

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. maj 2024 blev i sag nr. 99684:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I vedlagt klageskrivelse til klageskema af 18/4 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Påstand

Indklagede skal anerkende forsikringsdækning af de af klager anmeldte skader under ejerskifteforsikringen.

2. Sagsfremstilling

Sagen drejer sig om, hvorvidt indklagede skal anerkende forsikringsdækning af anmeldte skader i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede.

Klager har ved købsaftale af 25. juli 2019 købt ejendommen beliggende [...] (herefter: Ejendommen). Klager overtog ejendommen den 1. september 2019. Købsaftale af 25.07.2019 fremlægges som bilag 1.

I forbindelse med købet af ejendommen fik klager udleveret en tilstandsrapport på ejendommen. Tilstandsrapport, lb.nr. [...], af 24.07.2019 fremlægges som bilag 2.

Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at ejendommen er opført i 1977, jf. bilag 2, s. 6. Det kan ligeledes på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at den bygningssagkyndige ikke har anmærket forhold, der har relation til den anmeldte skade, jf. bilag 2, s. 8-11.

Det kan dernæst lægges til grund på baggrund af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at sælger af ejendommen intet har oplyst om muligt kendskab til vandindtrængen gennem taget under dennes 9-årige ejertid, jf. bilag 2, s. 13-16. Klager kunne således på baggrund af tilstandsrap-

porten ikke have opnået kendskab til det anmeldte forhold forinden overtagelsen af ejendommen, idet forholdet i øvrigt kan betragtes som skjult.

Klager tegnede den 30. juli 2019 en ejerskifteforsikring hos indklagede ved ejerskifteforsikringspolice nr. [...]. Det kan på baggrund af forsikringsaftalen lægges til grund, at indklagede ikke har taget specifikke forbehold for ejerskifteforsikringsdækning, der har relation til den anmeldte skade. Police nr. [...] af 30.07.2019 og forsikringsbetingelser 2535004 fremlægges som bilag 3.

Klager kunne kort efter overtagelsen af ejendommen konstatere vandindtrængen fra ejendommens tag og ned gennem ejendommens loft, hvorfor klager valgte at udskifte 4-5 tagsten. Efterfølgende kunne klager imidlertid konstatere, at der var begyndt at komme små gule skjolder på lofterne 5 forskellige steder i ejendommen, hvilket klager forsøgte at nedrense.

Klager fik herefter ejendommens tag- og tagkonstruktion gennemgået af en tømrer, der anbefalede klager at anmelde skaderne til indklagede, idet tagkonstruktionen ifølge tømreren ikke var håndværksmæssigt korrekt.

Skadesanmeldelse blev indsendt til indklagede den 13. juli 2022. Korrespondance af 13.07.-12.09.2022 fremlægges som bilag 4.

Indklagede har den 2. august 2022 foretaget en besigtigelse af ejendommen. Det kan udledes af besigtigelsesrapporten, at vandindtrængen i ejendommen er væsentlig, herunder at taget på ejendommen er fejlkonstrueret, herunder i forbindelse med en understrygning af taget. Besigtigelsesrapport af 02.08.2022 fremlægges som bilag 5.

Indklagede har henholdsvis den 15. juli, 10. august og 12. september 2022 afslået forsikringsdækning af de anmeldte forhold med den begrundelse, at den anmeldte vandindtrængen gennem taget ikke var et dækningsberettiget forhold i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. bilag 4, s. 1-2, 4-5 og 11-13.

Klager fik den 19. september 2022 foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen ved Byggesagkyndig [1]. Byggeteknisk rapport af 19.09.2022 og tillæg af 05.12.2022 fremlægges som bilag 6.

[Byggesagkyndig 1] kunne på baggrund af sin besigtigelse bl.a. vurdere og konstatere følgende (bilag 6, s. 2-7):

'Fra udvendig side ses mange steder, hvor der enten er et synligt søm eller et synligt hul til sømning. Dette skyldes, at lægteafstanden er for stor og oplægningsvejledningen vedr. lægteafstand er således ikke overholdt. Her ses et søm, som ikke er dækket af den overliggende tagsten. Regn vil naturligvis komme ind alle de steder, hvor dette ses.

Her måles udvendigt på taget og det ses, at lægteafstanden er 38 cm.

Synligt hul med søm, hvor regnvand vil trænge ind.

I tagrummet ses her en tagsten, som er fastgjort med søm.

Samme tagsten men nu uden lys fra lygte. Der ses sollys gennem sømhullet, som ikke er dækket af overliggende tagsten.

Taget er understreget med bitumen og mange steder ses det i tagrummet, at der trænger sollys igennem.

På dette spær ses det, at der er trængt vand igennem taget. Der måles ikke forhøjet fugt i træet ved besigtigelsen, men dette skyldes, at det i længere tid ikke har regnet. FT fortæller, at det er kombinationen af regn og blæsevejr fra øst eller vest, som giver vandindtrængen. Tagfladerne vender hhv. imod øst og vest.'

På baggrund heraf konkluderede [byggesagkyndig 1], at (bilag 6, s. 7):

'Idet forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten og da der er tale om en (mange) lækager, hvor vandet kommer ind ved slagregn og da det i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr. 2c fremgår at lækager er dækket, må forholdet anses for værende dækningsberettiget.

Der er allerede sket vandindtrængen flere steder i huset, og det har dryppet ned i boligen. Undertegnede er i øvrigt yderst bekymret for skrå vægge, hvor besigtigelse ikke er mulig men hvor indtrængende vand vil anrette betydelig skade i form af råd og trænedbrydende svampeangreb.

Ved betydelig vandindtrængen i tagrummet kan dette lave skade på elinstallationer.

Da lægteafstanden kun kan ændres på en måde, så bliver det nødvendigt at afmontere hele taget (tagsten, lægter, stjern, vindskeder mm) og derefter lægge nyt tag. Idet man ikke bruger understrykning længere, så skal der lægges undertag, inden det lægtes og lægges tagsten på.' (mine fremhævninger)

Det kan på baggrund af [byggesagkyndig 1's] besigtigelse og vurdering lægges til grund, at skaderne i ejendommens tag skyldes en fejlkonstruktion, herunder i forbindelse med en efterfølgende understrykning af taget, jf. bilag 6, s. 7. Der henvises i den forbindelse særligt til oplægningsvejledningen for betontagsten, hvoraf det specifikt fremgår, at lægteafstanden maksimum må være 34 cm, når taget er understrøget, jf. bilag 6, s. 7.

Klager har den 20. oktober 2022 indhentet et tilbud på udbedring af taget ved [tømrer1]. Det fremgår heraf, at omkostningerne forbundet med udbedring beløber sig til kr. 539.673,00 inkl. moms. Tilbud af 20.10.2022 fremlægges som bilag 7.

Undertegnede har den 21. oktober 2022 på vegne af klager sendt en klageskrivelse til indklagedes interne klageorgan. Ved mail af 7. november 2022 er desuden fremsendt fotos af vandindtrængen hos klager. Klage af 21.10. og mail med fotos af 07.11.2022 fremlægges som bilag 8.

Klager har efterfølgende oplevet vandindtrængen henholdsvis den 14. november og 12. december 2022. Fotos fremlægges som bilag 9.

Indklagede har ved brev af 29. november 2022 fastholdt afvisning af forsikringsdækning af de anmeldte forhold under ejerskifteforsikringen. Brev fra klageafdeling af 29.11.2022 fremlægges som bilag 10.

Klager fik herefter byggesagkyndig [1] til at foretage en genbesigtigelse den 5. december 2022, jf. bilag 6, s. 8-11. [byggesagkyndig1] kunne på baggrund heraf konkludere, at:

'Dette tag er lægtet med for stor lægteafstand og da betontagstenene er med sømhuller øverst (sådan lavede med betontagsten dengang) og da sømhullerne ikke dækkes af den overliggende tagsten, så vil der trænge regnvand ind, hvilket vil opfugte spær, lægter og isolering samt give vandindtrængen i boligen ved vedholdende regn. Det må være åbenlyst for enhver med byggeteknisk uddannelse og erfaring, at et tag med huller direkte til det fri, ikke opfylder tagets vigtigste funktion - at forhindre vandindtrængen udefra. Vandindtrængen vil give skader i tagkonstruktionen og i underliggende konstruktioner.

Skaderne vil udvikle sig hurtigst i efterårsmånederne, hvor det typisk regner og blæser meget og i de kolde vintermåneder, hvor fordampningen af indtrængt vand er nedsat grundet kulde. Nedbrydning (råd og svampeangreb) af trækonstruktioner samt væsentligt forringet isoleringsevne af loft m.v. grundet opfugtet isolering (og dermed en langt større varmeregning) er de uundgåelige konsekvenser af et utæt tag som dette.'

Det er åbenlyst, at en masse huller direkte imod den åbne himmel i en tagflade vil nedsætte både værdi og brugbarhed nævneværdigt, idet indtrængende vand udefra vil anrette skader på trækonstruktioner (som ovenfor beskrevet) og også vil nedsætte brugbarheden nævneværdigt, idet huset vil blive angrebet af skimmel og vil slippe varmen ud gennem den opfugtede isolering på lofter, i skråvægge og i skunk.'

og

'Årsagen til skaden er indtrængende vand og det skyldes blotlagte sømhuller øverst på tagstene, hvilket er en konsekvens af den for store afstand mellem lægterne - længere er den historie egentlig ikke.'

Eftersom indklagede har afvist forsikringsdækning af de anmeldte skader, er indlevering af nærværende klageskrift nødvendiggjort af indklagedes forhold.

3. Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede, jf. bilag 3.

Det gøres hertil gældende:

At betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er tilstede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen (bilag 3, s. 4-18) samt Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele,

- idet der er tale om aktuelle skader der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,

- idet der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger,
- idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold der var tilstede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen den 1. september 2019, samt
- idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold, som ikke var åbenbart konstaterbare for forsikringstager i forbindelse med overtagelse af ejendommen den 1. september 2019.

At klager ved fremlæggelsen af de byggetekniske rapporter af 19.09. og 05.12.2022 (bilag 6), som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at de anmeldte skader og fysiske forhold er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen,

- idet det af de byggetekniske rapporter kan udledes, at der er aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen i form af utætheder i taget og fugtskader på ejendommens lofter,
- idet det af de byggetekniske rapporter kan udledes, at de konstaterede forhold giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele som følge af konstruktionsfejl,
- idet forholdene nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eftersom utæthederne i taget bevirker vandindtrængen i loftrummet med deraf følgende fugtskader til følge, samt
- idet det af de byggetekniske rapporter kan udledes, at der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvorfor der bør iværksættes afhjælpning.

At skaderne ikke kan forventes af en tilsvarende intakt ejendom i almindelig god vedligeholdelsesstand fra 1977, eftersom skaderne skyldes en fejlkonstruktion, hvorfor det modsætningsvist kan lægges til grund, at en korrekt konstrueret ejendom fra 1977 må være i en bedre forfatning.

At klager ikke på grundlag af tilstandsrapporten eller ved besigtigelse af ejendommen i forbindelse med handlen, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, idet forholdene ikke fremgår af tilstandsrapporten og idet forholdene ikke har været synlige for klager.

At det har betydning for ejerskifteforsikringsdækningen, at klager først har opdaget årsagerne til vandindtrængen i ejendommen 3 år efter overtagelsen af ejendommen.

At skaderne ikke er undtaget fra forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. bilag 3, s. 9-10, pkt. 19.

Det gøres desuden gældende:

At indklagede skal betale klagers rimelige og nødvendige udgifter til både byggeteknisk- og advokatbistand, idet indklagedes forhold har nødvendiggjort at klager antog advokat samt byggeteknisk rådgiver med henblik på at opnå et andet resultat, jf. FAL § 32, stk. 3.

Klager har haft udgifter til byggeteknisk bistand på 5.250 kr. inkl. moms samt advokatudgifter for 20.000 kr. inkl. moms."

Selskabet har den 2/6 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om bygningen

Bygningen er et en-families hus opført i 1977. Tilstandsrapport er udarbejdet pr. 24. juli 2019 (bilag 2). Vores forsikringstager overtager ejendommen 1. september 2019 og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode for hvilken forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (Bilag 3).

Sagsforløb

Som supplement til advokatens sagsfremstilling kan vi oplyse, at klager anmelder forholdet telefonisk den 13. juli 2022, knap 3 år efter overtagelsen af ejendommen. Klager oplyser, at der trænger vand ind gennem taget pga. manglende understrykning.

Dagen efter modtager vi henvendelse fra klagers tømrer [...] med oplysning om, at han har forsøgt at tætnes taget uden held, at det er understrykningen som er sluppet, at lægteafstanden ikke er udført som anbefalet og der er vandindtrængning 6-8 steder.

Forholdet afvises som dækningsberettigende, hvorefter vi er i telefonisk kontakt med klager den 14. juli 2022, hvor det bl.a. nævnes at det er et krav for dækning, at forholdet har været tilstede på overtagelsestidspunktet (de tre kontakter er gengivet i bilag A).

Efterfølgende modtager vi oplysning om, at klager formentlig har tørret noget fugt af ved loft kort efter indflytningen i 2019. Det oplyses, at der blev skiftet nogle tagsten. Efterfølgende modtager vi faktura for indkøb af 10 tagsten (vi forstår, at indkøbet er foretaget af et familiemedlem (bilag B)) vi modtager ligeledes billede, som viser at nogle tagsten er skiftet.

Vi fortager herefter besigtigelse ved netværkshåndværker [...], som ligeledes konstaterer at lægteafstanden er større end angivet i montagevejledningen, at der er udført understrykning og denne understrykning har sluppet, hvorefter der trænger fugt ind. Vi vedlægger notat fra netværkshåndværkeren (bilag C), som er underbilag til klagers bilag 5.

Under sagen indhenter klager vurdering fra Fugttekniker [byggesagkyndig 1] (bilag 6).

Klagers fugttekniker afdækker ikke forhold, som er udtryk for dækningsberettigende skade, men derimod forhold, som svarer til konstateringer fra klagers tømrer og netværkshåndværker, herunder at fugtindtrængen sker ved slagregn/regen og blæst fra øst og vest (bilag 6, side 1 og 6). Afgørelsen fastholdes.

For et mere præcist sagsforløb henviser vi til svar af 29. november 2022 fra Klageansvarlig Enhed (bilag 10, side 1 – 3). Vi henviser i øvrigt generelt til klagebesvarelsen fra Klageansvarlig Enhed.

Vi noterer os, at klagers fugttekniker efter svar fra Klageansvarlig Enhed har suppleret sin bemærkninger den 5. december 2022 samt tilføjet billeder bl.a. af en fugtmåling (bilag 6), som dog ikke i sig selv eller sammen med fugtteknikerens eftertænkning ændrer vores vurdering af sagens faktuelle forhold.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper skal forsikringstager dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Det anmeldte forhold er besigtiget og vurderet af klagers tømrer, netværkshåndværker samt klagers fugttekniker, som konstaterer følgende:

Klagers tømrer [...] konstaterer den 14. juli 2022 (bilag A):

- Taget er forsøgt tætnet, men uden held
- Det er konstateret, at understrygningen har sluppet flere steder
- Lægteafstanden er 38 cm hvilket ikke er anbefalingerne i forhold til tagstenene
- Der er vandindtrængning 6-8 steder

Vi har ikke modtaget oplysning om hvilken tætning, som er forsøgt og årsagen til at dette er sket uden held. Vi må dog forstå, at forholdet kan henføres til understrygning, som har sluppet.

Netværkshåndværker [...] anfører den 4. august 2022 (bilag C):

- Taget er fra 1977
- Taget er belagt med betontagsten, som er understrøget med tjære
- Tagstenene er lægtet på 38 cm, og iflg. Monteringsvejledninger skulle lægteafstanden være 31-34 cm
- Nogle steder er søm synlige udefra grundet mindre overlæg
- Grundet lægteafstanden har man måtte udføre 'brede' fuger ved understrygningen
- Understrygning lukker ikke tæt flere steder
- Det meste af understrygningen er ikke tilgængeligt pga. skunk og skråvægge
- Forsikringstager har registreret vandindtrængning gennem loft flere steder i stueetagen langs ydervægge. Det flugter umiddelbart med skunk på 1. salen
- Der ses synlige skjolder på lofter langs facade mod øst og vest som følge af vand. 3 steder mod vest og 2 steder mod øst
- Der ses ikke tegn på, at tømmer er nedbrudt, og følgeskaderne på loftet beskrives som overfladiske/kosmetisk
- Årsagen til vandindtrængning vurderes at være slagregn, som presses ind ved utætte understrygninger
- Hvis understrygning var tæt, burde der ikke kunne trænge vand ind

Vi kan herefter udledes, at understrygning ikke er tæt flere steder. Der er ingen tegn på skader i tagrummet, men stedvise skjolder af overfladiske-/kosmetisk karakter som følge af fugt. Ved skunk og skråvægge er understrygning vanskelig tilgængelige (på grund af konstruktionens naturlige udførelse). Som et alternativ kan anvendes en overstrygning i stedet.

Det konstateres, at der trænger vand i ved slagregn, men også at hvis understrygningen var tæt, vil der ikke trænge vand ind.

Klagers fugtrådgiver [...] anfører i sin rapport (bilag 6):

- Taget har en 45 graders hældning og er belagt med Brass betontagsten
- Udvendigt ses mange steder hvor der enten er et synligt søm eller synligt hul til søm. Dette skyldes at lægteafstanden er for stor i forhold til monteringsvejledningen

- Udvendigt ses huller som ikke er dækket af overliggende tagsten
- Lægteafstanden varierer mellem 37 og 38 cm.
- Taget er understrøget med bitumen og mange steder ses det i tagrummet, at der trænger sollys igennem
- På et spær ses der, at der er trængt vand igennem taget. Der måles ikke fugt i spæret ved besigtigelsen, men dette skyldes, at det i længere tid ikke har regnet samt at vand kun trænger ind ved særlige vejrforhold
- Der ses løbere på ydervæggen mod øst efter vandindtrængning
- Der er på vestvendt tagside trukket vand ind gennem loftet

Fugttekniker beskriver synlig sømning nogle få steder på grund af for stor lægteafstand, et sted ses sollys ved sømhul (side 2-3). Vi noterer os, at den underliggende lægte fremstår sund og uden nogen form for antydning af skade.

Det beskrives at understrygning, er udført med bitumen, et par steder ses sollys hvor understrygning er sluppet (side 5), på et enkelt spær ses aftegning af tidligere fugtindtrængen, hvilket også er beskrevet af netværkshåndværker.

Vi må konstatere, at fugttekniker ligeledes beskriver at understrygning ikke slutter tæt flere steder, og der ses sollys. Ligesom fugttekniker (og klager) beskriver, at det er slagregn, som trænger ind i tagrummet, altså når regn og blæst komme fra øst og vest.

På baggrund af besigtigelserne kan vi konstatere, at tagbelægningen er bygningens oprindelige fra 1977. Belægningen er udført med betontagsten lagt på lægter og sømmet (tagstenen er produceret med risiko for råd-/svampeskade må vi antage, at dette var udviklet nu efter 45 år. Vi bemærker, at hvis udførelsen af understrygningen forekommer vanskelig, kan denne udføres ved overstrygning.

I relation til Fugtteknikers nye bemærkning om tagbelægnings funktion som led i bygningens klimaskærm skal vi bemærke, at dette forhold ikke alene beror på tætheden i tagbelægningen, da tagbelægningen ikke til alle tider vil være fuldkommen tæt. Selve tagrummets konstruktioner er udført og egnet til at modstå en vis fugtpåvirkning bl.a. som følge af den naturlige fugt/kondens, som vil opstå i et tagrum hen over året. Ligesom tagrummet kan modstå påvirkninger fra fugtindtrængen fra de særlige vejræssige situationer, som kan opstå når storm/blæst og regn kommer fra en særlig vindretning og derfor presser fugt ind og op mellem tagplader og videre ind i tagrummet. Der vil som alt overvindende hovedreglen sket en naturlig udtørring i disse situationer, og altså uden nogen form for skadelige følger.

Når dette er sagt, er det naturligvis også af væsentlig betydning, at klimaskærmene i øvrigt er tæt, og i den forbindelse er det afgørende, at understrygning er intakt, hvorimod det i sig selv er uden betydning om lægteafstanden er 31, 34 eller 38 cm eller om der er enkelte sømhuller.

Da der ikke er konstateret råd eller anden nedbrydning som tegn på længerevarende vandpåvirkning, ligesom der ikke er målt forhøjet fugt i lægter/spær generelt, må vi konstatere, at tagkonstruktionen trods lægteafstand og sømhuller fungerer som en tæt klimaskærm.

Enhver understrygning er vedligeholdelseskrævende, og som husejer bør man i hvert fald en gang årligt eftergå sit tagrum for skader samt almindelige vedligeholdelses opgaver, som bl.a. understrygning.

Forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra f undtager manglende vedligeholdelse samt forhold, som alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Da det anmeldt må tilskrives vejrlig i kombination med understrygningens vedligeholdelsesmæssige forhold, er der ikke tale om et dækningsberettigende forhold, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ad dækning af omkostninger

Da hverken rapporten fra [byggesagkyndig1] eller advokatens klage til Klageansvarlige Enhed har tilført sagen nye oplysninger, som har ændret afgørelsen, kan vi ikke tilbyde at dække klagers omkostninger i den forbindelse.

Vi kan heller ikke tilbyde at dække advokatomkostninger ved påklage til Ankenævnet, jf. Ankenævnets vedtægter § 23, stik. 3."

Klagerens advokat har i brev af 22/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende sagsfremstilling

Det kan lægges til grund, at indklagedes netværkshåndværker [...] (bilag 5 og bilag C) og byggesagkyndig [1] (bilag 6) er enige om, at årsagen til vandindtrængen i ejendommen skyldes, at lægteafstanden er større end angivet i montagevejledningen fra ejendommens opførelse i 1977 samt at der er udført understrygning og at denne understrygning har sluppet.

Det kan dermed også lægges til grund, at indklagedes netværkshåndværker [...] (bilag 5 og bilag C) og byggesagkyndig [1] (bilag 6) er enige om, at årsagen til vandindtrængen således har været til stede forinden klagers overtagelse af ejendommen den 1. september 2019.

Klager har i nærværende sag ved bilag 8 og bilag 9 fremlagt en række fotos, hvorpå det med tydelighed kan udledes, at der trænger vand ind i ejendommen. Som dokumentation for, at denne vandindtrængen har forårsaget skader i ejendommen fremlægges fotos af tagkonstruktionen, opfugtning af isolering og fugtskader i loft i stueetage, dateret den 19.06.2023, som bilag 11.

Supplerende anbringender

Det fastholdes overordnet, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede.

Det gøres hertil gældende:

At de fremlagte fotos af 07.11, 14.11. og 12.12.2022 (bilag 8 og bilag 9) og fotos af 19.06.2023 (bilag 11) dokumenterer, at der er aktuelle skader i ejendommen som følge af vandindtrængen fra taget.

At den vandindtrængen, der kan konstateres i bilag 8, bilag 9 og bilag 11 er et fysisk forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

At indklagedes netværkshåndværker [...] (bilag 5 og bilag C) og byggesagkyndig [...] (bilag 6) er enige om, at årsagen til vandindtrængen i ejendommen skyldes, at lægteafstanden er større end angivet i montagevejledningen fra ejendommens opførelse i 1977 samt at der er udført understrykning og at denne understrykning har sluppet.

At indklagedes netværkshåndværker [...] (bilag 5 og bilag C) og byggesagkyndig [...] (bilag 6) er enige om, at årsagen til vandindtrængen har været tilstede forinden klagers overtagelse af ejendommen den 1. september 2019.

At ejendommen ikke fremstår i samme stand som en tilsvarende intakt ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eftersom ejendommens tagkonstruktion ikke er konstrueret i henhold til montagevejledningen fra husets opførelse i 1977 (bilag 5 og bilag 6) hvorfor ejendommen ikke svarer til klagers berettigede forventninger i henhold til oplysningerne i tilstandsrapporten, jf. bilag 2.

Det bestrides:

At anmeldelsestidspunktet har betydning for, hvorvidt der er tale om en skade i henhold til betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen (bilag 3, s. 4-18) og Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,

- idet årsagen til skaderne utvivlsomt har været tilstede forinden klagers overtagelse af ejendommen, jf. bilag 5 og bilag 6."

Selskabet har i brev af 29/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal her vende tilbage til ovennævnte sag, da der nu er gennemført besigtigelse samt yderligere undersøgelse i form af vandprøve.

Om forløbet op til vandprøven kan vi oplyse, at i kort forlængelse af klagers advokats indlæg af 22. juni 2023 modtog vi ny anmeldelse fra klager om vandindtrængen i beboelsen (under husforsikringen).

Det ny anmeldte forhold sendes til behandling og vurdering hos projektleder ved netværkshåndværker. Vi forstår, at klager umiddelbart præsenterer projektlederen for denne sag om anmeldt utætheder i tagbelægningen, hvorefter seniortaksator [...] tilknyttedes sagen. Der aftales besigtigelse på adressen. Vi erfarer, at åbningen ved tagudhæng, som klager har udført til brug for klagers fugtteknikers besigtigelse, er lukket igen. Vi kan derfor ikke besigtige de viste forhold (bilag 11, side 10-11).

Derimod besigtiges de øvrige forhold. Både netværkshåndværker og seniortaksator vurderer, at det anmeldte forhold muligt skal henføres til ovenlysvinduer. Det anføres, at bygningens ovenlysvinduer med deres inddækning er fra bygningens opførelse i 1977 og fremstår med slid og ælde, ligesom det vurderes, at de er udskiftningsmodne.

Med henblik på at afdække mulig utæthed anbefaler seniortaksator, at der udføres vandprøve. Denne udføres ved ny besigtigelse den 6. september 2023 med deltagelse af også klagers håndværker.

På baggrund af vandprøven kan der konstateres utæthed ved to ovenlysvinduer (bilag D). Utæthedernes placering svarer til vandindtrængen i beboelsen. Seniortaksator besigtigede ved samme lejlighed det anmeldte forhold vedrørende tagbelægningen.

For selve tagbelægningen konstaterer seniortaksator, at denne fremstår i overensstemmelse med netværkshåndværkers vurdering, jf. i det hele høringssvar 1. Seniortaksator afdækker ikke nogen form for skade/-r i tagrummet som følge af tagpladernes overlæg eller sømhuller. Derimod påpeges, at understrygning er sluppet og er vedligeholdelseskrævende, hvilket i givet fald bør ske ved overstrygning, hvorved området ved skunk/skråvægge også kan udføres.

Seniortaksator vurderer, at utætheder ved de to ovenlysvinduer skal henføres til de partielle fugeudbedringer, som er foretaget på de to vinduers inddækning. Det er bygningens oprindelige inddækningerne fra opførelse i 1977, som generelt fremstår udtjente og bør skiftes. Det er videre seniortaksators opfattelse, at de fugeudbedringer som er foretaget ved de to vinduers inddækning, som tilsyneladende er foretaget af sælger, er udtryk for en utilstrækkelig udbedring, da inddækningerne allerede på dette tidspunkt burde være udskifte.

Herefter meddeler seniortaksator dækning til udskiftning af to ovenlysvinduer samt inddækninger under ejerskifteforsikringen (med fradrag for afskrivning og selvrisiko, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere).

Taksators notat vedlægges som bilag E med et udpluk af billeder (bilag F).

Sammenfattende må vi i det hele fastholde, at der ikke er afdækket dækningsberettigende forhold ved selve tagbelægningen/tagsten eller udførelsen af belægningen, ligesom der ikke er konstaterede dækningsberettigende skader i tagrummet som følge heraf.

For klagers advokats bemærkninger af 22. juni 2023 skal vi blot anføre, at vi ikke kan tiltræde disse. Vi fastholder derimod vores synspunkter som anført i høringssvar 1.

Det er videre vores opfattelse, at klagers fugtteknikers supplerende bemærkninger af 19. juni 2023 med billeder (bilag 11) underbygger vores betragtninger. De fugtforhold som illustreres ved de tre billeder (bilag 11, side 11) i form af isolering, fugtaftegning på spær samt fugtpletter på loft er ikke udtryk for fugtpåvirkninger, som har foregået de sidste 4 år siden klagers overtagelse af bygningen eller tidligere, men er derimod tydeligt af nyere dato.

Afslutningsvist skal vi bemærke, at da indkigget ved tagets udhæng var lukket ved vores besigtigelse

kunne vi ikke se forholdene. Vi har umiddelbart svært ved at se hvordan billederne (bilag 11, side 10-11) er optaget ved et indkig ved udhænget, da vi umiddelbart forstår, at indkigget må være sket ved tagfod."

Klagerens advokat har i brev af 18/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Det kan på baggrund af Seniortaksators vurdering i bilag E lægges til grund, at indklagede tilbyder dækning til udskiftning af to ovenlysvinduer samt inddækninger under ejerskifteforsikringen (med fradrag for afskrivning og selvrisiko, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere).

Den 13. september 2023 rekvirerede klager en blikkenslager med henblik på at tætné ovenlysvinduerne og således iagttage sin tabsbegrænsningspligt. Årsagen hertil var, at klager ville forhindre yderligere vandindtrængen fra ovenlysvinduerne i forlængelse af Seniortaksators besigtigelse og vurdering, jf. bilag D og bilag E. Faktura nr. 1548 af 13.09.2023 fremlægges som bilag 12.

Til klagers store forundring konstaterede klager dog fortsat vandindtrængen i ejendommen, primært i stue og køkken. Ved besigtigelse af tagrummet kunne klager konstatere, at der skete vandindtrængen via tagpladernes sømninger. Som bilag 13 fremlægges fotos af yderligere vandindtrængen af 03.10.2023.

På baggrund af ovenstående har byggesagkyndig [1] den 9. oktober 2023 udarbejdet et tillæg til Byggeteknisk rapport af 19.09.2022 (bilag 6), hvori det konkluderes, at der er tale om mange lækager og at der er bekymring for ejendommens skrå vægge, hvor besigtigelse ikke er mulig, men hvor indtrængende vand vil anrette betydelig skade i form af råd og trænedbrydende svampeangreb. Byggeteknisk gennemgang tillæg af 09.10.2023 fremlægges som bilag 14.

Det fastholdes, at der er dækningsberettigede forhold ved tagbelægningen, herunder ved tagbelægningen omkring tagvinduer på vest- og østsiden, selve udførelsen af tagbelægningen samt i tagrummet under henvisning til bilag 6, bilag 11 og bilag 14.

2. Supplerende anbringender

Det fastholdes overordnet, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede.

Det gøres hertil gældende:

At de fremlagte fotos i bilag 8, 9, 11 og 13 dokumenterer, at der sker en kontinuerlig vandindtrængen i klagers ejendom og at der således er tale om fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

At bilag 13 sammenholdt med bilag 14 dokumenterer, at der er dækningsberettigede forhold ved tagbelægningen, udførelsen af tagbelægningen samt i tagrummet.

At indklagede skal betale klagers rimelige og nødvendige udgifter til både byggeteknisk- og advokatbistand, idet indklagede under klagesagen har tilbudt dækning til udskiftning af to ovenlysvinduer samt inddækninger under ejerskifteforsikringen, jf. bilag E.

At indklagede skal betale klagers udgift på kr. 425,00 til blikkenslager i henhold til bilag 12."

Selskabet har i brev af 6/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers ejendom er opført i 1977 og fremstår med det oprindelige tag med understrygning, som nu er 46 år gammel. Klager anmeldte forholdet omkring utæthed fra tag knap 3 år efter klagers overtagelse af ejendommen.

Ved undersøgelser i forlængelse af anmeldelsen kan vi konstatere, at lægter ikke er lagt i overensstemmelse med vejledningen, hvorefter sømhuller stedvist er blottet. Derudover er der ved besigtigelser konstateret, at understrygningen slipper stedvist og fremstår vedligeholdelseskrevende.

Ad sømhuller

Det forhold, at lægter ikke er udført i overensstemmelse med vejledningen fra producenten er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derimod er det afgørende om forholdet har manifesteret sig i skade.

Såvel isolering som træværk i tagrummet fremstår uden nogen form for følger efter vand- eller fugtpåvirkning, heller ikke skimmelpåvirkning. Der er heller ikke nogen form for tegn på trænedbrydende svampe- eller rådskade.

Det er muligt, at der ved ganske særligt vejrlig kan ske fugtindtrængen i tagrummet, dog må vi konstatere, at forholdet ikke har manifesteret sig i skade, heller ikke ved klagers overtagelse i 2019 eller for den sags skyld i dag hen ved 4 ½ år efter overtagelsen.

Ad understrygning

Understrygning af denne karakter har en levetid på 30 år. Det er derfor forventeligt, at understrygningen med sine nu 46 år har sluppet stedvist, hvorefter der er risiko for fugtindtrængen.

Forholdet er ikke udtryk for skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og var det heller ikke på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen i 2019.

Samlet må vi fastholde, at de utætheder, som klager oplever, og som kan henføres til tagbelægningen ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er ikke grundlag for at antage, at utæthederne i tagbelægningens understrygning var tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen, at sælger skulle have fortiet om utætheder eller der er udført tidligere reparationer, som indikerer at sælger har fortiet forhold.

Afsluttende bemærkninger

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi bemærke, at vi ikke ser sammenhæng mellem de utætheder klager oplever fra tag og ovenlysvinduer, og vi kan ikke vurdere om den aktuelle utæthed kan eller skal henføres til ovenlys eller understrygning.

For ovenlysvinduerne er der tale om, at der er udført en utilstrækkelig reparation og det er den, som er årsag til utætheder ved/fra ovenlysvinduer.

Det er ikke vores opfattelse, at utætheden ved ovenlysvinduer kan udføres ved fugning alene (bilag 12), da vi i givet fald ville have tilbudt dette som udbedring. Vi kan derfor heller ikke afvise, at den vandindtrængen, som klager oplever aktuelt muligt kan henføres til ovenlysvinduer."

Ankenævnet for Forsikring

14.

99684

Klagerens advokat har i brev af 13/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Det kan på baggrund af høringssvaret lægges til grund, at indklagede anerkender, at der ved ganske særligt vejrlig kan ske fugtindtrængen i tagrummet, men at indklagede derimod ikke er af den opfattelse, at der i isolering og træværk kan konstateres vand-, fugt- eller rådpåvirkning, herunder skimmelsvamp.

Klager har den 21. november 2023 indsendt en række skimmelprøver til [...] med henblik på foretagelse af laboratorieundersøgelser for skimmelsvamp. Laboratorieanalyse af 23.11.2023 fremlægges som bilag 15.

Polygon har på baggrund af laboratorieundersøgelsen konstateret følgende:

Identifikation

Ved den biologiske analyse af prøvematerialet kunne følgende konstateres:

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Konstaterede skimmelsvampe	Antal levedygtige sporer / CFU
1	Hylde, soveværelse	Chaetomium sp. Aspergillus niger Penicillium spp. Alternaria sp. Aureobasidium sp. Cladosporium sp. Aspergillus fumigatus Mucor sp.	8 9 >50 5 7 3 2 3 I alt >87 CFU
2	Spær/træ, tagrum	Cladosporium sp. Penicillium sp.	>100 42 I alt >142 CFU
3	Spær/træ, tagrum	Chaetomium sp. Penicillium sp.	8 12 I alt 20 CFU

0 CFU: Ingen levedygtige svampesporer.
Mindre end 10 CFU: Begrænset forekomst af levedygtige svampesporer.
Mellem 10 og 50 CFU: Moderat forekomst af levedygtige svampesporer.
Mellem 50 og 100 CFU: Forhøjet forekomst af levedygtige svampesporer.
Over 100 CFU: Kraftig forekomst af levedygtige svampesporer.

Det kan således på baggrund af laboratorieundersøgelsen lægges til grund, at der er konstateret moderat til kraftig forekomst af levedygtige svampesporer i de foretagne prøver, herunder i spær/træ i tagrummet.

2. Supplerende anbringender

Det fastholdes overordnet, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede.

Det gøres hertil gældende:

At laboratorieanalysen dokumenter, at træværket i tagrummet er skimmelpåvirket og dermed skadet som følge af vandindtrængen i tagrummet (bilag 15, s. 2-4)

At indklagede skal betale klagers udgift på kr. 8.478,94 inkl. moms til foretagelse af laboratorieundersøgelse af skimmelsvamp i henhold til bilag 15, s. 5-6.

Det bestrides:

At vandindtrængen i tagrummet sker gennem understrygningen eller fra en utilstrækkelig reparation af ovenlysvinduerne under henvisning til vurderingerne fra byggesagkyndig [1],

- idet understrygningen i det store hele er intakt og ikke skal dække de blottede sømhuller i tagstenene (bilag 11, s. 8) samt
- idet der trænger regnvand ind gennem de mange uafdækkede sømhuller grundet for stor lægteafstand (bilag 14, s. 2).

Desuden bestrides fortsat, at selve anmeldelsestidspunktet har betydning for, hvorvidt de konstaterede forhold var tilstede ved overtagelsen af ejendommen."

Selskabet har i brev af 29/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Supplerende sagsfremstilling

Det forhold, at der ved særligt vejrlig kan trænge fugt ind i et tagrum, er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet optræder naturligt ved en lang række tagbelægninger og vil som udgangspunkt ikke efterlade skadelige påvirkninger.

For det aktuelle forhold fastholder vi, at der tre år efter overtagelsen er konstateret, at understrygningen har sluppet flere steder og understrygningen fremstår vedligeholdelseskrævende.

De tre udførte skimmelprøver (bilag 15) ændrer heller ikke vores vurdering, idet vi kan konstatere at prøve 2 og 3, som er udført i tagrummet alene viser en beskeden og naturlig forekomst. Det er i øvrigt ikke angivet hvor i tagrummet prøverne er udført.

Prøve 1, som er udført på hylde i soveværelse viser heller ikke forhold, som er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi bemærker i øvrigt, at undersøgelsen tilsyneladende alene består i udførelsen af prøver og ikke en afdækkende undersøgelse med vurdering af forholdene i øvrigt.

Endelig er selve 'resultatgrundlaget' i bilag 15 ikke uddybet eller dokumenteret.

Vi henviser i øvrigt til seniortaksators bemærkninger (bilag G):

Ad 2. Supplerende anbringender

Vi afviser, at der med laboratorieanalysen er påvist eller dokumenteret dækningsberettigende forhold. Hertil, at vi ikke kan tilbyde at afholde klagers udgifter til prøverne.

Ad 'Det bestrides: at vandindtrængen i tagrummet sker gennem understrygningen eller fra en'

Klagers anmeldelse sker hen ved 3 år efter overtagelsen af ejendommen. Anmeldelsen var foranlediget af, at understrygningen ikke var intakt. Vi har efterfølgende konstateret, at det er korrekt, idet

understrygningen har sluppet flere steder og i øvrigt fremstår vedligeholdelseskrævende.

For ovenlysvinduer er der alene konstateret lokale dryp fra utilstrækkelig reparation af inddækning. Er klager af den opfattelse, at dette isoleret set har medført, følger i form af lokal fugtindtrængen, er klager velkommen til at kontakte taksator for nærmere vurdering.

For sømhuller skal vi blot henvise til tidligere høringsvar, hvor det anføres, at der ikke er afdækket skade som følge af eller som kan henføres hertil. Tilsvarende er gældende for lægteafstand.

I relation til anmeldelsestidspunktet skal vi anføre, at det sene anmeldelsestidspunkt (hen ved 3 år efter overtagelsen) i sig selv bevirker, at det har formodning mod sig, at det anmeldte var tilstede på tidspunktet hvor klager overtog ejendommen."

Klagerens advokat har i brev af 16/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Det er faktisk ukorrekt, når indklagede fastholder, at årsagen til de konstaterede skader er understrygningen på ejendommens tag. Klager har - i tråd med tidligere besigtigelser af loftet - den 6. februar 2024 konstateret, at der fortsat trænger vand ind fra sømhullerne, men at understrygningen forekommer tæt og tør. Fotos af 06.02.2024 fremlægges som bilag 16.

Under henvisning til vurderingerne fra byggesagkyndig [1], fastholdes således, at understrygningen i det store hele er intakt og ikke skal dække de blottede sømhuller i tagstenene, jf. bilag 11, s. 8, samt at der trænger regnvand ind gennem de mange uafdækkede sømhuller grundet for stor lægteafstand, jf. bilag 14, s. 2. Til støtte herfor henvises i øvrigt til de i sagen fremlagte fotos i bilag 6, 11, 13, 14 og 16, hvor det er tydeligt, at vandindtrængen sker gennem sømhullerne og ikke ved understrygningen.

Det er dernæst faktisk ukorrekt, når indklagede anfører, at de tre udførte prøver viser '... en beskeden og naturlig forekomst' af skimmelsvamp. Prøve nr. 1 viser 87 levedygtige svampesporer i hylden på soveværelset, hvilket karakteriseres som forhøjet forekomst af levedygtige svampesporer, mens prøve nr. 2 viser 142 levedygtige sporer i et af tagrummets spær, hvilket karakteriseres som kraftig forekomst af levedygtige svampesporer, jf. bilag 15, s. 2. Det er alene prøve nr. 1 der viser en moderat forekomst af levedygtige svampesporer, jf. bilag 15, s. 2.

Som svar på indklagedes undren over, hvor ovennævnte prøver er udført i ejendommen, fremlægges fotos fra prøvetagning som bilag 17.

Det fastholdes derfor, at de anmeldte forhold er dækningsberettigede skader under ejerskifteforsikringen.

Slutteligt bestrides, at seniortaksator [...] bemærkninger har en reel bevismæssig værdi, idet bemærkningerne ikke er underbygget af konkret dokumentation og idet [seniortaksator] er ansat hos indklagede, jf. bilag G.

2. Supplerende anbringender

Det fastholdes overordnet, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede.

Det gøres hertil gældende:

At bilag 13, 14 og 16 dokumenterer, at der er dækningsberettigede forhold ved tagbelægningen, udførelsen af tagbelægningen samt i tagrummet.

Det bestrides:

At anmeldelsestidspunktet 3 år efter overtagelsen af ejendommen indikerer, at det har formodningen imod sig, at det anmeldte var tilstede på tidspunktet hvor klager overtog ejendommen,

- idet årsagen til de anmeldte forhold skyldes ejendommens tagkonstruktion, som klager hverken har foretaget ændringer af eller udført arbejder på under sin ejertid, jf. bilag 2."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af mail af 14/7 2022 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"Jeg er håndværkeren der har forsøgt at tætné [klagerens] tag uden held. Efterfølgende har jeg konstateret, at understrygningen har sluppet flere steder (se foto) + at lægteafstanden på 38 cm. aldrig har været anbefalingerne på denne tagsten [...]"

Der er vandindtrængning 6-8 steder.

Jeg vil foreslå, at der bliver arrangeret et møde med jeres taksator, [klageren] og undertegnet, så der er enighed om, hvad der skal gives pris / tilbud på."

Af vurdering af 4/8 2022 fra selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen.

Kunden har registeret vandindtrængning gennem loft flere steder i stueetage langs ydervægge. Det flugter umiddelbart med skunk på 1 sal. Der ses synlige skjolder på lofter som følge af vand. Det er både langs facade mod øst og vest

Hvor stort er omfanget?

På nuværende tidspunkt kan det ses 3 steder mod vest og 2 steder mod øst. På nuværende tidspunkt er til overfladiske/kosmetiske skader. Der vurderes ikke at tømmer er nedbrudt

Hvad er årsagen til skaden?

Det skyldes vandindtrængning, formentligt ved slagregn, gennem tag hvor vandet så løber videre ned og gennem loftet. Det er betontagsten som er understrøget med tjære. Det kan ses at understrygning ikke lukker tæt flere steder. Tagsten er lægtet på 38 cm og ifgl. monteringsvejledning fra

dengang skulle lægte afstand være 31-34 cm. Dvs. at tagstenene har mindre overlæg og nogle steder er søm også synlige udefra. Det betyder at man har måtte lave nogle 'brede' fuger ved understrygning og derfor er det også sværere at lave en tæt understrygning. Er der er lægtet på 38 cm vurderes at være en konstruktionsfejl

Hvordan kan skaden repareres?

Hvis understrygning var tæt, burde der ikke kunne trænge vand ind. Det meste af understrygningen er ikke tilgængeligt pga. skunk og skråvægge. I så fald skal der åbnes op i de flader. Alternativt skal der tætnes udefra, men det vil kræve man tager tagsten af.

Hvad koster det at udbedre skaden?

Kommer an på dækning og omfang

Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på?

Huset er fra 1977 dvs. ca. 45 år gammel"

Af byggeteknisk gennemgang af 19/9 2022 fra byggesagkyndig [1] fremgår bl.a.:

"Observationer

Huset set fra vejen. Taget har 45° rejsning og er belagt med Brass betontagsten.

Fra udvendig side ses mange steder, hvor der enten er et synligt søm eller et synligt hul til sømning. Dette skyldes, at lægteafstanden er for stor og oplægningsvejledningen vedr. lægteafstand er således ikke overholdt. Her ses et søm, som ikke er dækket af den overliggende tagsten. Regn vil naturligvis komme ind alle de steder, hvor dette ses.

Hul som ikke er dækket af overliggende tagsten.

Her måles udvendigt på taget og det ses, at lægteafstanden er 38 cm.

Synligt udækket hul.

Hul med søm er synligt.

Synligt hul med søm, hvor regnvand vil trænge ind.

I tagrummet ses her en tagsten, som er fastgjort med søm.

Samme tagsten men nu uden lys fra lygte. Der ses sollys gennem sømhullet, som ikke er dækket af overliggende tagsten.

Taget er understreget med bitumen og mange steder ses det i tagrummet, at der trænger sollys igennem.

Sollys ses i de vandrette fuger.

Her måles lægteafstanden til 38 cm.

På dette spær ses det, at der er trængt vand igennem taget. Der måles ikke forhøjet fugt i træet ved besigtigelsen, men dette skyldes, at det i længere tid ikke har regnet. FT fortæller, at det er kombinationen af regn og blæsevejr fra øst eller vest, som giver vandindtrængen. Tagfladerne vender hhv. imod øst og vest.

På ydervæggen ses, at der er løbere på ydervæggen mod øst efter vandindtrængen.

Ved vestvendt tagside er der trukket vand ind gennem loftet.

Oplægningsvejledning betontagsten. Monier. Her ses lægteafstanden opgivet til Max lægteafstand på 34 cm. når taget er understreget. På taget måles lægteafstanden at varierer mellem 37 og 38 cm, hvorved sømhullerne øverst på tagstenene ikke dækkes af overliggende tagsten. Det er således fri adgang for regnvand gennem sømhullerne, hvor der især ved blæst fra øst eller vest presses vand gennem disse huller. Lægteafstand på 37 cm kan kun bruges, når der er undertag.

Konklusion

Idet forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten og da der er tale om en (mange) lækager, hvor vandet kommer ind ved slagregn og da det i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr. 2c fremgår at lækager er dækket, må forholdet anses for værende dækningsberettiget. Der er allerede sket vandindtrængen flere steder i huset, og det har dryppet ned i boligen. Undertegnede er i øvrigt yderst bekymret for skrå vægge, hvor besigtigelse ikke er mulig men hvor indtrængende vand vil anrette betydelig skade i form af råd og trænedbrydende svampeangreb.

Ved betydelig vandindtrængen i tagrummet kan dette lave skade på elinstallationer. Da lægteafstanden kun kan ændres på en måde, så bliver det nødvendigt at afmontere hele taget (tagsten, lægter, stjern, vindskeder mm) og derefter lægge nyt tag. Idet man ikke bruger understrygning længere, så skal der lægges undertag, inden det lægtes og lægges tagsten på."

Af tillægsrapport af 19/6 2023 fra byggesagkyndig [1] fremgår bl.a.:

"Grundlæggende omkring tag:

Et tags vigtigste funktion er, at det skal forhindre regnvand og sne i at trænge ind i bygningen.

Dette tag er lægtet med for stor lægteafstand og da betontagstenene er med sømhuller øverst (sådan lavede med betontagsten dengang) og da sømhullerne ikke dækkes af den overliggende tagsten, så vil der trænge regnvand ind, hvilket vil opfugte spær, lægter og isolering samt give vandindtrængen i boligen ved vedholdende regn.

Det må være åbenlyst for enhver med byggeteknisk uddannelse og erfaring, at et tag med huller direkte til det fri, ikke opfylder tagets vigtigste funktion - at forhindre vandindtrængen udefra. Vandindtrængen vil give skader i tagkonstruktionen og i underliggende konstruktioner. Skaderne vil udvikle sig hurtigst i efterårsmånederne, hvor det typisk regner og blæser meget og i de kolde vintermåned, hvor fordampningen af indtrængt vand er nedsat grundet kulde. Nedbrydning (råd og svampeangreb) af trækonstruktioner samt væsentligt forringet isoleringsevne af loft m.v. grundet opfugtet isolering (og dermed en langt større varmeregning) er de uundgåelige konsekvenser af et utæt tag som dette.

I henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen skal ejerskifteforsikringen dække aktive fysiske skader, som nedsætter bygningens værdi (byggeteknisk) og/eller nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder osv. Det er åbenlyst, at en masse huller direkte imod den åbne himmel i en tagflade vil nedsætte både værdi og brugbarhed nævneværdigt, idet indtrængende vand udefra vil anrette skader på trækonstruktioner (som ovenfor beskrevet) og også vil nedsætte brugbarheden nævneværdigt, idet huset vil blive angrebet af skimmel og vil slippe varmen ud gennem den opfugtede isolering på lofter, i skråvægge og i skunk.

Det er korrekt, at en konstruktionsfejl ikke i sig selv udgør en skade, men når konstruktionsfejlen som her anretter en skade, hvilket et utæt tag jo gør, så er der helt klart tale om en dækningsberettiget skade forvoldt af konstruktionsfejlen. Understrygningen er i det store hele intakt og da understrygningen ikke skal dække de blottede sømhuller øverst i tagstene, så kan vi glemme al snak om understrygningen i denne sag. Havde man forsøgt at dække sømhullerne med den bitumenmasse, som understrygningen er lavet af, så havde den alligevel været nedbrudt nu og sømhuller havde nu været blottet alligevel. Årsagen til skaden er indtrængende vand og det skyldes blotlagte sømhuller øverst på tagstenene, hvilket er en konsekvens af den for store afstand mellem lægterne - længere er den historie egentlig ikke. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, således at køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Vi har således både en aktiv skade, som nedsætter både værdi og brugbarhed samt ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket tyder på at den bygningssagkyndige ikke har haft en stige sat op, så kan kunne kigge på taget udefra og at hen heller ikke har besigtiget tagrummet, hvor man kan se lyspletter ved alle de blottede sømhuller - altså er forholdet ikke beskrevet i rapporten, hvilket det burde have været.

Synligt sømhul set udefra. Her vil regn trænge ind. Tagstenene var på oplægningstidspunktet udstyret med sømhuller fra fabrikkens side, da man sømmede tagstenene. Nu bruger man sidefalsbindere eller anden type og der er ikke længere sømhuller i stenene. Netop på grund af sømhullerne er overholdelse af lægteafstanden så vigtig. Der er således en masse synlige huller i taget, hvor vand kommer ind,

Et andet synligt sømhul.

Et tredje synligt sømhul. Disse huller ses også fra tagrummet som små lysende pletter på undersiden af tagstenene.

En tømrer har siden undertegnedes besigtigelse målt fugt i tagkonstruktionen og han målte for nylig fugtprocenter på 25 til næsten 35, hvilket er meget højt og vil medføre nedbrydning af spær, lægter (råd) samt stor risiko for trænedbrydende svampe. Denne skadesudvikling må forventes at fortsætte hvert år gennem efterårs-, vinter- og forårmånederne, hvorved en total udskiftning af tagkonstruktionen vurderes at blive påkrævet indenfor en årrække (spær, lægter og tagdækning). Tegkonstruktionens bærende dele vurderes på nuværende tidspunkt at være til at redde, men det kræver en hurtig indsats, som stopper vandindtrængen – altså at taget bliver tæt for bestandigt - hvis den igangværende skadesudvikling skal stoppes.

F.T har sendt flere billeder af fugtmålinger foretaget af tømreren og disse viser samme/tilsvarende resultat – trækonstruktionen er opfugtet, hvorfor nedbrydning vil ske.

Ved stigen har ejer nedtaget underbeklædning, så hun kan se op i tagkonstruktionen herfra.

Her ses tegn på tidligere opfugtning af isolering i etageadskillelsen.

Da ejer fjerner isolering ses tydelige tegn på opfugtningen af spærfod og listeloftet i stueetagen.

På den anden side af loftet (i stueetagen) ses fugtskader efter indtrængende vand fra det utætte tag.

Det har på nuværende tidspunkt været tørvejr i over en måned og træ og isolering er derfor tørt. Når der igen kommer regn, så vil skadesudviklingen fortsætte og nedbrydningen af trækonstruktioner (spær, lægter, lofter m.m.) vil fortsætte, da taget ikke yder den beskyttelse imod indtrængende regnvand, som et tag skal yde. Når isoleringen igen opfugtes ved regnvejr, så vil den våde isolering holde på vandet og udtørring af træet vil derfor foregå så langsomt, at udtørring ikke vil ske, inden der igen kommer regn, under normale vejrforhold her i landet. Den tørkeperiode vi netop har haft i over en måned er ikke oplevet siden 2018.

Ved understregninger i teksten fra mindstedækningsbekendtgørelsen ses, hvilke begreber for skadebegrebets opfyldelse, som i denne sag er opfyldt. Der er en igangværende skade, som ved hvert regnvejr vil udvikles yderligere og som i perioder med meget regn vil accelerere yderligere. I sidste ende vil nedbrydningen af tagkonstruktionen medføre, at hele førstesalen inklusive spær må fjernes og udskiftes med en ny tagkonstruktion samt opbygning af ny beboelse på første sal."

Af mail af 8/9 2023 fra selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Vedr besigtigelse 6-9-23

Vi har gennem gået sammen med kunden håndværker, at der er en brud på ovenlys inddækning på siden med indkørsel. Det er den højre tagvindue. Den midterste vindue på havesiden er der også synlige huller der er lappet med tilsvarende fugemasse. Det er formentligt også utæt."

Af vurdering af 29/9 2023 fra selskabets seniortaksator fremgår bl.a.:

" Jeg har nu genbesigtiget denne ejendom igen d. 6.09.2023 kl. 8-10 og fået tjekke ovenlysinddækninger og taget

...

Tagflade mod øst med 2 Veluxvinduer:

Tagfladen blev gennemgået, men der kunne ikke ses forhold udover de tidligere registreret vedr. nogle synlige sømhuller i overside af tagsten.

Værelse:

Inddækning og tagsten blev vandpåvirket udefra med vand via brusehoved. Indvendigt var lysning omkring Veluxvindue delvist nedtaget pga. tidligere fugtindtrængning. Ved vandprøven kunne der konstateret vandindtrængning i øverste hjørne (indv. side til højre) Udvendigt kunne der ses spor efter tidligere reparation/fugning af inddækning. Ligeledes kunne der ses mindre revner i selve blyinddækningen.

Ovenlys ved trappeopgang:

Ved vandprøven kunne der ikke ses vandindtrængning indvendigt ved selve vinduet, men der kunne ses dryp ved tagudhæng/skjult tagrende. Jf. oplysninger fra kunden, så er det også mere indv. vandindtrængning under Velux ved samling skunkvæg og etageadskillelse ved liste. Kan tyde på, at vandet måske kan trænge bag ind via overløb fra skjult tagrende.

Tagflade mod vest med 3 Veluxvinduer:

Inddækninger omkring ovenlys og tagflader blev gennemgået. Der kunne ikke ses forhold udover de tidligere registreret vedr. nogle synlige sømhuller i overside af tagsten. Dog var inddækningerne omkring ovenlys præget af almindelig slid og ælde, samt enkelte revner og ældre reparationer.

Vurdering:

Det er svært at pege på en enkelt årsag til vandindtrængning via huset tag. Som tidligere angivet er der flere muligheder: Der er flere muligheder til årsagen til fugtindtrængning:

- Fugeslip ved understrygningen flere steder pga. udløb af levetid for bitumen (alder 46 år) Der er ikke tegn på, at der er udført vedligehold af understrygningen, hvilket dog heller ikke er normalt, og heller ikke muligt indvendigt fra pga. utilgængelighed. Derimod skal vedligeholdelse ske ved overstrygning, dette ses ikke udført.
- Fugtindtrængning via sømhuller i tagsten, da de er helt eller delvist blotlagte pga. den store lægteafstand. Vandet kan trænge ind via sømhuller og løbe ned i konstruktionen, men det sker jo mest ved speciel vindpåvirkning, for ved normalt regnvejr vil det meste nedbør løbe ned ude på tagsten, da det jo er et tag med 45 gr. taghældning. Der kan ikke konstateres opfugtning eller anden skade, som følge af denne lejlighedsvis fugtpåvirkning.
- Fugtindtrængning ved inddækninger/tagsten omkring Velux-vinduerne 3 stk. på vesttagflade og 2 stk. på østtagflade. Inddækningerne omkring Velux-vinduerne har også en alder på 46 år, som gør, at der er begyndende svigt på inddækninger/kraver pga. alderen.
- Der kan også ske fugtindtrængning ved tagfod fra den skjulte tagrende, men det er dog mindre sandsynlig og der er ikke konstateret sikre tegn herpå.

Afgørelse

Ved to Velux-vinduer kan det konstateres, at der er udført partiel tætning ved fugemasse (se fotos). Hvornår dette er udført, er vanskeligt at vurdere, dog kan jeg konstatere, at der er tydelig vandindtrængen særligt ved det ene Veluxvindue, som kan være sket over tid (det er det vindue, hvor kunden oplyser, at der står spande mm).

Hvis jeg lægger til grund, at det er sælger, som har udført de partielle reparationer kort før salget og på et tidspunkt hvor inddækningen var udtjent og reelt burde skiftes, mener jeg, at forholdet er dækningsberettigende, da der ikke er anmærkninger i tilstandsrapporten.

Det er derfor min vurdering, at der bør meddeles dækning til Veluxvinduer/inddækning hvor der er konstateret utætheder som følge af utilstrækkelig reparation. Der skal ske afskrivning jf. forsikringsbetingelsernes punkt 22 og 24 jf. tabel F dækning 37% for ovenlysvinduer der er 46 år gamle, samt modregning af selvrisiko.

For øvrige Veluxvinduer/inddækninger er der tale om almindeligt slid og ælde, altså udløb almindelig udløb af levetid og således ikke en skade.

Uanset om vi går i dækning eller ej, så er kunden meget utilfreds, og mener ikke der skal ske nogen form afskrivning jf. afskrivningstabellerne. Hun mener årsagen er en 'konstruktionsfejl', og

derfor skal der ikke afskrives på hverken tagbelægning eller Veluxvinduer/inddækninger. Jeg prøvede, at forklare hende hvordan betingelserne og afskrivning fungerede, men det ville hun ikke forstå.

Hun mente, at sælger klart har fortiet, at der tidligere har været flere utætheder i taget/inddækninger, som så løbende er lappet af sælger. Hun mener derfor, at vi skal rette et regreskrav mod sælger og ligesådan mod den Bygningssagkyndige. Hun mener Rets hjælp burde hjælpe hende."

Af tillægsrapport af 3/10 2023 fra klagerens byggesagkyndig fremgår bl.a.:

"D. 3. Oktober kom ft lidt tidligere hjem fra arbejde og blev mødt af dette syn på køkkengulvet. Regnvand var trængt ind gennem tag, tagkonstruktion, skunkrum og loft i køkken og der lå en stor pøl vand på gulvet.

Køkkenloftet dryppede med vand, så ovenfor værende konstruktioner er nettet med regnvand (lægter, spær, isolering og træloftet).

Her ses tydeligt årsagen til skaden. Tagsten er 40 cm lange og sømhullerne er placeret 37 cm fra tagstenenes bund, men da lægteafstanden er 38 cm, så er hullet ikke dækket af ovenfor liggende tagsten, hvorved vand har fri adgang til tagkonstruktionen og der vil løbe vand ind, hver gang det regner. Jo kraftigere regn - jo mere vand kommer der ind.....det er jo simpelt nok.

Her ses regnvand, som trænger ind gennem et af de uafdækkede sømhuller og derfra trænger ned gennem isolering i skunkrummet og videre ned gennem loftet, hvor det ender på gulvet.

Ft har haft en blikkenslager ude og gå ovenlysvinduer (inddækninger mm.) igennem for utætheder og nu er der sikkerhed for, at det indtrængende regnvand ikke kommer fra vinduerne. Det er derfor endnu engang indlysende, at der trænger regnvand ind gennem de mange uafdækkede sømhuller

grundet for stor lægteafstand (hvilket undertegnede allerede slog fast d. 19. September 2022). Det indtrængende regnvand vil i første omgang give skimmelvækst i loft og tagkonstruktion og med tiden vil der komme råd i spær, spærfod, lægter og andet træ i konstruktionerne, ligesom der er stor risiko for trænedbrydende svampevækst i konstruktionerne. Skaden har været til stede fra husets opførelse og ses ikke omtalt i tilstandsrapporten. Skadesudviklingen har med sikkerhed stået på i årevis, men med klimaforandringerne øgede nedbørsmængder vil skadens udvikling accelerere. Skadebegrebet vurderes at være opfyldt i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen.

Mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 litra 6a. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten og må derfor betegnes som klart ufyldende beskrevet.

Mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 litra 2c. Der er tale om en skade, som nedsætter huset værdi (både økonomisk og byggeteknisk) samt brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende

huse. Skadebegrebet synes således opfyldt på flere måder i denne sag (både ved bilag 1 litra 2c og ved litra 6a). Skaden må således bestemt vurderes som værende dækningsberettiget. Helt grundlæggende så er et tags vigtigste opgave at hindre regnvand i at komme ind i husets konstruktion.

ner, hvilket dette tag ikke kan, da der er utallige uafdækkede sømhuller i tagstenene (tagsten er udført med sømhuller fra producentens side). Kan et tag ikke holde regn ide af huset og dets konstruktioner, så er det skader på taget og da forholdet har eksisteret siden inden køber overtog huset (faktisk fra husets opførelse), så er der ikke tale om en ny skade.

Konklusion

Idet forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten og da der er tale om en (mange) lækager, hvor vandet kommer ind ved slagregn og da det i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr. 2c fremgår at lækager er dækket, må forholdet anses for værende dækningsberettiget. Der er allerede sket vandindtrængen flere steder i huset, og det har dryppet ned i boligen. Undertegnede er i øvrigt yderst bekymret for skrå vægge, hvor besigtigelse ikke er mulig men hvor indtrængende vand vil anrette betydelig skade i form af råd og trænedbrydende svampeangreb.

Ved betydelig vandindtrængen i tagrummet kan dette lave skade på elinstallationer. Da lægteafstanden kun kan ændres på en måde, så bliver det nødvendigt at afmontere hele taget (tagsten, lægter, stern, vindskeder mm) og derefter lægge nyt tag. Idet man ikke bruger understrygning længere, så skal der lægges undertag, inden det lægtes og lægges tagsten på."

Af laboratorieanalyse af 23/11 2023 på skimmel fremgår bl.a.:

Identifikation

Ved den biologiske analyse af prøvematerialet kunne følgende konstateres:

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Konstaterede skimmelsvampe	Antal levedygtige sporer / CFU
1	Hylde, soveværelse	Chaetomium sp. Aspergillus niger Penicillium spp. Alternaria sp. Aureobasidium sp. Cladosporium sp. Aspergillus fumigatus Mucor sp.	8 9 >50 5 7 3 2 3 I alt >87 CFU
2	Spær/træ, tagrum	Cladosporium sp. Penicillium sp.	>100 42 I alt >142 CFU
3	Spær/træ, tagrum	Chaetomium sp. Penicillium sp.	8 12 I alt 20 CFU

0 CFU: Ingen levedygtige svampesporer.
Mindre end 10 CFU: Begrænset forekomst af levedygtige svampesporer.
Mellem 10 og 50 CFU: Moderat forekomst af levedygtige svampesporer.
Mellem 50 og 100 CFU: Forhøjet forekomst af levedygtige svampesporer.
Over 100 CFU: Kraftig forekomst af levedygtige svampesporer.

Af mail af 29/1 2024 fra selskabets seniortaksator fremgår bl.a.:

"Jeg har set og vurderet de fremsendte Laboratorieanalyser fra [...].

Prøver udtaget i tagrum prøve 2 og 3:

I et tagrum fra 1977 er forventeligt, at der kan måles skimmelforekomster i selve tagrummet.

De målte værdier er lave værdier for et tagrum, og art og type er af almindelig forekomst, som findes i store mængder i udeluften.

Prøve 1:

Er udtaget i et beboelsesrum i tagetagen, hvor der formentlig har været åbnet op til tagrummet ved

lysning ved ovenlysvindue. De målte lave værdier vurderes ikke, at have påvirket indeklimaet. De målte værdier for svampesporer er generelt lave, og den højeste værdi er *Penicillium*, men denne type er normalt hyppig forekommende på bygningsmaterialer og støv. De målte værdier vurderes derfor at være almindelig forekommende i et hus fra den alder og opbygning."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

...

f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

g Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1977 med betontegtag, som er understrøget med bitumenfugemasse. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2019. Den 13/7 2022 anmeldte klageren, at der kom vand gennem taget.

Klageren har under sagens behandling ved nævnet anmeldt, at der er sket vandindtrængen i beboelsen. Der blev herefter foretaget ny besigtigelse, og en vandprøve viste utætheder ved to ovenlysvinduer. Selskabet har anerkendt dækning til udskiftning af to ovenlysvinduer samt inddækninger. Sagen for nævnet ses herefter at vedrøre utætheder ved selve tagbelægningen.

Klageren ønsker at få anerkendt de anmeldte skader. Klageren har anført, at det af byggetekniske rapporter udledes, at der er aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen i form af utætheder og fugtskader på ejendommens lofter. Årsagen til vandindtrængen i ejendommen skyldes, at lægteafstanden er større end angivet i montagevejledningen fra ejendommens opførelse i 1977. Der trænger vand ind gennem de mange uafdækkede sømhuller grundet for stor lægteafstand. Der er udført understrygning, som stedvis har sluppet. Understrygningen skal ikke dække de blottede sømhuller i tagstenene. Der er tale om fysiske forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvorfor der bør iværksættes afhjælpning. Klageren har anført, at skaderne skyldes en konstruktionsfejl, hvorfor skaderne ikke kan forventes hos en tilsvarende intakt ejendom i almindelig god vedligeholdelsesstand fra 1977. Klageren har anført, at de fremlagte fotos dokumenterer vandindtrængen fra taget. Den konstaterede vandindtrængen vil erfaringsmæssigt udvikle sig som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger. Klageren har anført, at laboratorieanalysen dokumenterer, at træværket i tagrummet er skimmelpåvirket og dermed skadet som følge af vandindtrængen.

Selskabet har anført, at der ikke er afdækket dækningsberettigende forhold ved selve tagbelægningen/tagsten eller udførelsen af belægningen, ligesom der ikke er konstaterede dæk-

ningsberettigende skader i tagrummet som følge heraf. Selskabet har anført, at det anmeldte forhold, må tilskrives vejrlig i kombination med understrykningens vedligeholdelsesmæssige forhold. Selskabet har anført, at tagkonstruktionen trods lægteafstand og sømhuller fungerer som en tæt klimaskærm. Der er ikke konstateret råd eller anden nedbrydning som tegn på længerevarende vandpåvirkning, ligesom der ikke er målt forhøjet fugt i lægter/spær generelt. Det er afgørende at understrykningen er intakt, og enhver understrykning er vedligeholdelseskrævende. Det illustrerede på fotos i form af isolering, fugtaftegning på spær samt fugtpletter på loft er ikke udtryk for fugtpåvirkninger, som har foregået de sidste 4 år siden klagerens overtagelse af ejendommen eller tidligere, men er derimod tydeligt af nyere dato. Understrykningen har en levetid på 30 år. Det er derfor forventeligt, at underbygningen med sine nu 46 år har sluppet stedvist, hvorefter der er risiko for fugtindtrængning.

Det fremgår af udtalelse af 14/7 2022 fra klagerens tømrer, at "jeg [har] konstateret, at understrykningen har sluppet flere steder (se foto) + at lægteafstanden på 38 cm. aldrig har været anbefalingerne på denne tagsten [...] Der er vandindtrængning 6-8 steder".

Det fremgår af vurdering 4/8 2022 fra selskabets netværkshåndværker, at "Kunden har registreret vandindtrængning gennem loft flere steder i stueetage langs ydervægge. Det flugter umiddelbart med skunk på 1 sal. Der ses synlige skjolder på lofter som følge af vand. Det er både langs facade mod øst og vest... På nuværende tidspunkt kan det ses 3 steder mod vest og 2 steder mod øst. På nuværende tidspunkt er til overfladiske/kosmetiske skader. Der vurderes ikke at tømmer er nedbrudt... Det skyldes vandindtrængning, formentligt ved slagregn, gennem tag hvor vandet så løber videre ned og gennem loftet. Det er betontagsten som er understrøget med tjære. Det kan ses at understrykning ikke lukker tæt flere steder. Tagsten er lægtet på 38 cm og ifgl. monteringsvejledning fra dengang skulle lægte afstand være 31-34 cm. Dvs. at tagstenene har mindre overlæg og nogle steder er søm også synlige udefra. Det betyder at man har måtte lave nogle "brede" fuger ved understrykning og derfor er det også sværere at lave en tæt understrykning. Er der er lægtet på 38 cm vurderes at være en konstruktionsfejl... Hvis understrykning var tæt, burde der ikke kunne trænge vand ind".

Det fremgår af byggeteknisk gennemgang af 19/9 2022 fra klagerens byggesagkyndig, at "På taget måles lægteafstanden at varierer mellem 37 og 38 cm, hvorved sømhullerne øverst på tagstenene ikke dækkes af overliggende tagsten. Det er således fri adgang for regnvand gennem sømhullerne, hvor der især ved blæst fra øst eller vest presses vand gennem disse huller. Lægteafstand på 37 cm kan kun bruges, når der er undertag... der er tale om en (mange) lækager, hvor vandet kommer ind ved slagregn... Der er allerede sket vandindtrængen flere steder i huset, og det har dryppet ned i boligen. Undertegnede er i øvrigt yderst bekymret for skrå vægge, hvor besigtigelse ikke er mulig men hvor indtrængende vand vil anrette betydelig skade i form af råd og trænedbrydende svampeangreb. Ved betydelig vandindtrængen i tagrummet kan dette lave skade på elinstallationer. Da lægteafstanden kun kan ændres på en måde, så bliver det nødvendigt at afmontere hele taget (tagsten, lægter, stern, vindskeder mm) og derefter lægge nyt tag. Idet man ikke bruger understrygning længere, så skal der lægges undertag, inden det lægtes og lægges tagsten på".

Det fremgår af tillægsrapport af 19/6 2023 fra klagerens byggesagkyndige, at "Understrygningen er i det store hele intakt og da understrygningen ikke skal dække de blottede sømhuller øverst i tagstene, så kan vi glemme al snak om understrygningen i denne sag... Årsagen til skaden er indtrængende vand og det skyldes blotlagte sømhuller øverst på tagstenene, hvilket er en konsekvens af den for store afstand mellem lægterne... En tømrer har siden undertegnede besigtigelse målt fugt i tagkonstruktionen og han målte for nylig fugtprocenter på 25 til næsten 35, hvilket er meget højt og vil medføre nedbrydning af spær, lægter (råd) samt stor risiko for trænedbrydende svampe. Denne skadesudvikling må forventes at fortsætte hvert år gennem efterårs-, vinter- og forårsmånederne, hvorved en total udskiftning af tagkonstruktionen vurderes at blive påkrævet indenfor en årrække (spær, lægter og tagdækning). Tagkonstruktionens bærende dele vurderes på nuværende tidspunkt at være til at redde, men det kræver en hurtig indsats, som stopper vandindtrængen – altså at taget bliver tæt for bestandigt - hvis den igangværende skadesudvikling skal stoppes".

Det fremgår af mail af 8/9 2023 fra selskabets netværkshåndværker, at "der er brud på ovenlys inddækning på siden med indkørsel. Det er den højre tagvindue. Det midterste vindue på have-siden er der også synlige huller der er lappet med tilsvarende fugemasse. Det er formentligt også utæt".

Det fremgår af vurdering af 29/9 2023 fra selskabets seniortaksator, at "Det er svært at pege på en enkelt årsag til vandindtrængning via huset tag... Fugeslip ved understrygningen flere steder pga. udløb af levetid for bitumen (alder 46 år) Der er ikke tegn på, at der er udført vedligehold af understrygningen, hvilket dog heller ikke er normalt, og heller ikke muligt indvendigt fra pga. utilgængelighed. Derimod skal vedligeholdelse ske ved overstrygning, dette ses ikke udført... Fugtindtrængning via sømhuller i tagsten, da de er helt eller delvist blotlagte pga. den store lægteafstand. Vandet kan trænge ind via sømhuller og løbe ned i konstruktionen, men det sker jo mest ved speciel vindpåvirkning, for ved normalt regnvejr vil det meste nedbør løbe ned ude på tagsten, da det jo er et tag med 45 gr. taghældning. Der kan ikke konstateres opfugtning eller anden skade, som følge af denne lejlighedsvis fugtpåvirkning. Fugtindtrængning ved inddækninger/tagsten omkring Velux-vinduerne 3 stk. på vesttag-flade og 2 stk. på østtagflade. Inddækningerne omkring Velux-vinduerne har også en alder på 46 år, som gør, at der er begyndende svigt på inddækninger/kraver pga. alderen. Der kan også ske fugtindtrængning ved tagfod fra den skjulte tagrende, men det er dog mindre sandsynlig og der er ikke konstateret sikre tegn herpå".

Det fremgår af tillægsrapport af 3/10 2023 fra klagerens byggesagkyndig, at "D. 3. Oktober var [regnvand] trængt ind gennem tag, tagkonstruktion, skunkrum og loft i køkken og der lå en stor pøl vand på gulvet. Køkkenloftet dryppede med vand, så ovenfor værende konstruktioner er nettet med regnvand (lægter, spær, isolering og træloftet). Her ses tydeligt årsagen til skaden. Tagsten er 40 cm lange og sømhullerne er placeret 37 cm fra tagstenenes bund, men da lægteafstanden er 38 cm, så er hullet ikke dækket af ovenfor liggende tagsten, hvorved vand har fri adgang til tagkonstruktionen og der vil løbe vand ind, hver gang det regner. Jo kraftigere regn - jo mere vand kommer der ind... Ft har haft en blikkenslager ude og gå ovenlysvinduer (inddæk-

ninger mm.) igennem for utætheder og nu er der sikkerhed for, at det indtrængende regnvand ikke kommer fra vinduerne. Det er derfor endnu engang indlysende, at der trænger regnvand ind gennem de mange uafdækkede sømhuller grundet for stor lægteafstand".

Det fremgår af laboratorieanalyse af 23/11 2023 på skimmel, at der på prøve 1 (hylde i soveværelset) konstateres 8 forskellige skimmelsvampe, og at der samlet ses 87 levedygtige sporer. På prøve 2 (spær/træ i tagrummet) konstateres der 2 forskellige skimmelsvampe, og der ses samlet 142 levedygtige sporer. På prøve 3 (spær/træ i tagrummet) konstateres der 2 forskellige skimmelsvampe og der ses samlet 20 levedygtige sporer.

Det fremgår af mail af 29/1 2024 fra selskabets seniortaksator, at "I et tagrum fra 1977 er forventeligt, at der kan måles skimmelforekomster i selve tagrummet. De målte værdier er lave værdier for et tagrum, og art og type er af almindelig forekomst, som findes i store mængder i udeluften. Prøve 1: Er udtaget i et beboelsesrum i tagetagen, hvor der formentlig har været åbnet op til tagrummet ved lysning ved ovenlysvindue. De målte lave værdier vurderes ikke, at have påvirket indeklimaet. De målte værdier for svampesporer er generelt lave, og den højeste værdi er Penicillium, men denne type er normalt hyppig forekommende på bygningsmaterialer og støv. De målte værdier vurderes derfor at være almindelig forekommende i et hus fra den alder og opbygning".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet bemærker også, at det faktum, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagbelægningen eller følgeskader heraf, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til de forhold, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et ældre betontegltag, som er understryget med bitumenfugemasse. Af sagens byggesagkyndige rapporter fremgår det, at understrygningen ikke lukker tæt flere steder. Selskabets seniortaksator har vurderet, at fugeslippet skyldes udløb af levetid for bitumenfugemassen, og at der ikke er tegn på, at der er udført vedligehold af understrygningen. Nævnet bemærker, at det må forventes, at understrygningen bliver nedbrudt, og at der skal foretages løbende vedligeholdelse, og at dette ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente af tilsvarende tagbelægning med understrygning af samme alder. Nævnet bemærker, at forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 19, litra f og g, ikke dækker forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid og forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret følgeskader i tagkonstruktionen, herunder råd- og svampeskader, der understøtter, at de påpegede oprindelige konstruktionsfejl ved tagkonstruktionen skulle have bevirket utætheder i taget, der siden opførelsen af ejendommen skulle have forårsaget skadelige fugtkoncentrationer i tagkonstruktionen. Af vurdering af 4/8 2022 fra selskabets netværkshåndværker fremgår, at der på nuværende tidspunkt alene vurderes at være overfladiske/kosmetiske skader, og at tømmer ikke vurderes at være nedbrudt. Af vurdering af 29/9 2023 fra selskabets seniortaksator fremgår det om blottede sømhullers betydning, "Fugtindtrængning via sømhuller i tagsten, da de er helt eller delvist blotlagte pga. den store lægteafstand. Vandet kan trænge ind via sømhuller og løbe ned i konstruktionen, men det sker jo mest ved speciel vindpåvirkning, for ved normalt regnvejr vil det meste

Ankenævnet for Forsikring

32.

99684

nedbør løbe ned ude på tagsten, da det jo er et tag med 45 gr. taghældning. Der kan ikke konstateres opfugtning eller anden skade, som følge af denne lejlighedsvis fugtpåvirkning".

Nævnet har derudover lagt vægt på, at klageren først konstaterede vandindtrængningen og anmeldte forholdet næsten 3 år efter overtagelsen.

Advokatomkostninger og teknisk bistand

Klageren ønsker også at få dækket rimelige og nødvendige udgifter til både byggeteknisk bistand og advokatbistand, idet selskabets forhold har nødvendiggjort, at klageren antog advokat samt byggeteknisk rådgiver med henblik på at opnå et andet resultat. Klageren har oplyst at have udgifter til byggeteknisk bistand på samlet 14.153,94 kr. inklusive moms samt advokatudgifter for 20.000 kr. inklusive moms.

Selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til byggesagkyndig og advokat, da hverken byggesagkyndig eller advokat ikke har tilført sagen nye oplysninger, som har ændret selskabets afgørelse.

Nævnet finder – henset til sagens karakter og udfald – at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til advokat og teknisk bistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Ankenævnet *for* Forsikring

33.

99684

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written on a light blue rectangular background.

Peter Thønnings