baggrund af besigtigelsen er, at der ikke er grund til at tro, at utætheden i taghætten skulle være en gammel skade.

Jeg vil stadig gerne udbetale den aftale erstatning på kr. 9.375, men jeg mener ikke at der er konstateret skader som kan begrunde yderligere erstatning. Erstatningen udbetales når jeg modtager fakturaen for det udførte arbejde."

Klageren har den 25/10 2022 til selskabet bl.a. bemærket:

"Vi er ikke enige i afgørelsen I har truffet efter I har bedt om at få loftet taget ned. Som vi forstår det, fastholder I stadig, at skaden ved taghætten ikke er en gammel skade. Samt at I mener, der ikke er tale om nedbrud i lægter, spær og krydsfinerpladerne under det flade tag.

I forbindelse med nedtagning af loftet er det også blevet synligt at inddækningen mellem hus og tilbygning er ført under det flade tag.

Beløbet der tidligere har været tale om indeholder heller ikke omkostninger til isolering og dampspærre."

Heroverfor har selskabet i mail af 10/11 2022 til klageren bl.a. anført:

"Bare for god ordens skyld, så har jeg ikke bedt om at få loftet taget ned. I har fremsendt et tilbud, som indeholder en pris på udbedring af utætheden samt nedtagning af eksisterende lofter og montering af nye lofter.

Jeg har tilbudt en delvis dækning af denne udgift, og har desuden accepteret, at se på erstatningsopgørelsen igen, hvis der ved nedtagningen af lofterne viste sig skader på bjælkespær m.m. som indikerede en ældre utæthed.

Ved [besigtigelseskonsulents] seneste besigtigelse blev der ikke konstateret nedbrudsskader på hverken tagkonstruktion eller tagplader, og [besigtigelseskonsulent] vurderer derfor ikke, at utætheden er af ældre dato. Jeg har modtaget billeder af tagkonstruktionen, som dokumenterer at tagkonstruktionen er i god stand. Jeg forstår derfor ikke bemærkningen: *'at I mener, der ikke er tale om nedbrud i lægter, spær og krydsfinerpladerne under det flade tag'*. Det er ikke noget vi 'mener'. Det er, hvad der objektivt kan konstateres.

Ankenævnet for Forsikring

16.

99240

I henviser i mailen nedenfor kun til, hvad vi mener, men det fremgår ikke, hvad det er vi er uenige om. Når I oplyser, at I ser jer nødsaget til at anke sagen til Ankenævnet, må jeg gå ud fra, at I mener at have set noget andet end [besigtigelseskonsulent]. Lad mig gerne vide, om I mener at have konstateret skader i relation til den utætte taghætte, og hvad det I givet fald, er I vil kræve dækket udover, hvad jeg allerede har tilbudt."

Af udateret udtalelse og tilbud fra klagerens entreprenør fremgår bl.a.:

"Vandskade

Der har været en utæthed ved udluftningshætten, hvor det er løbet vand ind på loftet. Udluftningshætten er blevet skiftet ud med en ny tagplade, samt lægten derved. Fugtigheden i tømmeret deromkring lå på 33-39 procent. Inddækningen lags med gavlende er blevet udskiftet, da den var utæt. Det asfalt som var brændt op af tagpladerne er blevet fjernet, der lå vand imellem asfalt og inddækningen samt ned ved tagpap. Der er blevet lagt 0,5 m2 tagpap i hjørnet op mod gavlenden, samt i ny vandnæse i hjørnet.

...

TILBUD PÅ VANDSKADE

Udskiftning af nedbrudt krydsfiner samt spærende

Fastgørelse af spær til gavlvæg

Nedtagning af loft og isolering

Ny dampspærre samt loft og isolering 170mm

Nye indfatninger og lister

Nedtagning af tapet og gulvtæppe

Ny tapet og gulvtæppe samt 2 gange maling

Udskiftning af 5 tagplader

3,6 meter indækning mod gavlvæg

0,5 M2 tagdug

Inkl. bortskaffelse af affald

...

I alt inkl. moms

29.875,00 kr."

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse: Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens skotrender/inddækninger litra 0A+B+C, jvf tilstandsrapporten pkt 1.3, manglende ventilation af krybekælder, indvendige vægge jf. tilstandsrapporten pkt 5.6,8.1, som følge af fugt."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket

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

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

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

...

3.5 Dækningen er betinget af:

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1953 og har en tilbygning fra 1978. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2019. Han har den 23/2 2020 anmeldt, at der kommer vand ind på loft, gulv, karm og væg i tilbygningen ved dør ind til stuehuset. Efter en besigtigelse afviste selskabet den 3/6 2020 at yde dækning. Selskabet anførte, at vandet kommer ind ved en tidligere repareret inddækning mellem det oprindelige hus og tilbygningen, og at der er tale om en nyopstået utæthed, som ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Den 16/2 2022 oplyste klageren, at hans håndværkere har konstateret, at vandet kommer ind ved en udluftningshætte på taget. Taghætten var tidligere aftræk fra bad og er ikke længere i brug. Klageren fremlagde den 12/4 2022 et udbedringstilbud på 18.725 kr. omfattende fejlfindning, udskiftning af lofter og tapet og udskiftning af taghætten til en tagplade. Den 23/5 2022

tilbød selskabet – som mindelig løsning – at udbetale 9.375 kr. til klageren efter fradrag af selvrisiko.

Selskabet anførte, at der ikke var grundlag for udbetaling af det fulde beløb, da klageren havde haft huset et stykke tid, og det ikke var påvist, at taget var utæt på overtagelsestidspunktet. Desuden var der tale om en 44 år gammel taghætte, som efter forsikringens afskrivningstabeller alene skulle dækkes med 37 %. Klageren har den 29/5 2022 anført, at "Tilbuddet kan accepteres, med det krav, at hvis der som tilbuddet antyder, findes yderligere skade når loftet er taget ned, at I så dækker disse skader 100 % og uden yderligere selvrisiko, da det vil være anset som følgeskade af den utætte taghætte." Selskabet har bekræftet, at skjulte følgeskader, som har været til stede på overtagelsestidspunktet, vil blive dækket, og at der ikke trækkes yderligere selvrisiko for følgeskader, som vedrører samme forhold.

Klageren har efter nedtagning af loftet anført, at inddækningen er ført under tilbygningens loft, og at vandet kan løbe under det påbrændte tagpap på inddækningen. Dette fremgår ikke af tilstandsrapportens punkt 1.3 om opbøjninger og åbne samlinger ved inddækningerne. Der sås blankt vand under det påbrændte tagpap. Klageren har anført, at der ses indvendige følgeskader efter vandindtrængen. Der er målt en fugtprocent på 39 %, og bjælken under taghætten er helt svampet af fugt. Der ses råd i en af spærrende. Indfatningen i gennemgangen mellem stue og værelse er kogt kraftigt op pga. fugt, og der ses skjolder på loftet. Der var mug/skimmel/jordslåethed under tapetet, da dette blev fjernet. Gulvtæppet er gennemblødt, og der er trukket vand ind på trægulvet i det tilstødende rum. Klageren har fremlagt et nyt tilbud fra hans entreprenør på 29.875 kr. Tilbuddet omfatter udskiftning af nedbrudt krydsfiner og spærrende, fastgørelse af spær til gavlvæg, nedtagning af loft og isolering, ny dampspærre, nyt loft, ny isolering, nye indfatninger og lister, udskiftning af tapet og gulvtæppe, udskiftning af 5 tagplader, ny 3,6 meter inddækning mod gavlvæg og 0,5 m2 ny tagdug. Klageren har anført, at han kræver dækning for udbedring af skaderne og compensation for ekstra udgifter til anden beboelse, da sagen er blevet trukket i langdrag.

Selskabet har afvist, at klageren har krav på yderligere erstatning. Selskabet har anført, at der er enighed om, at der har været en utæthed ved taghætten og ved inddækningen ved gavlen. Det er dog ikke sandsynligt, at utætheden ved taghætten har været til stede ved overtagelsen. Dels er der ikke konstateret tegn på længerevarende opfugtninger. De tynde, finerede loftsplader ville være blevet beskadiget, hvis der var trængt vand ind gennem et år. Dels er det nærliggende, at utætheden er opstået i forbindelse med arbejdet med at udskifte et tagvindue umiddelbart oven over taghætten. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret indvendige følgeskader, som kan begrunde yderligere erstatning. For så vidt angår udbedring af inddækning ved gavlenden og udskiftning af tagplader, er dette ikke dækket, da der er beskrevet skader på disse bygningsdele i tilstandsrapporten med K3. Selskabet har desuden på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger taget et forbehold for skader, der konstateres i eller udbreder sig fra inddækninger. Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten kan bekræfte, at en del af den oprindelige zinkinddækning mellem hovedhus og baghus er under tilbygningens tagplader. Dette er dog ikke en fejl og vil ikke kunne føre til vandindtrængen, medmindre der opstår en utæthed i inddækningens fuger. Det kan undre, at klageren ikke har fået tætnet inddækningen for længe siden, da der allerede i april 2020 blev konstateret et efterfugningsbehov. Selskabet har ikke fået forevist skader på gulvtæppe, som kan begrunde en udskiftning.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/4 2020 fremgår det, at tag-/loftkonstruktionen består af loftpaneler, 4X8" bjælker med 150 mm isolering, 12 mm douglasplader og tagdug med inddækning mod eksisterende murværk. Der kan måles forhøjet fugt indvendigt på loftet over døren og på væggen. Der ses ingen fugtskader på loftet. Udvendigt ses, at der på taget over tilbygningen – hvor tagbelægningen på det oprindelige hus går ned til tilbygningens flade tag – er udlagt tagpap som inddækning oven på en eksisterende inddækning, antageligt som en reparation. Der er foretaget reparationer med silikone/bitumenfuge omkring dette tagpap. Der ses revner i fugen mellem murværk og inddækning. Konsulenten vurderer, at vandet kommer ind her. Konsulenten vurderer, at forholdet ikke har været til stede på overtagestidspunktet, da man først anmelder vand i loftet efter 1 år, og det visuelt ikke kan ses på loftbeklædningen under.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/7 2022 fremgår det, at tilbygning oprindeligt er udført med tagpap på under 10 grader. Der er senere lagt EPDM-dug over hele taget. Der kan konstateres en udluftningshætte med revner. Tagdug og afløb fra tag ser intakt ud.

Loftet bærer præg af fugt. Det vurderes ikke, at utætheder har stået på over længere tid, da spånpladepanellofter er meget fugtfølsomme og derfor ville være mere misfarvet af fugt. Det vurderes, at det anmeldte forhold ikke har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Klageren oplyser ved besigtigelsen, at de vil fjerne de gamle lofter.

Af besigtigelseskonsulentens notat af 19/9 2022 fremgår det, at lofter nu er nedtaget. Der ses en uventileret konstruktionen. Der måles ingen forhøjet fugt i spær eller krydsfiner. Der ses misfarvninger/fugtaftegninger på krydsfiner, men vi er i småtingsafdelingen, og der er ikke trænedbrydning. Det er almindeligt at se lettere misfarvning af krydsfiner efter 45 år. Der ses en smule råd i enden på et gammelt spær. Det stammer fra tiden, før tilbygningen blev opført, og hvor spæret var en del af bygningens udhæng. Forholdet har ikke praktisk betydning. Der er ikke noget behov for reparation. Det nedtagne loft er uden skader, og loftsplader kan evt. genbruges.

Af et udateret notat i tilknytning til tilbud fra klagerens entreprenør fremgår det, at der har været en utæthed ved udluftningshætten, hvor vand er løbet ind på loftet. Fugtigheden i tømmeret deromkring lå på 33-39 %. Udluftningshætten er blevet skiftet ud med en ny tagplade, og også lægten derved. Inddækningen langs med gavlenden var utæt og er også blevet udskiftet. Den asfalt, der var brændt op ad tagpladerne, er fjernet, og der lå vand imellem asfalt og inddækning og ned ved tagpap. Der er lagt 0,5 m² ny tagpap og etableret ny vandnæse i hjørnet op mod gavlenden.

Af tilstandsrapportens punkt 1.1 fremgår det med karakteren K3, at tagbelægningen af eternit på baghuset har nogle plader med begyndende forvittringer. Forholdet kan give risiko for vandindtrængen og følgeskade på de underliggende konstruktioner. Af punkt 1.3 fremgår det med

K3, at der ved inddækninger mod vest er opbøjninger og åbne samlinger. Forholdet kan give risiko for vandindtrængen og følgeskade på de underliggende konstruktioner.

Af policen fremgår det som særlig undtagelse, at "Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens skotrender/inddækninger litra 0A+B+C, jvf tilstandsrapporten pkt 1.3".

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for rigtigheden og størrelsen på sit erstatningskrav mod selskabet.

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning fra selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren og selskabet har indgået en aftale om, at selskabet udbetaler 9.375 kr. i erstatning svarende til halvdelen af entreprenørens første udbedringsstilbud på 19.750 kr., der angik udskiftning af den utætte taghætte med en tagplade, udskiftning af lofter og udskiftning af tapet inkl. maling. Aftalen blev indgået blandt andet henset til, at det er usikkert, om utæthederne – der har givet vandindtrængning – var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der efter nedtagningen af lofter er konstateret yderligere, indvendige følgeskader, som klageren kan kræve erstattet. Selskabets besigtigelseskonsulent har i notat af 19/9 2022 anført, at der ikke kunne måles forhøjet fugt eller konstateres trænedbrydning i krydsfiner. Der sås en smule råd i enden på et gammelt spær, men dette er uden praktisk betydning og kan henføres til, at spærrende før opførelsen af tilbygningen har været en del af udhænget. Besigtigelseskonsulenten har ikke kunnet konstatere behov for reparation, før der oplægges isolering og opsættes nye lofter. De foreliggende fotos påviser ikke, at der er dækningsberettigende følgeskader i konstruktionen, efter loftet er taget ned.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren henset til policeforbeholdet angående ejendommens inddækninger ikke kan kræve dækning for en udbedring af inddækningen ved gavlenden, hvor inddækningen delvist er ført under tagplader.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten anført, at der er opbøjninger og åbne samlinger i inddækningen og givet forholdet karakteren K3, og på baggrund af disse oplysninger i tilstandsrapporten har selskabet taget et policeforbehold for skader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens inddækninger.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at udbedring af den anerkendte skade gør huset ubeboeligt i udbedringsperioden, og at der derfor kan være grundlag for erstatning for genhusning. Nævnet kan ikke pålægge selskabet at betale klageren en compensation i anledning af sagens forløb.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings