

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. februar 2024 blev i sag nr. 99386:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema og klageskrift af 16/2 2023 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hermed indbringer undertegnede en klage over Topdk på vegne af [klageren]

Klager har haft klaget til Topdk flere gange. Topdk fastholder deres afgørelse om ikke at erstatte årsagen til skade og ikke alle følgerne heraf.

Det er dog klagers opfattelse, at dækningsspørgsmålet ikke er helt korrekt afgjort endnu. Derfor er en klage til Ankenævnet desværre nødvendig med henblik på, at Topdk tilpligtes at beregne og stille en erstatning til rådighed for en udbedring af skaden og dens følgeskade i et tilstrækkeligt omfang, der udbedrer såvel årsagen til skaden som følgeskaderne.

Tidslinie

Den 1. december 2019 – klager overtog ejendommen og forsikringen trådte i kraft.

Den 16. maj 2022 – klager bekoster en rapport fra fugt og byggeteknisk rådgiver ...

Den 10. juni 2022 – klager anmelder tagkonstruktionen til ejerskifteforsikringen

Den 17. juni 2022 – taksator [1] meddeler at han gerne vil besigtige den 4. juli 2022

Den 4. juli 2022 – taksator [1] besigtiger skaden

Den 1. august 2022 – klager sender en klage til Klageafdelingen hos Topdk

Den 3. august 2022 – klageafd. oplyser, at Topdk vil genbesigtige skaden

Den 6. september 2022 – Taksator [2] besigtiger skaden

Den 13. september 2022 – klager spørger til behandlingen af klagen

Den 14. september 2022 – taksator [2] oplyser at sagen ligger i klageafdelingen

Den 14. september 2022 – Klageafd. meddeler, at taksator ønsker fugtmålinger.

Den 19. september 2022 – klager oplyser Topdk om, at der er yderligere oplysninger fra [klagerens byggetekniske rådgiver]

Den 31. oktober 2022 – klager klager over, at han ikke har hørt yderligere fra Topdk i de medgåede ca. 1½ måned

Den 1. november 2022 – Klageafd. meddeler klager, at fugtmålinger kan udføres den 8. november 2022.

Den 8. november 2022 – Topdk's faste samarbejdspartner [rådgivningsfirma] besigtiger skaden

Den 23. november 2022 – Klageafd. meddeler klager, at der er internt møde med taksator den 2. december 2022

Den 24. november 2022 – klager oplyser Klageafd. om at [selskabets rådgivningsfirmas] fugtrapport ikke ligger i kundemappen/Scalepoint

Den 25. november 2022 – Klageafd. Meddeler klager, at fugtrapportens indhold ikke er gennemgået og vurderet og åbenbart ikke synliggjort for klager alene af den grund, at Topdk ikke har set indholdet endnu.

Den 26. november 2022 – klager gør skriftligt indsigelse over fugtrapporten, som er blevet gjort synlig for klager. Bevidnet af [klagerens byggetekniske rådgiver]

Den 9. december 2022 – klager modtager Topdk's afgørelse af at erstatte årsagen til at der er rådskader, men dækker rådskadskaden/følgeskade på tagkonstruktionen over husforsikringen. En udbedring af dekratagets afslutning mod terrassen dækkes over ejerskifteforsikringen med fradrag af en selvrisiko

Den 19. december 2022 – klager klager igen til Klageafd. I håb om at kunne løse uenigheden i mindelighed.

Den 20. januar 2023 – Klageafd. Svarer efter en påmindelse og fastholder deres afgørelse

Den 23. januar 2023 – Klagers kommentare til Topdks afvisning

Den 1. februar 2023 – [Klagerens bygningsingeniør] besigtiger bygningen og udarbejder en sagkyndig erklæring.

Den 13. februar 2023 – klager indbringer en klage til Ankenævnet for Forsikring over Topdk.

Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. december 2019. Klager købte i den forbindelse en 10-årig ejerskifteforsikring hos Topdk med udvidet dækning.

Klager anmeldte at der var sket skade på ydervæggene og tagkonstruktionen på grund af at tagkonstruktionen er fejlkonstrueret.

På opfordring af Topdk har klager tidligere fået udbedret revner i husets facader. Udbedringen af ydervæggene skete for at udelukke, at der skete opfugtning af ydervægge og indervægge på grund af de revner, der blev oplyst i tilstandsrapporten. Taksator [1] har bekræftet i sin taksatorrapport fra den 8. juli 2022 ved at konstatere, at: 'Du havde fået lukket alle revner i facaderne'.

Klager anmeldte situationen til Topdk., som besøgte huset for at undersøge forholdene. Topdk mente, at der var tale om almindelige svindrevner, og at problemet med fugt kunne løses ved at få repareret revnerne. Klager gjorde som anbefalet, men det viste sig ikke at have nogen virkning. Derfor besluttede klager sig for, at hente [klagerens byggetekniske rådgivers] hjælp for at få klarlagt årsagen gennem en professionel byggesagkyndig vurdering.

Klager kan desværre konstatere, at udbedringen af revnerne ikke har hjulpet i videre omfang på opfugtningen af ydervæggene, da der fortsat kan måles fugt øverst og nederst i ydervægge og indervægge. Der er også kommet nye revner øverst oppe.

Klager vender tilbage over for Topdk og gør opmærksom på, at tagkonstruktionens fejlkonstruktion er årsag til skade i tagkonstruktionen samt til opfugtning af ydervægge og indervægge. I det omfang at årsagen til skaden, altså fejlkonstruktionen af tagkonstruktionen ikke udbedres, vil fremtidige skader fortsat opstå – også selv om Topdk partielt udbedrer konstaterede anerkendte skader.

Klagers henvendelse og anmeldelse af taget til Topdk var funderet og baseret på [klagerens byggetekniske rådgivers] opdagelser og skaderapport.

Sælger har fået lagt decra tagbelægningen i 2005, idet den eksisterende tagbelægning var blevet skadet og dermed utæt. De asbestholdige plader var revnet og i forbindelse med oplægningen af den ny tagbelægning har man afhugget asbestpladerne.

Det er derfor samtidigt også en ærgerlig og indlysende realitet, at der frigives asbestfibre fra de brudte asbestholdige tagplader, når nedbørsvand skyller over brudfladerne, hvor undertaget afvander til yderkanten af ydervæggene, og delvist ind over ydervæggen, hvor tagpladerne er gået i stykker i bunden.

Der er buler i tagbelægningens stålplader, hvilket medfører at stålpladerne partielt henstår med vand i disse buler, idet vandet ikke kan afvandes fra nedbøjningerne/bulerne, men henstår og kun fjernes ved langsom udtørring. Den manglende taghældning gør kun problemet værre. Såvel bu-

lerne og den manglende taghældning nedsætter tagpladernes levetid væsentligt. Bulerne er ikke opstået i klagers ejertid, men er fra sælgers ejertid, hvilket er ubestridt af Topdk.

Bulerne er opstået inden klagers overtagelse, f.eks. i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, hvor den bygningssagkyndige kan have været oppe på tagbelægningen og forårsaget bulerne. Det kan også være årsagen til at de ikke er blevet beskrevet – det kan dog også skyldes en fejl. Klager ved det ikke og nævner blot muligheden.

Sælger har ejet ejendommen i 17 år. Sælger som ejer beslutter at der skal lægges en ny stålplade-tagbelægning oven på den eksisterende asbestfyldte tagbelægning, fordi eksisterende tagbelægning er blevet utæt.

Fejlkonstruktionen består blandt andet i, at:

Der er udført en tagbelægning oven på en eksisterende ikke tæt tagbelægning og tagbelægningen er udført uden tilstrækkeligt fald, hvorfor nedbør har lettere ved at finde vej ind gennem tagbelægningen, hvor det underliggende tag ikke kan opfylde en funktion som et undertag, fordi det er så at sige 'hullet som en si'.

Derudover er der andre forhold samt buler, der bidrager til aktuelle skader på bygningen og nærliggende risiko for skader på bygningen ligesom brud på underliggende tagbelægning udgør en aktuell og konkret forureningsrisiko inde i bygningen, hvilket burde være dækket af klagers 10-årige udvidet ejerskifteforsikring.

Det er klagers opfattelse, at *klager har løftet sin bevisbyrde og dokumenteret gennem to af hinanden uafhængige byggetekniske gennemgange og vurderinger underbygget med fotomateriale*, at der bør være tale om en dækningsberettiget skade.

Klager gør opmærksom på at [klagerens byggetekniske rådgiver] er bygningskonstruktør af baggrund. [Klagerens bygningsingeniør] er rådgivende bygningsingeniør og virker derudover også som skønsmand for retten.

Det er det klagers opfattelse, at afgørelsen fra Topdk ikke er korrekt i sit dækningsomfang, som klager mener bør omfatte mere udbedring tilfældet er på nuværende tidspunkt.

Det er desværre nødvendigt at klage til Ankenævnet, idet Topdk ikke har været til at formå at anerkende yderligere i deres dækningstilsagn end tilfældet er på nuværende tidspunkt og dækningsstilsagnet mener klager er utilstrækkeligt.

Der er flere fejl i tilstandsrapporten

Indledningsvist bekræfter klager, at punkt 1.1 i tilstandsrapporten omhandler garagens tagpaptag og ikke beboelsesbygningens dekratag:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Tagpapbelægning har lunke, fordybning og vandansamling.

Note: Dette medføre stillestående vand på tagfladen og dermed en øget nedslidning.

Det fremgår også af tilstandsrapporten, at:

1.10 Undertage/understrykning	K0	Undertag (bølgeplader) fremstår med revner/skader.
Note: Der er ikke krav om undertag under denne type metaltage.		

Punkt 1.1 i tilstandsrapporten er således garagetaget og ikke taget over beboelsen. Det er en af flere fejl i tilstandsrapporten.

Punkt 1.10 beskriver, at der er et undertag med revner og at der ikke er krav om undertag ved denne type metaltage. Karakteren er KO.

Beskrivelsen af den ældre asbestfyldte tagbelægning kan ikke være mere forkert. Det er ikke et undertag, hvilket den bygningssagkyndige selv konkluderer tidligere i tilstandsrapporten på side 7. Den bygningssagkyndige har tilsyneladende skiftet mening undervejs i tilstandsrapporten:

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

Det er klagers opfattelse, at en bygningssagkyndig skal beskrive i tilstandsrapporten, hvis der er tale om en asbestfyldt tagbelægning – uanset metalpladetaget oven over – og særligt, når der forekommer brud på asbestpladerne, som af den grund frigiver asbestfibre.

Klager henviser til illustrativ kendelse fra Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige: ... og citerer:

Begrundelse:

Nævnet kan i det væsentlige tiltræde skønsmandens vurdering.

Skønsmanden har konstateret, at der ligger mindre stykker af eternittagplader på isoleringen og gangbro i den sydlige del af tagrummene. Eternittagplader skal normalt nedtages hele og intakte, idet de kan indeholde asbest, men dette kan være meget vanskeligt med eternitskifferplader, idet de typisk er kittet sammen ved oplægning af taget. Der er krav til, hvordan man behandler eternitplader med asbest fra Arbejdstilsynet, herunder at rester af eternitstykker bør fjernes helt i forbindelse med arbejdet. Dette er ikke sket her og må betegnes som sjusk fra håndværkers side. Nævnet finder, at det er en fejl, at den bygningssagkyndige ikke har angivet, at der ligger nogle mindre stykker eternit på isoleringen og gangbro i loftsrumsrummene i tilstandsrapporten, idet der ved eventuel fjernelse af disse stykker kan opstå støv, som kan indeholde asbestfibre. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes til 110.000 kr.

Grunden til at en almindelig forbruger/køber bør informeres om den sundhedsmæssige risiko ved skaderne på den underliggende tagbelægning er naturligvis den omstændighed, at det er almindelig kendt, at asbestfibre er kræftfremkaldende.

Det fremgår af den tilhørende skønserklæring, at:

...

Og kendelse:

...

Begrundelse

Skønsmanden konstaterede, at der i tagrummet var visuelt konstaterbare eternitrester (slam). Det blev konstateret flere forskellige steder fra loftslemmen og fra gangbroen, som giver adgang til ca. 2/3 af tagrummet. Skønsmanden konstaterede endvidere eternitrester udvendigt på murremmen.

Nævnet bemærker, at det indtørrede slam må forventes at indeholde asbestfibre, som kan frigives til luften ved benyttelse af tagrum eller øvrigt arbejde. Indånding af asbestfibre kan være sundhedsfarligt. Nævnet finder på baggrund af skønserklæringen, at den bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er således erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes i overensstemmelse med skønsmandens vurdering til 80.000 kr.

Det fremgår af den tilhørende skønserklæring:

...

Og endelig en sag om mineraluldsfibre, som desværre ikke er fuldt synlig for klager at citere andet fra end et notat på hjemmesiden fra Nævnenes hus om en påtale givet til en beskikket bygningssagkyndig. Grunden til en decideret påtale over for den bygningssagkyndige er ikke til at tage fejl af:

Påtale nr. 15 2013

15. april 2013

... I øvrigt vil der til enhver tid, være langt større **sundhedsrisiko** fra mineraluldsfibre i tagrummet ... Selv om tagrummet ikke har daglig personfærdsel, kan der ikke udelukkes en potentiel **sundhedsrisiko** ...

Område: Disciplinærafgørelser

Sundhedsrisiko fra fibre – mineraluld eller asbest – skal beskrives i en tilstandsrapport og det blev det ikke i den tilstandsrapport, som lå til grund for klagers køb af ejendommen, fordi det – uanset om det er et tagrum – er behæftet med sundhedsfare at færdes i bygningsrum med sådanne frigivne fibre.

Karakteren K1 og 'gråt hus' i de ovennævnte tilfælde, men i klagers skadesag, hvor indtrængende vand derudover slider på de brudsteder der er og løbende frigør asbestfibre, der kan spredes derud med nedbørsvandet, bør der være tale om en anden og mere alvorlig karakter end K0 eller K1.

[Klagerens bygningssingeniørs] vurdering

Ingeniøren har konstateret, at taget ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Det gælder både det oprindelige med bølgeeternittag og det senere oplagte metal tag oven på. Metaltagbelægningen er udført i 2005 og er et såkaldt decra tag, som er lagt direkte oven på det oprindelige og asbestholdige ikke intakte bølgeeternittag.

Den primære udførelsesfejl skal findes i den alt for lave taghældning på taget over tilbygningen. Den lave taghældning på blot 7° gør, at der hverken kan ligges en bølgeeternit eller et decra tag oven på. Minimumstaghældningen for bølge-eternittage er 14° og for decra tage er det 12° uden undertag og med undertag 8°.

Men selv med et 'undertag' lever den nuværende metaltagbelægning ikke op til kravene. Forholdet med taghældningen forværres af, at der er udført mangelfulde inddækninger langs med siderne, samt ikke mindst at taget ved tagfoden i bedste fald er vandret, og på de værste steder med decideret bagfald.

Den fejlagtige udformning af tagfladen har resulteret i vandgennemtrængning flere steder - igen særligt på de udsatte steder såsom tagfoden, rygning og siderne, hvor man erfaringsmæssigt netop ser de største problemer med vandindtrængning. Og netop på grund af den generelle lave tag-

hældning, vil der med største sandsynlighed og nærliggende risiko, kunne trænge vand ind alle steder i den diskontinuerte tagbelægning oplyser ingeniøren.

Det oprindelige tag som undertag i hele tagkonstruktionen på bygningen

Løsningen med tag-på-tag er der ikke noget galt i oplyser ingeniøren. Det siger dog sig selv, at tagfladens hældning, tagkonstruktionens bæreevne mv. skal være i orden, som også tidligere fremført af klager.

Ingeniøren udtaler, at en sådan tagløsning bliver ofte fejlagtigt 'solgt' på, at det gamle tag kan udgøre et undertag. Dette er helt forkert allerede af den grund at det gamle tag ikke er tag og derfor aldrig ville kunne fungere som undertag.

Ingeniøren påpeger, at et fejlbehæftet undertag reelt gør større skade end gavn. Der kommer vand ind på undertaget fra slagregn, kondensvand, på grund af taghældningen, ved tødbrud m.m., som så derfra ikke ledes sikkert ud i tagrender eller som minimum væk fra huset på anden måde.

Ingeniøren oplyser, at i det aktuelle tilfælde er 'undertagets' tagfod yderst fejlbehæftet, og der afvandes i bedste fald direkte ned i udhænget, (træbrædder) og i værste fald, som det ses flere steder, afvandes der ned over ydervæggene.

Det ses flere steder, at bølgeeternittaget er slået i stykker i bunden, og at vandet derfor kan løbe bagom. Et decra tag er normalt en meget tæt tagflade, men ingeniøren kan konstatere en række skader og mangler ved taget - som sammen med den alt for lave taghældning - er årsagen til at der kommer vand ind på den utætte gamle tagbelægning under decra taget ('undertaget').

Oven i kommer der så også den mængde af kondensvand som typisk kan dannes på undersiden af et metal tag.

Ingeniøren udtaler, at han ikke er i tvivl om, hvorvidt der ses skader på huset og dets bygningsdele. Det er aktive skader, som er konstateret. Der er derudover en meget nærliggende risiko for yderligere skader på taget og dets underliggende bygningsdele, sådan som taget/tagbelægningen er udformet.

Disse skaderne afviger i forhold til andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, primært begrundet i, at taghældningen er forkert, og 'undertaget' er udført forkert og utæt. Det har jo netop været utætheden i det oprindelige tag, der har medført, at man har lagt et decra tag oven på og troet at det løste problemet, men en løsning kræver at tagbelægningen har korrekt fald og at 'undertaget' – for at kunne fungere som et sådant – er tæt.

Klager har på grund af sundhedsrisikoen ikke mulighed for at opholde sig i tagrum for almindeligt løbende vedligehold/eftersyn af bygningsdele.

Skader i tagryg

Ingeniøren konstaterer tydelige skader på tagryggen og de underliggende trælægter her.

Disse skader er opstået på grund af den ikke kun lave, men ligefrem meget lave taghældning, som tillader vand i form af slagregn, fygesne mv. nemt at kunne trænge ind her. Det har givet skader på træværket, men vil også kunne give vandindtrængning som kan trænge længere ind.

Hertil kommer den omstændighed, at rygningen derudover er udført forkert, så vand der trænger ind kan have svært ved at komme ud igen. Udførelsen af tagrygningen bærer tydeligt præg af uprofessionelt arbejde med blandt andet forkert brug af gipsskruer. Topdks håndværkstaksator har i henhold til anmeldelsen tidligere bekræftet, at rygning er udført forkert:

...

Skader ved tagfod og udhæng

Ingeniøren kan flere steder se tydelige råds-kader på både de nederste lægter og så ikke mindst sternbrædderne, (som der er flere af). Vandet kan både trænge ind via selve overgangen mellem tagplader og tagfoden, men også og måske især vand på undertaget, der bliver ledt direkte ud over tagfoden og sternbrædderne.

Krav om afvanding

Ingeniøren gør opmærksom på, at der er krav om korrekt afvanding af tagvand.

Kravet om korrekt afvanding af tagvand går meget langt tilbage, og kan vel nok betragtes som værende byggeregel nr. 1. Derfor er det også – som ingeniøren formulerer det i sin rapport - yderst kritisk, at tagfoden er så fejlbehæftet som den er.

Forholdet forværres af, at der ikke er noget væsentligt udhæng på bygningen, hvilket gør at tagfoden afvander ind over ydervæggene - hvilket typisk er en af de væsentligste problemstillinger med tag-på-tag-løsningen, altså 'under-taget' afvander til yderkanten af ydervæggene, og delvist ind over ydervæggen, hvor tagpladerne er gået i stykker i bunden. Det kan også forklare opfugtningen af ydervæggen.

I forhold til opfugtningen af ydervæggen, vil der typisk kunne måles vand øverst efter vandindtrængning netop er sket og herefter vil vandet følge tyngdeloven og falde ned i den nedre del af ydervæggen.

Årsagen til at der er et sådant krav skyldes hensynet til bygningens/bygningskonstruktioners holdbarhed, som i er kompromitteret i dette tilfælde.

Ringe inddækninger

Ingeniøren kan konstatere, at der endvidere ringe inddækninger på siderne af taget. Særligt i overgangen mellem tilbygningen og det øvrige tag vurderes utæt, og der er registreret vand der løber bagom vindskeder mv.

Buler i metal taget

Der er buler i metal taget, hvilket også fremgår af den byggetekniske rapport og den sagkyndige erklæring, som klager har indhentet.

Klager er af den opfattelse, at det nedsætter tagbelægningens generelle levetid, at der kan henstå vand i bulerne uden mulighed for afvanding. Vandmængden i bulerne må derfor tørre ud over tid:

...

Det siger sig selv, at når afvandingen ikke kan ske korrekt ud over at der samtidigt også er buler, hvor der ophobes vand, der skal tørre ud over tid, så vil det svække tagbelægningen over tid og der vil kunne ske korrosion og huller hurtigere af den grund end hvis taget havde været uden buler og lagt med en korrekt taghældning. Eller sagt med andre ord så sker der en større og uhenigtsmæssigt slid af tagbelægningen end hvis tagbelægningen var lagt korrekt monteret og med passende hældning og der ingen buler var i belægningen.

Deformeringen af tagpladerne i form af bulerne udgør sammen med den forkerte taghældning en svækkelse af tagbelægningen og det betyder at bygningskonstruktionens holdbarhed er væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende decra tage lagt med korrekt hældning og som er buler i tagbelægningen.

Skader på ydervægge

Det er ingeniørens umiddelbare faglige vurdering, at han bestemt ikke afvise, at opfugtningerne af ydervæggene kan skyldes en kombination af åbne revner i murværket, forværret af vandet der løber uhensigtsmæssigt af taget - samt ikke mindst, at der kan løbe vand ind over ydervæggene fra den fejlbehæftet tagfod.

Der har tidligere været fugt- og skimmelp problemer op ad væggene, og ingeniøren anser det som en logisk udledning, at den tidligere skade kan skyldes vand oppe fra taget og den dårligt udførte tagfod med mere.

Klager har forelagt rapporten fra [rådgivningsfirma] – Topdk's faste samarbejdspartner - som beskriver og konkluderer at årsagen til fugtforholdene kommer nede fra – for ingeniøren. Ingeniøren udførte ved besigtigelsen lignende målinger og kunne også måle forhøjet fugtforhold nederst, men samtidigt kunne han også måle fugt ganske højt oppe, ude på siden på bygningen og ude for enden under tagfoden som også [klagerens byggetekniske rådgiver] har målt og fotodokumenteret.

Ingeniøren finder det langt mere nærliggende at fugten øverst stammer fra taget og særligt undertaget, som afvander ud over siden og ind over ydervæggen end at der skulle være tale om fugt nedefra. Ingeniøren konstaterer, at 'undertaget' er på ingen måder tæt ind mod siden, (vindskeiden). Der er efter ingeniørens vurdering tale om konkurrerende skadesårsager her, og den ene udelukker ikke den anden.

Ingeniøren nævner desuden efter at have læst [selskabets rådgivningsfirmas] rapport, finder det langt mere nærliggende at fugten øverst stammer fra taget og særligt undertaget som afvander ud over siden og over ydervæggen, end at der skulle være tale om fugt nedefra.

Der kunne i princippet både være problemer med opfugtninger af ydervæggen oppe- og nedefra, men vand løber som bekendt nedad ligesom udtørringen af væggene sker hurtigst øverst oppe hvor temperaturen indvendigt er højest.

Det er en plausibel forklaring, at det er det indtrængende vand i tagkonstruktionen, der under afvandingen ud over siden og ind over ydervæggen får opfugtet væggen ud- og indvendigt - og som øverst oppe hurtigere tørrer hurtigere op ved efterfølgende periodevis tørvej end vandet, der

'falder nedad' i ydervæggen i henhold til tyngdekraften kan nå at udtørre. Se [klagerens bygningsingeniør] forklaring på dette.

Da klager har repareret revner i yder- og indervægge samt indvendigt skimmelsaneret og overfladebehandlet, så er det overvejende sandsynligt – og reelt også dokumenteret via de to byggeteknikeres rapporter - at det er tagkonstruktionens problemer, der forårsager opfugtning af tagkonstruktionens bygningsdele samt af yder- og indervæggen.

Ydervæggen – der i øvrigt var nyligt repareret af klager - bør have en ny udbedring og opfugtningen af/skaden på yder- og indervægge bør ses som en dækningsberettiget følgeskade.

Der er ikke af Topdk påvist, at der er sket en skade som følge af opstigende grundfugt og som derfor støtter Topdk's senere påstand. Det er derimod af to byggeteknikere konstateret, at der er massive problemer med tagkonstruktionens udførelse og der er sket skader som følge af udførelsen. Tagkonstruktionens beskadigelse af underliggende bygningsdele samt forurening af tagrum og formentlig andre underliggende bygningskonstruktioner/lokaliteter, hvor til asbestfibre direkte ledes ned/hen via nedbørsvandet vil fortsætte, medmindre tagkonstruktionen (skadeårsagen) udbedres.

Manglende ventilation af hele tagkonstruktionen på bygningen

Ingeniøren har konstateret, at tagrummet har nedsat og utilstrækkelig ventilation.

Tagrummet ventileres udelukkende med gavlventiler. Taget - hvor tilbygningen er på som vinkel på huset - bliver ikke tilstrækkeligt ventileret ud i vinklen. Langs med alle tagkanter er der isoleret helt ud til taget og tagfoden. Dertil kommer også, at der ikke er åbne ventilationsspalter eller lignende langs med tagkanterne, (hverken under tagfladen eller i udhænget).

Det er ikke noget som taksatorerne fra Topdk tidligere har påtalt ved deres besigtigelser, selv om det må eller burde have stået dem klart.

[Klagerens byggetekniske rådgivers] vurdering

[Klagerens byggetekniske rådgivers] rapport fra den 30. juli 2022, hvor man har åbnet op i tagfladen flere steder og konstateret de samme skadeårsager og følgeskader, som [klagerens bygningsingeniør] efterfølgende konstaterer og dermed bekræfter.

Der gøres opmærksom på, at [klagerens byggetekniske rådgivers] rapport blev fulgt op med destruktive indgreb for at klarlægge årsagen til skaden og skadens omfang. Disse beviser blev sammenlagt med klagen og fremsendt til Topdk. d. 1. August 2022.

Klager henviser blot til rapporten fra [klagerens byggetekniske rådgiver] i stedet for at opremse alle de samme skader en gang til under dette punkt.

Konklusionen er at tagkonstruktionen er fejlkonstrueret og det har givet skade på bygningen. Derudover er der også andre skader på tagplader og følgeskader, som også bør udbedres.

Klager henviser til følgende kendelser, der er illustrative for klagers skadesag:

...

 91405	Ejerskifteforsikring, skadebegrebet, stråtag, fald, nærliggende risiko for skade, tag, vådrum, udbedringsmetode	Gjensidige Forsikring	Ejerskifteforsikring	Delvis medhold
Selskabet har i henhold til § 22 i nævnets vedtægter meddelt, at de ikke ønsker at være bundet af kendelsen. (Anfægtet). Klager over selskabets afvisning af at yde dækning for lav taghældning på stråtaget tag og over den udbedringsløsning som selskabet havde tilbudt at erstatte vedr. manglende fald på badeværelsesgulve. Taghældningen på huset var ca. 30 grader. Anbefalet hældning ved stråtag er fra 45 grader og opefter. Bygningen - herunder tag og badeværelser - var fra 2008. Nævnets flertal fandt, at forholdet ved taghældningen, der forkortede tagets levetid væsentligt, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor selskabet skulle dække at taghældningen ændredes til 45 grader. Fsva. udbedringen af manglende fald på badeværelsesgulvene kunne nævnet ikke kritisere, at selskabet ydede erstatning svarende til etablering af metalskinner nedlagt i silikone til sikring af dørrammen i træ. Klager delvist medhold. Af nævnets årsberetning for 2020, s. 41-42 fremgår: at selskabet har oplyst, at sagen er forliget efter rettens mundtlige tilkendegivelse.				
 93492	Ejerskifteforsikring, skadetidspunkt, fald, nærliggende risiko for skade, tag, udbedringsmetode	Tryg Forsikring	Ejerskifteforsikring	Klager medhold
Klager over selskabets afslag på at dække rådskader og konstruktion af tag på carport/udhus. Carport/udhus var bygget sammen med parcelhuset, så nedbør fra parcelhuset løb ned på carporten/udhuset, hvor oversiden på spær og lægter var rådskadede. Taksator bekræftede, at taget på carport/udhus havde for lav hældning til betontagsten. Nævnet fandt, at det anmeldte forhold udgjorde en dækningsberettigende skade. Nævnet lagde vægt på, at begge taksatorer vurderede, at der skete vandindtrængen pga. lav taghældning, og at der var konstateret nedbrudsskader i lægter og spær. Klager medhold.				
 51972	Ejerskifteforsikring, fejlkonstruktion, k-betegnelser, sagsbehandling	Zürich Forsikring	Bygning	Klager medhold
Hus - Ejerskifte - Tag på carport - Tvisten vedrører et carporttag, der ikke har tilstrækkelig hældning, hvorfor ikke alt regnvand løber bort - Nævnet udtaler, at det af tilstandsrapporten fremgår, at der er vand på carporttaget - Af tillægsrapporten fremgår, at forholdet kan udbedres ved at rense afløbet - Det beskrevne forhold har fået karakteren "K1", der er betegnelsen for mindre alvorlige skader - Nævnet finder, at vandnedtrængen i konstruktionen fra et fejlkonstrueret carporttag går ud over, hvad klager måtte forvente efter opl. i tilstandsrapporten og i tillægsrapporten - Nævnet finder således, at selskabet uberettiget har afvist at erstatte den anmeldte skade og skal erstatte skaden med det af selskabet indhentede overslag over afhjælpningsomkostninger - Klager medhold.				

Ankenævnet for Forsikring

12.

99386

 85279	Ejerskifteforsikring, fejlkonstruktion, garanti	Dansk Boligforsikring	Ejerskifteforsikring	Klager medhold
Klager over afvisning af forsikringsdækning for et fejlkonstrueret zinktag på et rækkehus fra 2005. En ingeniørrapport og en skønserklæring påpegede, at tagets levetid var nedsat, og at der på sigt ville opstå råd og svamp. Klagers grundejerforening havde indgået et forlig om udbetaling af ca. 11 millioner kr. fra en bygherren, og der var forhandlinger med en anden hovedentreprenør om dækning af restkrav. Nævnet fandt det bevist, at der var fejl ved tagkonstruktionen, som udgjorde en dækningsberettigende skade. Nævnet havde ikke grundlag for at fastslå, om klagers andel af forligsbeløbet ville kunne dække forholdet. Nævnet fandt, at selskabet skulle dække de resterende udgifter til udbedring af forholdet. Nævnet fandt, at selskabet ikke havde bevist, at hovedentreprenøren eller andre havde afgivet en garanti over for klageren om dækning. Et eventuelt beløb betalt af hovedentreprenøren skulle dog fremgå i klagers krav mod selskabet. Klager medhold.				
 95461	Tilstandsrapport, ejerskifteforsikring, sommerhus, tag, vandindtrængen	Gjensidige Forsikring	Ejerskifteforsikring	Delvis medhold
Klager over afvisning af dækning for utæt tag på sommerhus. Der var i ca. 2000 udført tilbygning og lagt nyt bølgeeternittag uden asbest. Klager overtog ejendommen i starten af 2019 og anmeldte i august 2019, at der var vandindtrængen adskillige steder gennem taget, som skulle skiftes. Nævnet fandt, at det anmeldte forhold udgjorde en skade, og at der var godtgjort oplægningsfejl i form af for lille overlæg mellem plader og manglende sløjfer på tætningsbånd. Nævnet fandt, at skaden ikke var beskrevet i tilstandsrapporten, idet anmærkninger om nogle krakelerede tagplader og tætning med "tagtæt" ikke advarede mod, at hele taget skulle udskiftes, ligesom det ikke var godtgjort, at krakelerede tagplader var årsag til vandindtrængen. Selskabet skulle derfor anerkende, at der forelå en dækningsberettigende skade. Nævnet kunne ikke pålægge selskabet at yde dækning angående garage/udhus. Klager delvis medhold. Efter nævnets afgørelse bad klageren om at få genoptaget sagen. Sagen blev ikke genoptaget, idet parterne i dette forløb indgik forlig om betaling af et yderligere beløb til klageren.				
 96991	Ejerskifteforsikring, skadebegrebet, nærliggende risiko for skade, tag, undertag, vandindtrængen	Dansk Boligforsikring	Ejerskifteforsikring	
Klager over afslag på dækning for montering af undertag. Klager konstaterede vandindtrængen fra loft og ned i boligen som følge af manglende undertag. Selskabet afviste dækning under henvisning til, at klager ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget/tagkonstruktionen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnets flertal fandt, at klager havde antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skulle derfor bekoste udgifterne til, at selskabet og klager i fællesskab indhentede en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kunne be- eller afkræfte antagelsen, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skulle gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skulle herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling. Nævnets flertal lagde vægt på, at klager ca. 1,5 år efter overtagelsen af ejendommen konstaterede vandindtrængen fra loft og ned i boligen, at hun herefter flere gange efterfølgende havde konstateret vandindtrængen, at ejendommen var opført uden undertag, og at det af montageanvisning fra tagproducenten fremgik, at der kunne dannes kondens på pladens underside, hvorfor det tilrådes at etablere et undertag eller bestille Lindab Toplevel med Lindab Antikonsens. Nævnets flertal henså også til, at tag- og loftskonstruktionen var lukket og efter det oplyste, ikke var blevet undersøgt nærmere ved destruktive undersøgelser e.l. Klager medhold.				

Uddrag af kendelsesresumeeet pga. længden:

Ankenævnet for Forsikring

13.

99386

 96589	Ejerskifteforsikring, erstatningsopgørelse, forældelse, tag	Dansk Boligforsikring	Ejerskifteforsikring
Klager over selskabets afvisning af at dække udgifterne til et nyt tag. Klager overtog ejendommen den 1/2 2016 og anmeldte den 21/6 2016 bl.a., at eternittaget, der var oplagt af sælger i 2015, var oplagt i strid med den gældende oplægningsvejledning, og at taget var utilstrækkeligt ventileret. Klager anførte uddybende, at eternittaget var oplagt oven på det gamle asbesteternittag af sælger selv, og at sælger havde fulgt en oplægningsvejledning fra producenten fra 1999, der efterfølgende Klager medhold.			

 88794	Ejerskifteforsikring, erstatningsopgørelse, tag, undersøgelsesomkostninger	Qudos Insurance (under konkurs) v/Frida	Ejerskifteforsikring
Klager over afvisning af dækning for et utæt tag. Selskabet anerkendte at dække dele af taget, hvilket klager var utilfreds med, idet hun krævede en dækning for udgifterne til en total udskiftning af tagbelægningen. Nævnet fandt, at tagbelægningen der var oplagt af den daværende ejer, var oplagt i strid med lægningsvejledningen, og derfor ikke havde den fornødne kvalitet og tæthed, man kunne forvente. Nævnet fandt, at selskabet skulle erstatte en total udskiftning af taget. Nævnet lagde bl.a. lagt vægt på, at ingeniørerklæringen af 9/2 2015 anbefalte en udskiftning af hele tagbelægningen, at taget er fremstillet af plader, der ikke umiddelbart kunne identificeres og genskaffes, samt den af klager indhentede udtalelse fra en tagreparatør, der udtaler, at tagpladerne ikke kan genanvendes, da der er for mange limninger og plader, der er skåret forkert. Klager medhold.			

I forhold til frigjorte asbestfibre i tagrum:

 89218	Ejerskifteforsikring, skadebegrebet	Gable Insurance (under konkurs)v/Husejernes Forsikring (under konkurs)	Ejerskifteforsikring
Selskabet har i henhold til § 22 i nævnets vedtægter meddelt, at selskabet ikke ønsker at være bundet af kendelsen. (Anfægtet) Klager over afvisning af dækning for asbeststøv, asbestsporer, i fri form i et loftrum i en bygning fra 1963 med eternittagplader med asbest, der af tidligere ejer var blevet højtryksspulet. Selskabets ingeniør oplyste, at loftrummet ikke måtte benyttes, før end at det var blevet saneret. Nævnet fandt, at det udgjorde en dækningsberettigende skade, at et loftrum ikke måtte benyttes på grund af den betydelige sundhedsfare, som asbestfibre/asbeststøv i fri form udgjorde. Klager medhold. Af nævnets årsberetning for 2017, s. 38-39 fremgår: at Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber har dækket skaden efter det indklagede selskabs konkurs.			

Hos klager er asbestfibre spredt i loftrummet dels ved sælgers montering af metal taget, dels er asbestfibre spredt med den indtrængende nedbør og spredt ud til de steder, hvor der kan konstateres opfugtning på grund af indtrængende vand, der er løbet nedad i bygningen.

Det vil være forbundet med en indlysende risiko for sundhedsfare, når klager skal udføre almindeligt løbende tilsyn med bygningsdele skal i tagrummet ligesom det vil være omfattet af særlige regler fra Arbejdstilsynet, når håndværkere generelt skal udføre arbejde i tagrummet, fordi der på grund af brud/revner i asbestpladerne er frigivet asbestfibre i et omfang ud over, hvad der er almindeligt og forventeligt i en bygning med intakt asbesttagbelægning.

Indtrængende nedbør/overskylning af brudflader har øget muligheden for frigørelse og spredning af asbestfibre, som derfor må påregnes at være de steder, hvor der er konstateret opfugtning efter indtrængende vand.

Der er tale om flere dækningsberettigede skader i ejerskifteforsikringens forstand

Det er klagers opfattelse, at der er tale om dækningsberettigede skader på bygningen.

Topdk har også over husforsikringen anerkendt råds-kader. [Klagerens bygningsingeniør] og [klagerens byggetekniske rådgiver] har begge konstateret råds-kader skyldes den lave taghældning, mangler ved inddækninger, indpresning af vand ved tagryg og tagfod m.m.

Men årsagen til råds-kaderne har Topdk afvist at erstatte. Det betyder, at der igen vil opstå nye råds-kader, fordi kun følgeskaden er forsikringsdækket i henhold til Topdk og vel og mærke ikke alle følgeskader – kun den her følgeskade.

Derudover har Topdk også anerkendt, at vandet ikke afvandes ordentligt fra decra taget ud mod terrassen, idet Topdk tidligere har skrevet til klager. 'Vi dækker derfor alene en omlægning af udhænget/afslutningen mod terrassen'.

Klager har købt en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring, der blandt andet – og ikke kun – omfatter ulovlige bygningsindretninger.

Klager har ikke kun sandsynliggjort flere dækningsberettigede skader, men også dokumenteret skaderne

I henhold til praksis hos Ankenævnet og Forsikringsaftalelovens § 22 er klager forpligtet til at sandsynliggøre, at der er tale om dækningsberettigede krav.

Klager mener, at han gennem de byggetekniske rapporter ikke kun har sandsynliggjort, men decideret har dokumenteret, at der er tale om flere dækningsberettigede skader i tagkonstruktionen og følgeskader heraf end anerkendt af Topdk på nuværende tidspunkt.

At klager blot behøver at sandsynliggøre fremgår f.eks. af følgende ankenævnskendelser:

...

Ved ikke kun at have sandsynliggjort, men derimod at have påvist dækningsberettigede skader gennem byggeteknisk rapport og sagkyndig erklæring, mener klager at have løftet sin bevisbyrde over for Topdk og dermed have krav på yderligere erstatning til brug for en udbedring af skaderne i et rimeligt og nødvendigt omfang.

Klager ønsker at opnå følgende erstatningskrav ligeledes anerkendes erstattet af ejerskifteforsikringen:

Klagers yderligere krav (*altså ud over hvad Top har anerkendt at erstatte*) over for ejerskifteforsikringen er:

Udskiftning af decra tagbelægningen og lægning af tilsvarende tagbelægning med korrekt taghældning og korrekt montering, som anbefalet af klagers rådgivere. Dette løser samtidigt skaden med gipsskruer og inddækninger, råds-kadede sternbrædder og specialbeslag for montering af lægterne for at decra tag blandt andet derved ville kunne lægges oven på den tidligere tagbelægning.

Fjernelse af det asbestfyldte 'undertag', som ikke kan opfylde funktionen som undertag og som frigiver asbestfibre, der siden 2005 er ledt ned i bygningen med det indtrængende nedbørsvand. Hvor der er endt/nedskyldt nedbørsvand, må der nødvendigvis også være endt frigivne asbestfibre. Det er logisk.

Endvidere vil det ikke være muligt at udskifte decra tagbelægningen uden at skulle iagttage de forholdsregler, der ligger fra Arbejdstilsynet og miljøstyrelse, fordi decra taget i dag er direkte fastgjort i det sprøde asbestfyldte tag og der vil frigives endnu flere asbestfibre i forbindelse med udskiftningen.

Udbedring af skorstenens inddækning, idet den ikke er tæt og burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.

Nedbørsvand afvandes heller ikke korrekt fra decra taget ud mod havesiden i henhold til de eksterne byggeteknikeres rapporter. Klager fremsætter krav om udbedring af skaden.

Udbedring af gipsplade monteres ved terrassedør og følgeskade heraf i form af løst puds og maling

Udbedring af nye revner i øverst i ydervæg og en skimmelafræsning af indvendig væg, som løbende opfugtes afhængig af nedbørsmængden.

Udgiften til rapporten fra [klagerens byggetekniske rådgiver], idet rapporten var nødvendig på baggrund af Topdk's afvisning af dækning for årsagen til rådskader/opfugtninger m.m.

Udgiften til rapporten fra [klagerens bygningsingeniør], som har været nødvendig at indhente for klager, pga. konklusionen i [selskabets rådgivningsfirmas] rapport. [Rådgivningsfirmaet] er Topdks. faste samarbejdspartner.

Udgiften til [klagerens repræsentant] for bistand i forbindelse med den nye klage til Topdk. Bistanden har bestået i:

- Gennemgang af sagens bilag
- Dialog telefonisk og pr. mail med klager
- Udarbejdelse af brev til Topdk med fornyet klage i håb om en mindelig løsning på uenigheden uden involvering af Ankenævnet

Faktura er endnu ikke udskrevet fra [klagerens repræsentant], men bistanden beløber sig til 7.400 kroner inklusive moms.

Klager venter nu på:

At Ankenævnet forelægger klagen for Topdk og klager afventer selskabets svar til Ankenævnet på klagen.'

Selskabet har i brev af 31/3 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

'Vi har modtaget jeres besked om, at vores kunde, ... (fremover kaldet 'klager') har klaget over vores afgørelse på hans ejerskifteforsikring.

Klager er utilfreds med omfanget af vores dækning af anmeldt skade på taget af hans hus.

Klager har sammen med klagen indsendt en ny byggeteknisk erklæring, som vi ikke tidligere har modtaget (bilag 12).

Vi har gennemgået sagen på ny og har revideret vores afgørelse. Vi kan dog ikke opfylde klagers fulde krav.

Nedenfor kan I læse mere om, hvad vi er nået frem til og hvorfor.

Bygningen og forsikringen

Den forsikrede ejendom er en 1-plansvillag fra 1957 med tag af decraplader (metal) oven på et gammelt bølgeeternittag. På den nordlige side af huset er taghældningen ca. 12 grader, svarende til producentens anbefaling. På den sydlige side af huset er taghældningen ca. 0-5 grader, hvilket er lavere end producenten anbefaler.

Klager overtog ejendommen den 1. december 2019. Han har tegnet hus- og ejerskifteforsikring hos os. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samme dag. Ejerskifteforsikringen er tegnet med udvidet dækning og en selvrisiko på 5.300 kr. Klager her fremlagt police og tilstandsrapport. Som bilag A fremlægges gældende vilkår, 6778- 1.

Forsikringen omfatter ikke en dækning for ulovlige bygningsindretninger, som ellers anført af klagers rådgiver på s. 13 i klagen. Vi henviser til vilkårenes punkt 15, hvor dækningerne fremgår.

Sagsfremstilling

Klager anmeldte i 2021 nogle forhold angående bl.a. ventilation af krybekælderen. I forlængelse af behandlingen af den sag sendte han den 18. maj 2022 en byggeteknisk rapport udarbejdet af [klagerens byggetekniske rådgiver] til os. Han anførte, at rapporten konkluderede, at årsagen til fugt i ydermurene var forhold ved taget. Forholdet vedr. taget blev oprettet som selvstændig skade. Rapporten er fremlagt af klager som bilag 3.

Vores taksator besigtigede den 4. juli 2022 det anmeldte forhold og sendte den 8. juli sin afgørelse. Taksator afviste, at der var forhold ved taget, der opfyldte skadebegrebet. Taksators afgørelse er fremlagt af klager som bilag 4.

Den 1. august 2022 indbragte klager en klage til vores kundeklageafdeling (klagers bilag 5). Klagen var vedlagt nye oplysninger om rådskader.

På baggrund af klagen lod vi efter aftale med klager hans hus besigtige af en anden taksator for en revurdering. Grundet klagers ferie skete genbesigtigelsen først i september 2022. Taksator foretog som led i sin besigtigelse en række fugtmålinger. Målingerne viste overordnet set normale forhold. Henset til, at målingerne var foretaget på en tør årstid, vurderede taksator, at nye målinger med fordel kunne foretages senere på efteråret, hvorved eventuelle fugtproblemer ville vise sig. Vi bad derfor en fugttekniker fra [rådgivningsfirma] kontakte vores klager med henblik på fugtmålinger.

Den 8. november 2022 foretog [selskabets rådgivningsfirmas] fugtmålinger. [Selskabets rådgivningsfirmas] målinger viste sædvanlige fugtforhold på nær lokalt ved hjørnet ved terrassen. [Selskabets rådgivningsfirma] vurderede, at årsagen til, at fugten ved terrassen var, at nedbør løb ud mellem tagdækning og vindskede og plaskede ned på terrassen og op ad ydervæggen. [Selskabets rådgivningsfirmas] rapport fremlægges som bilag B.

Klager bad om at få rapporten tilsendt, inden vi selv havde haft lejlighed til at gennemgå den. Klager sendte hertil sine bemærkninger (fremlagt af klager som bilag 7A og 7B).

Den 9. december 2022 sendte vores kundeklageansvarlige sin afgørelse. Vi fastholdt, at det forhold, at tilbygningens tag havde en lavere hældning end anbefalet af producenten, ikke opfyldte ejerskifteforsikringens skadebegreb. Over husforsikringen gav vi dækning til en udskiftning af de rådskadede rygningsslægter (uden selvrisiko). Vi gav dækning til en udbedring af forholdet med afvandingen af taget ved terrassen. Vi fastholdt, at der ikke var konstateret usædvanlige fugtforhold, der kunne begrunde en dækning, udover forholdet ved tagets afslutning ved terrassen. Vores besvarelse er fremlagt af klager som bilag 8.

Den 19. december 2022 modtog vi en klage fra klagers repræsentant Klagen er fremlagt som bilag 9. I klagen argumenteres for, at den lave taghældning i sig selv er en dækningsberettigende skade og for at eksistensen af asbestholdigt eternittag under metaltaget i sig selv berettiger til dækning grundet risikoen for spredning af sundhedsskadelige asbestfibre.

Vores kundeklageansvarlige fastholdt afgørelsen, jf. mail af 20. januar 2023 (fremlagt som bilag 10).

Vi modtog herefter ankenævnsklagen vedlagt rapport fra klagers 2. byggetekniske rådgiver [klagerens bygningsingeniør] (bilag 12).

Ny vurdering – tilbygningens tag

Foranlediget af vores fornyede gennemgang af det samlede sagsforløb inklusive den nye erklæring (bilag 12) er vi indstillede på at dække udgifterne til at udskifte den eksisterende tagbelægning (metalplader samt bølgeeternitplader) på tilbygningen med den lave taghældning.

Vi er ikke – og har på intet tidspunkt været – i tvivl om, at opbygningen af klagers tag ikke har været 'efter bogen'. Der har dog ikke været – og er fortsat ikke – konstateret egentlige skader udover de tidligere dækkede som skyldes den uhensigtsmæssige opbygning. Vi er dog indstillede på at lade tvivlen herom komme klager til gode.

Den nye dækning absorberer de tidligere afgivne dækninger til udskiftning af rådskadede slægter ved tagrygningen og afvandingsforholdet ved hjørnet mod terrassen. Idet den nye dækning indebærer en egentlig udskiftning af den øverste tagbelægning (metaltaget), vil der ske afskrivning på udgifterne forbundet hermed.

Som led i udskiftningen etableres et fast undertag med tagpap under metaltaget. Herved kan den lave tagdækning beholdes. Vores taksatorer vurderer i tråd med klagers anden rådgivning, at udgiften hertil vil være ca. 150.000 kr. til 200.000 kr. Vi er ikke enige med klagers rådgiver i, at det er nødvendigt med egentlig rådgivning til projektering. Vi er indstillede på at opføre erstatningen til

200.000 kr., som er i den høje ende af klagers egens rådgivers skøn. Hvis klager ønsker det, er vi indstillede på at opgøre erstatningen på traditionel vis efter indhentning af tilbud.

Det er taksatorernes skøn, at 25 % af udgifterne vedrører arbejdet inkl. materialer og øvrige følgeudgifter så som byggepladsetablering og affaldshåndtering forbundet med at fjerne metaltaget (inkl. lægter) og montere et nyt. De 25 % svarer til 50.000 kr.

Klager har forklaret, at metaltaget er fra 2005. Vi ved ikke, hvor denne oplysning stammer fra. Den afviger fra oplysningen i salgsoptillingen (fremlægges som bilag C, hvoraf fremgår, at taget er skiftet for 'ca. 25 år siden'. Salgsoptillingen er fra 2019, hvorfor taget herefter bør være fra midten af 1990'erne. Dette svarer også til vores ene taksators oprindelige skøn (bilag 4). Sælger har i tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema ikke skiftet taget i sin ejertid. Ifølge opslag på ... (prints fremlægges som bilag D) er huset handlet i efteråret 2002 (sælgers køb) og igen i efteråret 2019 (klagers køb). I det det må lægges til grund, taget ikke er skiftet i sælgers ejertid, må taget herefter være ældre end fra 2002.

Af historiske luftfotos (bilag E) ses det røde metaltag da også på huset på fotos fra 1999. Vi lægger herefter til grund, at taget er ældre end fra 1999. Vi bemærker, at vi har fremlagt to fotos. På luftfotoet er den ejendom, vi har søgt på, markeret med en grøn firkant. Da den grønne firkant forvrænger farven en anelse, og det er farven på taget, der er afgørende, har vi lavet søgningen på nabohuset (nr. 27), så man bedre kan se vores kundes hus uden den grønne firkant. Vores kundes hus er markeret med en rød cirkel og fremstår tydeligt med det røde metaltag og ikke det gamle, grå eternitbølgetag.

Ud fra de samlede oplysninger lægger vi herefter til grund, at taget på anmeldelsestidspunktet i 2021 var mellem 20 og 24 år gammelt, hvorfor erstatning ydes med 63 %, jf. afskrivningstabel H for metaltage < 10 grader.

Afskrivningen sker som ovenfor anført alene på den del, der vedrører metaltaget, skønnet til 50.000 kr. Erstatningen udgør herefter: 200.000 kr. – (50.000 kr. x 0,37) – 5.300 kr. (selvrisko) = 176.200 kr. Erstatningen udbetales, når der fremlægges dokumentation (kvittering for udført arbejde) for, at tilbygningens tag er udskiftet og at de rådne lægter ved rygningen er udskiftet. Klager er velkommen til at benytte erstatningen som tilskud til en egentlig tagudskiftning af hele husets tag, hvis han ønsker det.

Vores vurdering af de øvrige klagepunkter

Vi fastholder vores afgørelse fsva. sagens øvrige klagers øvrige punkter.

Fugt i vægge

Klager påstår, at det forhold, at tilbygningens tag har en hældning under producentens anvisning, og at det underliggende eternittag ikke afvander til tagrenden, er årsag til en atypisk høj opfugtning af ydervæggene.

Der er foretaget mange fugtmålinger. Alle målingerne viser normale fugtforhold på nær ét sted, nemlig nederst på væggen ved hjørnet mod terrassen. Dette ene sted er det påvist, at vand ikke ledes til tagrenden, men plasker ned ad væggen og/eller rammer terrassen, hvorved det sprøjter op ad væggen. Tagets afvanding dette sted er dækket af forsikringen og udbedringen er omfattet af ovennævnte erstatningsopgørelse. Øvrige steder er der sædvanlige fugtforhold.

Vi henviser til [selskabets rådgivningsfirmas] rapport (bilag B), hvori konkluderes:

'På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater er det vores vurdering, at fugtniveauet i tilbygningens ydervægge generelt er sædvanligt og afspejler bygningsdelens alder og udformning.

...

Intet i vores undersøgelse tyder således på at tagets hældning har indflydelse på forholdene i tilbygningens ydervægge'

Der har tidligere været en fugtskade, men den er dækket, udbedret og afsluttet og har ikke noget med nærværende sag om taget at gøre.

Såfremt husets vægge blev opfugtet fra taget på en uhensigtsmæssig måde, ville væggene være mest fugtige/våde øverst, nærmest taget. Det er ikke tilfældet på nær ved ovennævnte sted.

Klager omtaler på s. 10 en fugtskade på inder- og ydervægge, der bør anses som en dækningsberettigende følgeskade. Vi har ikke set en sådan følgeskade. Fugt i sig selv er ikke nogen skade. Bygningsdele opfugtes, og standses fugttilførslen, tørrer bygningsdelen igen. Visse bygningsdele kan ikke tåle en sådan opfugtning uden at blive deformeret, andre kan godt. Klagers hus er lavet af porebeton. Porebeton kan godt tåle en opfugtning.

Såfremt klager fortsat mener, at der er sket følgeskader, opfordrer vi klager til at fremvise dem, når taget på tilbygningen er udskiftet og den fugttilførsel, der måtte stamme derfra, er ophørt.

Buler i tagfladen

Der er fordybninger visse steder i tagfladen. Vi henviser til eksempelvis billedet på s. 10 i klagers anden byggesagkyndiges rapport (bilag 12), hvoraf ses fordybninger. Fordybningerne passer med fodspor og stammer formentlig fra, at skorstensfejeren på sin vej til og fra skorstenen har trådt på metaltages toppe frem for dets dale. Det har ikke noget med måden taget er lagt på, men skyldes alene en uforsigtig adfærd fra en (formodentlig) skorstensfejer. Tagpladerne er ikke knækket og fordybningerne har ingen praktisk betydning.

Forholdet opfylder derfor ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. punkt 15 C i vilkårene.

Tilstandsrapportens kvalitet

Klager gør en del ud af at kommentere tilstandsrapportens kvalitet. Tilstandsrapporten indeholder ingen relevante anmærkninger vedrørende taget. Tilstandsrapporter er kun relevante i forhold til dækningsspørgsmål, såfremt de faktisk indeholder anmærkninger om den pågældende bygningsdel. Da dette ikke er tilfældet, finder vi ikke anledning til at kommentere tilstandsrapporten.

Henset til, at klager gør så meget ud af at påpege, at den beskikkede bygningsagkyndige ifølge ham har begået en eller flere fejl ved udarbejdelsen af rapporten, beder vi dog klager som led i sin loyale samarbejdspligt oplyse, om klager har klaget over rapporten til den beskikkede bygningsagkyndige, herunder til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, og hvad, der er givet fald, er udfaldet af en sådan klage.

Asbest

Klager gør gældende, at det forhold, der er ligger et asbestholdigt bølgeeternittag på huset i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, idet taget kan afgive sundhedsskadelige asbestfibre.

Vi afviser påstanden.

For en god ordens skyld skal vi herom bemærke, at vores taksator afviser at have udtalt, som klager har citeret ham for i bilag 11. Taksator oplyser, at han under besigtigelsen meddelte klager, at han ikke kunne komme op i tagrummet, da der ingen gangbro var.

Det er almindeligt kendt, at asbestfibre er sundhedsskadelige. Det er også almindeligt kendt, at asbest, der er bundet til et materiale – som eksempelvis bølgeeternitplader – ikke afgiver skadelige fibre. Bølgeeternitpladerne på klagers hus er gamle og vil derfor også forvitte med tiden, hvorved der kan frigives enkelte fibre. Dette forhold adskiller sig ikke fra forholdene på tilsvarende bygninger i samme alder med samme konstruktionsprincip.

Det er korrekt, at der i forbindelse med monteringen af metaltaget oven på eternittaget er sket arbejder ved eternittaget. Det er dog i yderst begrænset omfang og i øvrigt for ca. 25 år siden, så de fibre, der måtte være blevet frigivet i den forbindelse, er for længst borte. Hertil kommer, at det er en sædvanlig renoveringsmetode at montere metaltag oven på eternittag uden at fjerne eternittaget først.

Der er ikke påvist asbestfibre i større omfang end forventeligt i klagers tagrum.

På baggrund af ovenstående fastholder vi afvisningen af kravet om asbestsanering, da det ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. vilkårenes punkt 15 C.

Vi henviser til nævnets kendelser 85975, 95944, 95732, 96141 og 97855, hvor nævnet i alle tilfælde når frem til, at en asbestholdig bygningsdel ikke i sig opfylder skadebegrebet.

Udhæng, sternbrædder

Klager gør gældende, at der er råd i sternbrædderne, og at forholdet skyldes eternittagets afvanding efter montagen af metaltaget i midten af 1990'erne.

Udhængsbrædder og sternbrædder på tilbygningen udskiftes som led i ovennævnte dækning.

På den oprindelige del af bygningen er taghældningen høj nok til, at producenten ikke anviser brug af undertag. Metaltaget er altså tæt. Det betyder, at der ikke kommer nedbør ind på eternittaget og der er derfor heller ikke noget nedbør til at vandpåvirke udhængsbrædderne og sternbrædderne 'indefra' og ekstraordinært sammenholdt med andre bygninger af samme alder. Det forhold, at visse sternbrædder og/eller udhængsbrædder her 3½ år efter overtagelsen måtte være rådne, har herefter ikke noget med tag-på-tag-opbygningen at gøre.

Henset til, at man, da man monterede metaltaget, blot lagde det oven på det oprindelige tag uden at ombygge tagfoden, finder vi det mest sandsynligt, at sternbrædderne og udhænget er det oprindelige fra 1957. Der er herefter tale om 65 år gammelt træværk. Det er vores opfattelse, at

klager ikke har bevist, at der er forhold ved stern- eller udhængsbrædderne, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi har navnlig lagt vægt på bygningsdelens alder, og at forholdet er anmeldt ca. 3 år efter overtagelsen.

For en god ordens skyld i tilfælde af, at nævnet måtte være uenig med os heri, gør vi opmærksom på, at en eventuel dækning over ejerskifteforsikringen alene udgør 20 %, jf. afskrivningstabel F.

Da klager har tegnet husforsikring med rådskaadedækning hos os, vil vi undersøge, om forholdet kan være dækket over husforsikringen og i givet fald med hvor meget. Vi orienterer nævnet, når husforsikringen har taget stilling til dækningsspørgsmålet.

Tagfod

Helt sædvanlig ved tag-på-tag-konstruktioner, som er ganske almindelige ved den her type huse. Det er ikke optimalt, men det er ej heller en fejl. Når bortses fra det flade tag på tilbygningen, er eternittaget ikke vandbelastet, idet metaltaget er tæt.

Det forhold, at eternittaget ikke afvander til tagrende er allerede af denne grund irrelevant. Eternittaget tjener intet formål, men er – formentligt af den årsag, som klager nævner i sit indlæg – ladet blive for at spare penge.

Ventilation

Klager anfører, at tagkonstruktionen mangler ventilation og anfører, at det ikke er noget, vi ved vores besigtigelser har *påtalt*.

Vi har fået anmeldt, at tagets hældning var for lav, og at der var risiko for vandindtrængen. Vi har ikke fået anmeldt et ventilationsproblem. Klager henviser til rapporten fremlagt i bilag 12. Den rapport har vi som indledningsvist anført først modtaget sammen med ankenævns sagen. Vi opretter en forholdet om ventilation som skade og kontakter klager med henblik på en besigtigelse heraf.

Skorstensinddækning

Det fremgår af klagers rådgivers rapport (bilag 12), at en fuger er sluppet ved skorstensinddækningen. Billedet (s. 10, til højre) efterlader det indtryk, at nogen har løftet i inddækningen, hvorved fugen har sluppet. Inddækningen stritter i hvert fald på en lidt besynderlig måde. Vi har ikke fået nogen oplysninger om vandindtrængen omkring skorstenen, som kan henføres til inddækningen.

Bløde fuger har en ganske kort levetid på ca. 5 år. Udskiftning heraf hører under almindelig vedligeholdelse. Vi finder, at klager ikke har bevist, at der var forhold ved inddækningen, der på overtagelsestidspunktet for 3½ år siden opfyldt ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. punkt 14 og 15 C i vilkårene.

Gipsplade over terrassedør

Klager gør gældende, at en plade monteret over terrassedøren er af forkert materiale og bør skiftes.

Der er ingen skader på den pågældende plade, som sidder beskyttet mod vejr og vind. Pladens materiale er derudover efter vores oplysninger egnet til udendørs brug.

Vi afviser kravet, da klager ikke har bevist, at det opfylder skadebegrebet, og da udgifterne forbundet med en udskiftning ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.300 kr., jf. vilkårenes punkt 15 C og 5 C.

Rådgiverhonorarer

Klager bedes fremsende fakturaer og tidsregistreringer fra de rådgivere, som de ønsker vi dækker udgiften til. Vi vil herefter tage stilling til kravene."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg til nævnet af henholdsvis 7/5 2023, 22/6 2023, 16/7 2023, 4/8 2023, 27/8 2023, 19/9 og 1/11 2023. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af fugtundersøgelse af 17/11 2022 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Fugtundersøgelse ...

Topdanmark Forsikring har kontaktet [selskabets rådgivningsfirma] for at få foretaget en vurdering af fugtforholdene i tilbygningen på omhandlede adresse. Undersøgelsen er foretaget i forlængelse af mødet den 8. november 2022.

Baggrund

Ifølge det oplyste har husejer erhvervet ejendommen i 2019, og har efterfølgende istandsat boligen indvendig. Af det oplyste forstår vi, at husejeren oplever, at tilbygningens ydervægge i stigen-de grad er begyndt at revne, hvorfor forholdet er anmeldt til Topdanmark Forsikring. Topdanmark Forsikring har imidlertid afvist forholdet som dækningsberettiget.

Husejer har efterfølgende engageret firmaet [klagerens byggetekniske rådgiver] til at undersøge og redegøre for forholdet. Redegørelsen er dateret den 16. maj 2022.

[Klagerens byggetekniske rådgiver] konkluderer i redegørelsen at:

'Facaderne er fugtige pga. den meget lave taghældning. Dette forårsager at facaderne, når de er opfugtede og det bliver frost, får store bevægelsesrevner som det kan ses er forsøgt repareret'.

Formål

Formålet med vores undersøgelse har været at klarlægge fugtforholdene tilbygningens ydervægge.

Undersøgelser

Der er tale om et beskedent enfamiliehus, der er opført i 1957, med tilbygning fra 1977, se foto 1-2. Af [kommunens] byggesagsarkiv fremgår det, at der er tale om et typehus af typen 'P-56-A'.

Ejendommen er opført på støbte fundamenter, med murede ydervægge af massive gasbetonblokke. Gulve i den oprindelige del af boligen er tilsyneladende udført som en ventileret strøkonstruktion med træparket. Tagkonstruktionen er oprindelig udført som et ca. 15 sadeltag tækket

med bølgeeternit. Ovenpå eternittaget er der udført et stålpladetag (Decra). Stålpladetaget er ifølge det oplyste udført i 2005.

Ved den systematiske undersøgelse af tilbygningens ydervægge udvendigt, måles aktuelt godt 70 Gann digits (halvtørt) øverst på tilbygningens hjørne mod terrassen, mens der nederst måles 90-100 Gann digits (fugtigt), se foto 3-6.

Af bygningsdelsbeskrivelsen på byggesagsarkivet fremgår det, at ydervæggene gasbetonblokke er opmuret og udvendigt pudset i såkaldt 'bastardmørtel', der er en blanding af kalk- og cementmørtel. Gann Hydromette skalaen for tegl/beton er derfor anvendt på ydervæggene.

Vi har desuden noteret os at gulvet i tilbygningen tilsyneladende er udført som et uventileret strøgulv omtrent en halv meter over det terrændæk der er vist på snittegningen fra byggesagsarkivet. Snittegningen er indsat over tegningshovedet på bilag 2.

Som det anes på foto 7, er der repareret mange revner på tilbygningens vinduesvæg. Aktuelt måles godt 70 Gann digits (halvtørt) midt på væggen, se foto 8.

Ved den systematiske undersøgelse af tilbygningens ydervægge inde, er der målt fra knap 50 Gann digits (tørt) øverst til knap 120 Gann digits (fugtigt) nederst på vinduesvæggen, se foto 9-12. På væggen mod terrassen måles fra 50 Gann digits (tørt) øverst til >140 Gann digits (vådt) nederst på væggen, se foto 13-16.

Konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater er det vores vurdering, at fugtniveauet i tilbygningens ydervægge generelt er sædvanligt og afspejler bygningsdelens alder og udformning.

Årsagen til at hjørnet mod terrassen lokalt er fugtigt/vådt nederst er, efter alt at dømme, at nedbør løber ud mellem tagdækning og vindskede, hvorfra det 'plasker' ned på terrassen og op af ydervæggen.

Det forhold, at der måles højere Gann-værdier nederst på vinduesvæggen indvendigt skyldes formentlig at den relative luftfugtighed i hulrummet, under gulvet, er høj og temperaturen lav. Gasbetonvæggen kan således optage fugt fra luften under gulvet. Dertil kommer, at der er i kolde perioder, er større risiko for kondens nederst på den kølige vægoverflade i stuen.

Intet i vores undersøgelse tyder således på at tagets hældning har indflydelse på forholdene i tilbygningens ydervægge.

De mange revner i særligt den ene gasbetonvæg tilskriver vi, at den pågældende væg er bygget i forlængelse af en oprindelig havemur, se den oprindelige plantegning til venstre for tegningshovedet på bilag 2. Dels er væggen således opført over en periode på godt 20 år, dels er der tilsyneladende tale om selv- eller medbyg, hvor beton og murværk er udført ufaglært.

Anbefaling

Vi anbefaler at omgøre Decra-tagets tilslutning til vindskeden mod terrassen, ca. 6 lbm, så nedbør fremover ledes effektivt til tagrenden."

Af klagerens bygningsingeniørs sagkyndige erklæring af 1/2 2023 fremgår bl.a.

"Sagkyndig erklæring

Formål

[Klagerens bygningsingeniør] har idag besigtiget ejendommen på ovenstående adresse. Formålet med besigtigelsen og rådgivningen var at udføre egne undersøgelser og vurderinger af ejendommens tag, særligt over tilbygningen mod syd. Dertil at holde egne observationer op imod den længere sagshistorik på sagen, hvor der pågår en sag mod ejerskifteforsikringen om dækning af manglerne og skaderne på taget.

Boligen er gennemgået sammen med [klageren], som har bestilt rådgivningen.

Om huset

Der er tale om en ejendom som oprindeligt er opført tilbage i 1957, men hvor der sidenhen i 1977 er bygget en større tilbygning på huset mod syd. Huset er med en bebyggelse på 157 kvadratmeter, hvoraf der er 119 kvadratmeter beboelse, det øvrige areal er til overdækket garage.

Historik

Der foreligger en længere sagshistorik på sagen, med mange og lange skrivelser mellem parterne. Rapporten her har ikke til hensigt at gå dybere ind i denne lange korrespondance, men vil blot forsøge at redegøre for hvorledes undertegnede uvildige rådgiver ser på sagen og skaderne på huset, samt herunder ikke mindst **årsagen** til skaderne.

[Klagerens bygningsingeniør] er en 100 % uvildig rådgivningsvirksomhed. Vi har ingen samarbejder med hverken forsikring, håndværkere eller andre, og er derfor upartisk og uden indflydelse fra andre. Jeres garanti for en uvildig rådgivning. Undertegnede er ydermere forfatter på et kommende BYG-ERFA blad om netop tag på tag løsninger, (forventes udgivet her til foråret 2023).

Dokumenter generelt

Følgende dokumenter var til rådighed for gennemgangen:

- Tilstandsrapport
- Skadesrapporter, (i flertal) fra [klagerens byggetekniske rådgiver]
- Redegørelser og vurderinger af taksator [1]
- Byggeteknisk rapport fra
- Byggetegninger
- Tilbud på forsikringer, både nuværende husforsikringer og tilbud på ejerskifteforsikring
- En større mængde korrespondance vedr. skadedækningen
- mv.

Opsummering af punkter/rådgivningsemner/skader

Der er konstateret en lang række forhold/skader ved taget som enten allerede har givet anledning til skader, eller som giver nærliggende risiko for skader på taget og bagvedliggende bygningsdele.

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

Ingen af forholdene er at betragte som værende normalt forekommende ved andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Og der er ikke tale om ældre bygningsdele, som har udtjent deres normale levetid.

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

Rapporten er ikke nødvendigvis udtømmende for de emner der er drøftet på mødet/gennemgangen, ligesom ikke alle emner listet nedenfor beskrives nærmere. Punkterne er mere eller de samme som tidligere beskrevet i [klagerens byggetekniske rådgivers] rapport.

- ⊗ Taghældningen er alt for lav, med risiko for vandindtrængning
 - ⊗ ved store dele af tagfladen kan der endda konstateres bagfald og/eller meget svag hældning
 - ⊗ rygningsbrædder er rådnet væk på grund af den lave hældning
- ⊗ Et stort antal af tagpladerne er med store skader i form af nedtrådte buler og skadet/bukket kanter
- ⊗ Undertaget udgøres af ældre bølgeeternittag, som skønnes at være utæt, (revnet og skadet)
 - ⊗ Afvandingen af "undertaget" er ikke udført fagmæssigt korrekt, så vandet løber ned i udhænget og ind/ned over ydervæggene
 - ⊗ Afgivelse af asbestfibre må forventes, grundet afbrækninger mv. af tagplader
- ⊗ Der ses mangelfulde inddækninger (i flertal) langs med vandskeder og sternkanter
 - ⊗ Der er på inddækningerne tydelige tegn på, at vandet ikke løber af taget
 - ⊗ Der ses rådskader på sternbrædder mv.
 - ⊗ Der ses kraftigt rådnet rygningslister/lægter
- ⊗ Montagen af tagpladerne er udført forkert, og ikke i henhold til montagevejledningen for Decraplader
 - ⊗ Adskillige plader mangler fastgørelse
 - ⊗ Mange af tagpladerne ligger løst
 - ⊗ Mange af sømmene er på vej ud, hvilket kan indikere bagvedliggende fugtskader
 - ⊗ Rygningsplader er fastgjort med gipsskruer
 - ⊗ Inddækningen omkring skorsten er mangelfuld
- ⊗ Ventilationen af tagrummet vurderes utilstrækkeligt

Overordnede vurderinger og konklusioner

Overordnet fremstår huset pænt og i okay stand, om ikke andet hvad angår de primære bygningsdele som facaderne, sokkel mv. som netop også er blevet renoveret i forbindelse med overtagelse af huset her fra 2-3 år siden. Ved overtagelsen af huset var der problemer med revnedannelser i ydervægge og dertil også en del fugtproblemer i netop ydervægge under det aktuelle tag. Dette er bl.a. en af hovedargumenter fra husejer, at disse skader på husets ydervægge også kan være forårsaget af utæthederne ved taget.

Taget derimod, er ikke udført håndværksmæssigt korrekt - hverken oprindeligt med bølgeeternit-taget eller nu med metaltaget ovenpå, i form af et Decra tag som er lagt direkte oven på det oprindelige bølgeeternit tag, (asbestholdigt).

Den primære udførelsesfejl skal findes i den alt for lave taghældning på taget over tilbygningen. Denne lave taghældning på blot 7° gør, at der hverken kan ligges en bølgeeternit eller et Decratag oven på. Minimums taghældningen for bølgeeternittage er 14° og for Decratage er det 12° uden undertag og 8° med undertag. Men selv med et 'undertag', lever den nuværende tagbelægning ikke op til kravene.

Forholdet med taghældningen forværres af, at der er udført mangelfulde inddækninger langs med siderne, samt ikke mindst at taget ved tagfoden i bedste fald er vandret, og på de værste steder med decideret bagfald.

Den fejlagtige udformning af tagfladen har resulteret i vandgennemtrængning flere steder - igen særligt på de udsatte steder såsom tagfoden, rygning og siderne, hvor man erfaringsmæssigt netop ser de største problemer med vandindtrængning. Men grundet den generelle lave taghældning, vil der med største sandsynlighed og nærliggende risiko, kunne trænge vand ind alle steder i den diskontinuerte tagbelægning.

...

Det er tydeligt at taget er med en meget lav hældning, forværret af en ringe udført tagfod og ødelagte plader.

...

Billede af måling af taghældning indvendigt på loftet, over tilbygningen, med dets kun 7°.

Øvrige redegørelser

Det oprindelige tag som undertag kan diskuteres

Løsningen med tag-på-tag har alle dage været diskuteret i branchen, og det deler i den grad vandede. For så vidt er der ikke noget galt i, at lægge en nyt tagbelægning oven på en eksisterende tagbelægning.

Det siger dog sig selv, at tagfladens hældning, tagkonstruktionens bæreevne mv. skal være i orden.

Løsningen bliver ofte fejlagtigt solgt på, at det gamle tag da kan udgøre et undertag. Men dette kan være en fejlfortolkning, hvilket det også er i den aktuelle sag. For et undertag skal være tæt og udføres korrekt for at sikre imod skader. **Et fejlbehæftet undertag, kan reelt gøre større skade end gavn.** Dette kunne eksempelvis handle om, at der netop kommer vand ind på undertaget, fra slagregn, kondensvand og deslige, som så derfra ikke ledes sikkert ud i tagrender, eller som minimum væk fra huset på anden måde.

I det aktuelle tilfælde er 'undertagets' tagfod yderst fejlbehæftet, og der afvandes i bedste fald direkte ned i udhænget, (træbrædder) og i værste fald, som det ses flere steder, afvandes der ned over ydervæggene.

Det ses flere steder, at bølgeeternittaget er slået i stykker i bunden, og at vandet derpå kan løbe bagom.

Decrataget er normalt en ganske tæt tagflade, men der ses en række skader og mangler ved taget, sammen med den alt for lave taghældning, som gør at der **vil** komme vand ind på 'undertaget'. Hertil skal man ikke underkende mængde af kondensvand som kan dannes på undersiden af et metaltag.

...

Det er tydeligt at taget er med en meget lav hældning, forværret af en ringe udført tagfod og ødelagte plader.

...

Billede af måling af taghældning indvendigt på loftet, over tilbygningen, med dets kun 7°.

Aktive skader

Jeg kan forstå på korrespondancen mellem husejer, dennes rådgivere og så forsikringen, at man diskuterer selve skaderne fra taget. Undertegnede er reelt ikke i tvivl om hvorvidt der ses skader på huset og dets bygningsdele. Det er aktive skader. Og der er ydermere særdeles nærliggende risiko for yderligere skader på taget og dets bygningsdele under, sådan som taget/tagbelægningen er udformet.

Skaderne afviger i forhold til andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, primært begrundet i, at taghældningen er forkert, og 'undertaget' er udført forkert.

Skader i tagryg

Der ses tydelige skader på tagryggen og de underliggende trælægter her. Grundet den meget lave taghældning vil vand i form af slagregn, flygende mv. nemt kunne trænge ind og op her, og her give skader på træværket, men også kunne give vandindtrængning som kan trænge længere ind. Rygningen er desuden lavet forkert, så vand der trænger ind, kan have svært ved at komme ud igen. Udførelsen af tagrygningen bærer tydeligt præg af uprofessionelt arbejde med bl.a. forkert brug af gipskruer mv.

Der refereres til tidligere undersøgelser og rapport fra [klagerens byggetekniske rådgiver] af den 30. juli 2022, hvor man har åbnet op i tagfladen flere steder og konstateret det samme.

...

Tagryggen er skruet fast med gipspladeskruer, og der ses udfaldne og rådne stykker træ flere steder.

...

Selv ved simple kig ind under tagets rygning kan der ses lægter der er rådnet helt væk.

Skader ved tagfod og udhæng

Der ses flere steder tydelige rådskader på både de nederste lægter og så ikke mindst sternbrædderne, (som der er flere af). Vandet kan både trænge ind via selve overgangen mellem tagplader og tagfoden, men også og måske særligt vand på undertaget bliver ledt direkte ud over tagfoden og sternbrædderne.

Læs videre på næste side.

...

Tagfoden er helt galt udført. Tagpladerne er ikke gjort fast, de ligger løst og der er bagfald på taget.

...

Langt med kanten ses der nedbrud af sternene og der ses (og lugtes) råd i lægter og deslige.

...

Flere steder er der råd i sternbrædderne.

...

Billede inde under tagfoden, hvor det ses at 'undertags-pladerne' er hakket til, så vand derpå løber ned over ydervæggene.

Krav om afvanding

Kravet om korrekt afvanding af tagvand går meget langt tilbage, og kan vel nok betragtes som værende byggregel nr. 1. Derfor er det også yderst kritisk, at tagfoden er så fejlbehæftet som den er.

Forholdet forværres af, at der ikke er noget væsentligt udhæng på bygningen, hvilket gør at tagfoden afvander indover ydervæggene - hvilket typisk er en af de væsentligste problemstillinger med tag-på-tag-løsningen.

Ringe inddækninger

Der ses ydermere ringe inddækninger på siderne af taget. Særligt i overgangen mellem tilbygningen og det øvrige tag vurderes utæt, og der er registreret vand der løber bagom vindskeder mv.

...

Flere steder er der råd i sternbrædderne.

...

Billede inde under tagfoden, hvor det ses at 'undertags-pladerne' er hakket til, så vand derpå løber ned over ydervæggene.

...

Inddækningen over dette område er decideret forkert udført, og der løber vand ned bagved.

...

Kanten er ligeledes åben for vandindtrængning hele vejen op og ned.

Skader på ydervægge

Da jeg ikke tidligere har set skaderne, herunder fugtskaderne på ydervæggene kan jeg have svært ved at foreholde mig til, om skaderne her også skyldes manglerne ved taget. Det er dog min umiddelbare faglige vurdering, at skaderne på taget ikke direkte har ledt til revnedannelser på ydervæggene. Men det kan bestemt ikke afvises, at opfugtningerne af ydervæggene kan skyldes en kombination af åbne revner i murværket, forværret af vandet der løber uhensigtsmæssigt af taget - samt ikke mindst, at der kan løbe vand ind over ydervæggene fra den fejlbehæftet tagfod. Der har tidligere været fugt- og skimmelproblemer op ad væggene, og det synes som en logisk udledning, at dette skyldes vand oppe fra taget og den ringe tagfod mv.

Jeg har læst rapporten fra [selskabets rådgivningsfirma] som beskriver og konkluderer at årsagen til fugtforholdene kommer nede fra. Jeg har idag lavet lignende målinger, og der kunne rigtigt nok også måles forhøjet fugtforhold nederst. Men der kan også måles fugt ganske højt oppe, ude på siden på bygningen og ude for enden under tagfoden, og jeg finder det langt mere nærliggende at fugten øverst stammer fra taget og særligt undertaget som afvander ud over siden og over ydervæggen, end at der skulle være tale om fugt nedefra. 'Undertaget' er på ingen måder tæt ind mod siden, (vindskeden).

Der er efter min mening og vurdering tale om konkurrerende skadesårsager her, og den ene udelukker ikke den anden. Der kan sagtens både være problemer med opfugtninger af ydervæggen nedefra, (opstigende grundfugt eller den forklaring som [selskabets rådgivningsfirma] giver). Men vand løber dog ned ad, ligesom udtørringen af væggene sker hurtigst øverst oppe hvor temperaturen indvendigt er højest.

Det er min faglige vurdering, at opfugtninger nedefra typisk ikke trænger så højt op i væggene, og desuden ses/måles der ikke generelt opfugtninger på de øvrige vægge, hvilket der burde være, hvis [selskabets rådgivningsfirmas] konklusioner vedr. gulvet skulle holde. Ergo er det mest logisk at udlede, at vandet stammer oppe fra.

...

Øvrige kommentarer vedr. Taget

Inddækning ved skorsten

Inddækningen ved skorstenen vurderes ikke at være tæt overfor slagregn mv. Inddækningen er blot simpelt fuget i bunden, en fuge som har udtjent sin levetid. Forholdet skulle have været nævnt i tilstandsrapporten også. Forholdet vurderes af have været tilstede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten og hermed også ved husets overtagelse.

...

Der er en skorsten midt i taget, og denne inddækning er også af tvivlsom karakter.

...

Inddækningen er blot simpelt fuget sammen.

Manglende/nedsat ventilation af tagrum

Det er videre min vurdering, at tagrummet er ned nedsat og ikke tilstrækkelig ventilation. Tagrummet ventileres udelukkende med gavlventiler. Taget, med tilbygningen som vinkel på huset bliver ikke tilstrækkeligt ventileret ud i vinklen, og langs med alle tagkanter er der isoleret helt ud til taget og tagfoden. Ydermere er der ikke åbne ventilationsspalter eller lignende langs med tagkanterne, (hverken under tagfladen eller i udhænget).

Konklusion

Vurdering

Jeg har gennemlæst sagsakterne, og har sat mig ind i sagen fra begge parter side, hhv. husejer og ejerskifteforsikringen.

Begge parter er enige om, at der ses en lang række forhold ved taget som i bedste fald er uhen-sigt-mæssige, og som i værste fald har ledt til følgeskader på huset. Forsikringen har da også med-givet, at der kan indhentes tilbud på udbedring af tagryg og inddækningen på siden.

Forsikrings-selskabet mener ikke at skadesbegreberne er opfyldt, hvilket jeg må stille mig undrer-ende overfor. Der ses skader på taget, aktive skader både i toppen og bunden, samt andre steder langs med kanterne. Jeg føler mig desuden overbevist om, at der også vil kunne findes tegn på fugtskader andre steder i konstruktionen. Desuden er der i den grad nærliggende risiko for yderli-gere skader på tagkonstruktionen - risiko for yderligere vand-/fugtskader, men også stormskader pga. de mange løse tagplader.

Ydermere er der historikken med en fugtskade og revnet ydervæg, hvor det bestemt ikke kan af-vise at skaderne relaterer til tagets ringe afvanding - om ikke andet hvad angår fugtskaderne. At facaderne nu er renoveret for revnerne, gør at der ikke i samme grad trænger vand ind. Det skal så her nævnes, at der ses mindre revneudvikling i facaderne, igen.

Stabiliteten af tilbygningens tagkonstruktion, eller mangel på samme, kunne også være en poten-tiel årsag til de mange revnedannelser i ydervæggene. Når man ser hvordan det øvrige arbejde med tilbygningen er lavet, ville man ikke blive overrasket.

...

Inddækningen er blot simpelt fuget sammen.

Dækningsberettiget skade

Det er min klare vurdering, at der *er* tale om dækningsberettiget skader. Hvis ikke taget udskiftes, (hvilket må betragtes som 'særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger', som taksator [1] beskriver det), er der bestemt nærliggende risiko for yderligere skader, og nedbrydninger af bygningsdelene i en grad der væsentligt forringer levetiden på taget.

...

Tilstandsrapporten

Langt størstedelen af de mange påtalte forhold skulle uden tvivl have været opdaget og beskrevet i forbindelse med udarbejdningen af tilstandsrapporten. Enkelte forhold helt øverst på taget kan diskuteres, men væsentlige forhold som den for svage taghældning skulle klart have været beskrevet som kritisk skade, K3, som vil medføre skader på andre bygningsdele.

Eksempelvis kan der henvises til Sikkerhedsstyrelsens (nye) vejledning¹ til huseftersyn med 'Skader og vurdering', hvor det direkte nævnes som følgende eksempler, (uddrag) der skal beskrives som kristiske skader, (rød skade, tidligere K3) hvor der ses

Nedbrudte trækonstruktioner

Utætte tagflader, inddækninger og samlinger

Utilstrækkelig eller manglende fastgørelse af tagbelægningen, når det vurderes, at forholdet har betydning for konstruktionerne, tætheden eller lignende.
etc.

Men det er desværre ikke tilfældet, og tilstandsrapporten beskriver ikke et eneste forhold ved skråtagene, udover nogle knækkede/revnede tagplader, som den bygningssagkyndige må have set inde fra loftsrummet.

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagapbelægning har lunke, fordybning og vandansamling. Note: Dette medføre stillestående vand på tagfladen og dermed en øget nedslidning.
1.10 Undertage/understrygning	K0	Undertag (bølgeplader) fremstår med revner/skader. Note: Der er ikke krav om undertag under denne type metaltage.

Uddrag fra tilstandsrapporten.

Under punkt 1.10 får den bygningssagkyndige endda rodet sig ud i en forklaring om, at der ikke er krav om undertag under denne type metaltage. Dette kan bestemt diskuteres grundet risikoen for kondensdannelse på metaltage. Men som absolut minimum burde vedkommende have sat sig bedre ind i kravene til taghældningerne, og ydermere have registreret taghældningen - både på hovedhuset, men også for tilbygningen.

Den yderst mangelfulde tilstandsrapport er ansvarspådragende.

...

Udbedring

Taget skal udskiftes

Tagbelægningen og mange af de omkringliggende bygningsdele er fejlbehæftet, og derfor skal taget skiftes i sin helhed; og i den forbindelse enten have ændret/forhøjet taghældningen eller konverteres over til anden tæt og kontinuert tagbelægning såsom tagpaptag.

At begynde at udbedre rygning, kanter eller endda tagfod vil være fagmæssigt lige så forkert, som at have udformet og lagt taget i både første og anden omgang. I dette tilfælde vil en tredje gang, ikke være lykkens gang.

Arbejdet vil kræve en smule projektering af en rådgiver, som kan beskrive tagudskiftningen over tilbygningen. Det kunne så anbefales at tage det øvrige tag med også, men man kan godt nøjes med tilbygningsens tag, hvilket vil være det der er dækningsberettiget.

Udgiften til denne udskiftning af tilbygningsens tag skønnes at være omkring 150.000 - 200.000 kr. inkl. moms. Der er her tale om et groft estimat, og der bør indhentes tilbud på en sådan udskiftning fra tre bydende entreprenører.

Arbejdet bør kunne klares uden større stillads og overdækning, men med sikring imod vandskader med kraftige industripresenninger

Udgiften til rådgiver vurderes at være mellem 25.000 - 35.000 kr. inkl. moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet. B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet. C Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1957 og tilbygget i 1977. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2019. Selskabet har oplyst, at klageren den 18/5 2022 fremsendte en byggeteknisk rap-

port til selskabet, og at klageren anførte, at rapporten konkluderede, at årsagen til fugt i ydermurene var forhold ved taget. Sagen for nævnet omhandler en række forhold.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække en udskiftning af tagbelægningen på tilbygningen og opgjort erstatningen til 121.261,88 kr. efter afskrivning og selvrisiko. Selskabet har påpeget, at "den nye dækning absorberer de tidligere afgivne dækninger til udskiftning af rådskadede lægter ved tagrygningen og afvandingsforholdet ved hjørnet mod terrassen". Hvad angår afskrivning lægger selskabet til grund, at taget på tilbygningen på anmeldelsestidspunktet i 2021 var mellem 20 og 24 år gammelt. Selskabet har henvist til, at det fremgår af historiske luftfotos, at det røde metaltag også var på huset på fotos fra 1999. Selskabet har afvist klagens øvrige punkter.

Klageren er uenig i selskabets afskrivning for så vidt angår tilbygningen. Klageren har anført, at tagbelægningen overvejende sandsynligt kun var 14 år gammel, da klageren købte ejendommen, da et skur på grunden – der har samme tagbelægning som tilbygningen – er opført i sælgers 14-årige ejertid. Klagerens repræsentant har påpeget, at selskabets klageafdeling har skrevet, at taget er omkring 17 år gammelt. Klageren har anført, at tagets alder bliver fastlagt i forbindelse med afmonteringen af tagbelægningen, hvor der formentlig er et produktionsårstal, og at selskabets bedømmelse alternativt ikke kan verificeres. Derudover ønsker klageren, at selskabet dækker en udskiftning af decra tagbelægningen på hovedbygningen, fjernelse af det asbestfyldte "undertag" på hovedbygningen, udbedring af skorstenens inddækning, afvanding mod haveside og indgangsside og følgeskade heraf herunder revner mod haveside ind- og udvendigt, udbedring af gipsplade ved terrassedør og følgeskade heraf i form af løst puds og maling, udbedring af nye revner øverst i ydervæg og en skimmelafræsning af indvendig side af ydermur og udbedring af den konstaterede og dokumenterede manglende tilstrækkelige ventilation af tagrummet, som er opstået på grund af sælgers efterisolering i nyere tid.

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

er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, og at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en særdeles omfattende karakter samt at klageren undervejs har ønsket dækning af forhold, der ikke tidligere har været behandlet af selskabet.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er enighed mellem de af henholdsvis klageren og selskabet indhentede sagkyndige rapporter bl.a. for så vidt angår årsagen til fugtskaderne på ydervæggene.

Nævnet finder på den baggrund, at der er behov for, at der i sagen gives mulighed for, at der dels kan foretages syn og skøn efter retsplejelovens regler, dels at den udmeldte syn- og skønsmand i tilfælde af forsat uenighed mellem parterne vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Ankenævnet *for* Forsikring

34.

99386

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings