

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. februar 2024 blev i sag nr. 99996:

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. I klageskema af 20/6 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi står nu i den situation, at TopDanmark fra starten har anerkendt skaden på huset, altså at der løber regnvand ind ved loftet, således at gavlvæg og isolering bliver ret vådt. TopDanmark har fået [forsikringsservicefirma] til at udføre arbejdet, som skulle fæstne undertaget samt omlægning fra rofukit til mørtel. Problematikken er blot den, at det stadig regner ind på gavlvæg og isolering – selv helt ned i den ene værelse. Undertaget er ikke fæstnet ordentligt og TopDanmark afviser sagen samt flere udbedringer med ordene 'det er, hvad man kan forvente på et hus', hvilket vi simpelhed ikke er enige i. Vi har to værelser inde i huset, som ikke er brugbare, og som ikke kan re-etableres før vandskaden er udbedret.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at selskabet udbedre forholdene omkring vandskaden - i dette tilfælde er det, at taget bliver omlagt, så der kommer udhæng på tagstene, så vandet ikke løber ned i den anlagte mørtel, der ikke er tæt eller beregnet til formålet."

Selskabet har i brev af 7/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget jeres meddelelse med ... (herefter kaldet 'klager') klage over ejerskifteforsikringens afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

2.

99996

Af klagerens klage til Ankenævnet, har klageren bl.a. anført:

'Vi ønsker, at selskabet udbedre forholdene omkring vandskaden - i dette tilfælde er det, at taget bliver omlagt, så der kommer udhæng på tagstene, så vandet ikke løber ned i den anlagte mørtel, der ikke er tæt eller beregnet til formålet.

Det er vores opfattelse, at klageren kræver udgifterne forbundet med omlægning af tagbelægningen dækket af ejerskifteforsikringen.

Oplysningerne i klagen giver os ikke grundlag for at ændre vores tidligere afgørelse.

Fakta om ejerskifteforsikringen og den indtegnede ejendom

Der er tale om en 5-årig basis ejerskifteforsikring, der i medfør af Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, er tegnet for ejendommen beliggende på ...

For forsikringen gælder vilkår nr. 6776-1 uploadet som **bilag A**. Police uploades som **bilag B**.

Ejerskifteforsikringen er derudover bl.a. tegnet på baggrund af tilstandsrapporten med løbe. nr. ... Tilstandsrapporten uploades som **bilag C**.

Der er tale om en ejendom fra 1983.

I tilstandsrapporten ses følgende anmærkninger beskrevet:

2. Ydervægge		
2.1 Facaderigørte	K2	Der er områder med porøse og udfaldne fuger i murværket, primært mod syd i den østlige og vestlige ende. Note: Udvræskede og porøse fuger giver anledning til u hensigtsmæssige optagninger i murværket. Forholdet bør udbedres, så skaden ikke udvikler sig yderligere.
	K1	Der er revnet kit (tætning) mellem murværk og tagbelægning i gavl mod nord og syd.

I klagerens forsikringspolice fremgår følgende policeforbehold:

Undtagelser og forbehold for denne forsikring

Forsikringen omfatter kun bygninger, der er gennemgået i tilstandsrapporten, og bygningens elinstallationer, der er gennemgået i elinstallationsrapporten.

Forsikringen dækker ikke skader i tagkonstruktionen som skyldes utætheder, herunder skader på træværk, isolering og beklædninger, da der i tilstandsrapporten punkt 1 er nævnt at der mangler tætning i undertaget omkring gennemføring af aftræksrør.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 31. november 2020.

Sagsfremstilling

Ved telefonisk henvendelse den 28. februar 2022, informerer klageren ejerskifteskadeafdelingen, om skadeanmeldelse vedrørende vandindtrængning.

Ejerskifteskadeafdelingen anmoder om fremsendelse af yderligere oplysninger omkring det anmeldte, samt fremsendelse af de købsdokumenter der lå til grund for handlen.

Efter en gennemgang af klagerens fremlagte dokumenter i sagen, skriver ejerskifteskadeafdelingen ved mail af 3. marts 2022 bl.a. til klageren, at ejerskiftesforsikringen ikke kan tilbyde at dække udgifterne forbundet med det anmeldte, bl.a. med henvisning til bemærkningerne i tilstandsrapporten.

Ved mail af 3. marts 2022, oplyser klageren at de er uenige i at sagen skal lukkes, og anmoder om at sagen genoptages og oplyser endvidere:

'...Vi har nu haft en tømrerkonduktør ude for at gennemgå huset. Det viser sig her, at undertaget er lagt forkert, så der trænger vand ind gennem taget, hvilket tydeligt er vist på de vedhæftede billeder. Desuden er der manglede ventilation i undertaget.

Rufukit har vi selv fået udbedret fra stjern til kip og alle løse og porøse fuger skrabt ud og pudset op på ny på begge gavle, hvilket også fremgår af vedhæftede billeder.'

På baggrund heraf, videregives sagen til taksator.

Taksator besigtiger det anmeldte forhold den 9. marts 2022. Ved mail af 10. marts 2022, fremsender taksator sin tilbagemelding. Taksator oplyser bl.a.:

'1) Vand som trænger ind ved sydvendt gavl.'

...

Der er konstateret fugt i murværket i overgangen mellem gavltrekanter og gavlmuren. Jeres husforsikring har konstateret opfugtning i den indvendige gavlmur omkring loft niveau midt for gavlen.

...

Hvis overgangen skal være tæt og modstå kraftig slagregn, vil det være fornuftigt at skifte den, frem for at reparere på den. Ejerskiftesforsikringen dækker ikke forhold der skyldes udløb af materialers sædvanlig levetid jf. vilkår pkt. 16H. I er også blevet gjort opmærksom på problemer med den kit der ligger i overgangen jf. tilstandsrapporten. Ejerskiftesforsikringen dækker ikke at overgangen mellem murværk og tagsten bliver udbedret.

Undertaget på den sydvendte gavl mod øst, sidder ikke tætsluttet mod gavlmuren. Ejerskiftesforsikringen dække udgiften til at en tømrer eftergår undertagets afslutning mod den sydvendte gavl på østsiden. Det vurderes at arbejdet kan gøres inden for hvad der svare til 1 mand 1 dag + materialer i alt kr. 5.000 inkl. moms.

I har en selvrisiko på kr. 5.300.

Jf. vilkår pkt. 5C dækker forsikringen ikke forhold der koster mindre end jeres selvrisiko.'

Se **bilag D** for taksators tilbagemelding.

På baggrund af taksators tilbagemelding, fremsender klageren ved mail af 14. marts 2022, tilbud på udbedring. Klageren anmelder samtidig at 'tagstene er lagt uden udhæng i forhold til gavlmur.' Se eventuelt uploadet **Bilag E**.

På baggrund af klagerens tilbagemelding og nye anmeldelse om at tagsten er lagt uden udhæng i forhold til gavlmuren, genbesigtiger taksator forholdet sammen med en netværkshåndværker.

Ved genbesigtigelsen den 24. marts 2022, blev følgende forhold gennemgået:

1) Kit udført da taget blev lagt i 2016

2) Udhæng på tegl over gavl

- 3) Manglende afslutning af undertag mod gavl
- 4) Manglende undertagsopstrammere
- 5) Manglende 'ventileret' fuglegitter
- 6) For lille afstand mellem undertag og nederste lægte.

Taksator oplyser, ved mail af 25. marts 2022, at ejerskifteforsikringen alene kan være behjælpelig med dækning for udgifterne der relaterer sig med **forhold 3** om 'manglende afslutning af undertag mod gavl'.

Taksator oplyser, at de resterende 5 forhold ikke opfylder skadebegrebet på klagerens ejerskifteforsikring. Se **bilag F** for taksators mail af 25. marts 2022.

Efter en telefonisk drøftelse mellem klageren og taksator, sender taksator yderligere en mail den 4. april 2022, hvori taksator bl.a. om forhold 3 vedr. manglende afslutning af undertag mod gavl oplyser:

'Forsikringen fastholder afgørelsen, men der er en tilføjelse

Pkt. 3.

Konstruktionen hvor der er benyttet kit i overgang mellem tagsten og gavl er ikke holdbar. For at kunne lave en tæt afslutning på undertag/gavl/tagsten, skal overgangen mures i mørtel. Selv om kittet er noteret i tilstandsrapporten, vurderes det at årsag og omfang ikke er tilstrækkeligt beskrevet. Forsikringen acceptere at dække udgiften til at ændre kit til mørtel.'

Herefter følger en mailkorrespondance mellem ejerskifteskadeafdelingen og klageren. Klageren er utilfreds med den løsning som taksator tilbyder klageren, at ejerskifteforsikringen kan tilbyde at erstatte udgifterne forbundet med.

Ved mail af 17. maj 2022 fremsender klagerens rådgiver notat vedrørende det anmeldte forhold, kaldet **forhold 3** om manglende afslutning af undertag mod gavl. Klageren har fremlagt notatet i klagen til Nævnet.

Klagerens rådgiver konkluderer bl.a.:

'Konklusion vedr. de konstaterede skade/mangler:

Den konstaterede fugtindtrængen i bygningens gavle, vurderes primært at hidrøre fra en mangelfuld tætning mellem tagbelægning og gavlmurværk, som følge af en ikke håndværksmæssig korrekt udførelse af tagbelægningens afslutning mod gavlenes murværk samt skadet og nedbrudt forskellingsmateriale, idet:

Der er anvendt et til formålet uegnet materiale til forskelling mellem tagsten og gavlmurværk.

De anvendte betontagsten, er ikke lagt med det krævede fremspring på 30mm ud over gavlmurværket, jf. Tegl 36/Mur & Tag – D.v.s. at tagstenene ligger op til 50mm for langt inde i forhold til en korrekt udført gavlafslutning.'

På baggrund af klagerens rådgivers fremsendte notat, skriver taksator ved mail af 25. maj 2022, bl.a. følgende til klageren:

'Jeg har læst rapporten igennem fra jeres rådgiver. Jeg kan se at han forskriver at hele taget skal lægges om, så der kan laves en udhæng på tagstenene på 30mm. Jeres rådgiver er ikke kommet med nye oplysninger i sagen, der kan ændre vores afgørelse.'

Hvis I ønsker det, kan jeg tilbyde at en anden taksator kommer ud og revurdere sagen med nye øjne.

Alternativ kan i klage over afgørelsen og så vil sagen blive behandlet af vores klageafdeling.'

Ved telefonisk samtale den 25. maj 2022 mellem klageren og ejerskifteskadeafdelingen, oplyser klageren at klageren ønsker 'nye øjne' på sagen.

Herefter genbesigtiger anden taksator det anmeldte.

Ved mail af 16. juni 2022 skriver taksator 2 mail til klageren, hvori taksator 2 i store træk fastholder forrige taksators afgørelse. Se **bilag G**

Ved mail af 4. juli 2022, fremsender klageren mail til taksator 2 hvori klageren bl.a. oplyser:
'Da Topdanmark forskriver og alene vil dække en løsning til skadeafhjælpning, der er i strid med den faglige vurdering fra henholdsvis det håndværksfirma, der skulle forestå udbedringen samt rapport udarbejdet af vor rådgivende ingeniør. Vi må derfor kræve, at Topdanmark fremkommer med en detaljeret udførelsesbeskrivelse samt påtager sig det fulde rådgiveransvar for løsningen.

Vi har forelagt Topdanmarks udbedringsforslag, for det firma der skulle forestå skadesafhjælpningen. – Hertil har firmaet meddelt os, at de ikke vil påtage sig det faglige ansvar for den af Topdanmark krævede udførelse.'

Ved mail af 12. juli 2022, meddeler taksator 2 bl.a. følgende til klageren:

'Vi beder vores netværkshåndværker give tilbud på opgaven.

Vi kan ikke påtage os et rådgiveransvar. Men den løsning som vi og vores netværkshåndværker foreslår vurderer vi vil udbedre forholdet og fremfor at holde tæt. Skulle det mod forventning vise sig at løsningen ikke holder tæt i rimelig tid må en anden løsning vurderes.

Vi vender tilbage når vi har modtaget tilbud.

Jeg kan forstå at du har oplyst min kollega at følgeskader er blevet værre. Vil du uddybe hvad i konstaterer?'

Efterfølgende fremsender klageren en række spørgsmål til taksator 1. Taksator 1 besvarer ved mail af 12. august 2022 klagerens spørgsmål, og oplyser bl.a.:

'Vi har modtaget tilbud på udbedring af forholdene fra [forsikringsservicefirma]. De oplyser at de kan udføre løsningen med faset mørtel under yderste række tegl svarende til den løsning vi har tilbuddet at erstatte.

Deres tilbud lyder på kr. 63.687,-. Vi accepterer at erstatte de anmeldte forhold med dette beløb dvs. 63.687,50. Du kan acceptere tilbuddet og lade [forsikringsservicefirmaet] udføre arbejder eller vælge anden håndværker. Bliver det dyrere ved at vælge anden håndværker skal du selv betale for det.

Når forholdet er udbedret opkræves selvrisikoen. Under er svar på dine spørgsmål.

Hvordan kan I udgå at omlægge taget, da reglerne foreskriver, at tagstenen skal lægges minimum 30 mm ud over endegavlen, hvilket jeres rådgivere og taksator afslå at over-

holde ? Svar: Som vi tidligere har skrevet til dig så er der mange steder hvor de 30 mm ikke er overholdt. Gavle tæt på jer er væsentlig under de 30 mm. Den foreslåede løsning kan vi og vores håndværker stå inde for og derfor tilbydes den.'

Ved mail af 28. september 2022, fremsender klagerens advokat en mail til taksator, hvori advokaten bl.a. oplyser

'Jeg skal for en god ordens skyld bemærke, at løsningsforslaget er blevet afvist af vores egen sagkyndige og de håndværkere, som min klient har haft til at besigtige skaden.'

Hvis I ikke kan stå på mål for jeres egen løsning, skal jeg derfor kræve, at skaden, og håndværksmæssig korrekt udbedringsmetode, vurderes af en teknisk sagkyndig, jf. betingelsernes pkt. 18.B. I bedes sende os oplysningerne på en I anvender, og om kan foretage nærmere vurdering heraf.

Af hensyn til risiko for yderligere skader (som jeg må tage forbehold grundet den lange behandlingsperiode), bedes i hastebehandle ovenstående.'

Ved mail af 29. september 2022 besvarer taksator klagerens advokats mail, og oplyser bl.a.:

'Vi er ikke rådgivere og kan derfor ikke påtage os et rådgiveransvar. Vi er et forsikringsselskab der stiller erstatning til rådighed og en håndværker udføre udbedringen. Det er håndværkeren der står inde for løsningen. Den foreslået løsning vurderer vores håndværker vil holdet tæt. Som teknikker vurderer jeg også at løsningen vil holde tæt. På mange af de andre gavle i bebyggelsen er der også mørtel under teglene. Det er vores håndværkeres vurdering, at den foreslået løsningen holder lige så længe som tilsvarende løsninger med mørtel under tegl dvs. som de andre gavle i bebyggelsen. Skulle det mod forventning vise sig, at løsningen ikke holder tæt er vores forsikringstager velkommen til, i forsikringens løbetid, at kontakte os igen og vi vil kigge på forholdet igen.'

Klagerens advokat fremsender herefter mail af 7. oktober til taksator, og oplyser bl.a.:

'Tak for din mail, som besvarer en række af de spørgsmål og bekymringer, som min klient har.

Væsentligst er oplysningen om, at jeres håndværker selv har vurderet forholdet og står inde for det som en varig håndværksmæssig korrekt udbedringsløsning.

Med fortsat forbehold for, at det ér en varig og håndværksmæssig korrekt løsning (hvis det viser sig ikke at være det, må det nødvendigvis ses på igen og laves om), bedes I sætte arbejdet i gang til udførelse hurtigst muligt.'

Klageren får herefter udbedret forholdet vedrørende udskiftning af mørtel/tætning under yderste række tegl, samt udbedring af forholdet om manglende afslutning af undertag til gavl.

Ved mail af 11. januar 2023, vender klageren endnu engang retur. Klageren skriver bl.a. følgende til taksator:

'Der er nu tilføjet yderligere billeder til sagen, da vi igen har konstateret vand på indersiden af murstensvæggen oppe på loftet. Vi ser desuden at vandet er løbet videre ned af væggen til værelset nedeunder. Isoleringen mellem yder- og indervæg er våd. Denne vandskade har naturligvis haft flere følgeskader bl.a. på inventar, som vi endnu ikke kender omfanget af. Vandskader har derudover haft den konsekvens, at vi ikke har boet i huset grundet skimmelsvamp på flere værelser.'

Ankenævnet for Forsikring

7.

99996

Netværkshåndværkeren der havde udbedret forholdet om udskiftning af mørtel og afslutningen af undertag til gavl, besigtiger forholdet sammen med taksator.

Klageren fremsender fugtrapport dateret 9. november 2022, hvoraf det bl.a. fremgår:

Årsag til skaden
Utæt hed i gavl har forårsaget at vand er trykket ind i ydervæg.
Jeg kunne må fugt i værelse som støder op imod badeværelse som er markeret med rød på plantegning. Ydervæg som støder op imod badeværelse kan der ikke måles fugt. Brusekabine og blandings batteriet sidder i denne væg.

Anbefalinger
VVS: Undersøge for mulig skade på badeværelses rør.

Se **bilag H** for fugtrapport.

På baggrund af besigtigelsen skriver taksator mail af 17. januar 2023 til klageren, hvori taksator bl.a. oplyser:

'Ved besigtigelsen foretog jeg fugtmålinger indvendigt på murværk i gavlen mod syd. Overalt kunne jeg måle at gavlen var meget opfugtet. Udvendige målinger på denne gavl viste også meget opfugtning.

Vi kiggede også på det arbejde som [forsikringsservicefirmaet] har udført og det så fint ud.

...

Jeg har kigget på den fremsendte fugtrapport og her beskrives årsagen til opfugtningen at skyldes, at vand er kommet ind af gavl og er trukket ud i væg og gulv.

Vores vurdering:

Vi har drøftet sagen internt og vores vurdering er, at der ikke er forskellen der er årsag til gavlen er meget opfugtet.

Samme løsning er anvendt i resten af bebyggelsen og her er der mange steder der heller ikke er de 3 cm udkragning. Ved jeres forskelling er denne dog ikke lodret men er en anelse skrå. At forskellingen er skrå har ingen indflydelse på tætheden. Er der den mindste vind mod gavlen vil udkragningen på tagstenene har meget lille betydning. Jeg vurderer ikke, at det er sandsynliggjort at den udførte løsning er årsag til opfugtningen af facaden.

En gavl som jeres med lille til ingen udhæng vil blive ekstra påvirket når det regner.

...

*Hvis fugerne i facaden er i dårlig stand vil der trænge mere vand ind. Denne ekstra mængde vand vil medføre ekstra påvirkning af konstruktionen og det er ikke sikkert at, et ældre hus kan klare det uden der sker opfugtning af andre konstruktioner. Jeg vurderer desværre ikke, at det arbejde og den løsning vi har erstattet er utæt. Derfor kan vi ikke erstatte at den ændres. I er velkommen til at ringe til mig i morgen hvis I ønsker at drøfte sagen.' Se også **bilag I**.*

Ved mail af 6. februar 2023 fremsender klagerens advokat brev hvori han oplyser, at klageren er uenig i taksators afgørelse, og at klageren ønsker at ejerskifteforsikringen afholder udgifterne forbundet med en sagkyndigs udtalelse af det anmeldte. Se også **bilag J**.

Ved mail af 10. februar 2023, oplyser taksator klagerens advokat, at ejerskifteforsikringen – på det foreliggende grundlag – ikke kan dække udgifterne til teknisk bistand.

Herefter modtager vi klagerens klage til Ankenævnet via meddelelse fra Nævnet af 22. juni 2023.

Opsummering af skadebilledet

Som ovenfor nævnt, er det vores opfattelse at klageren kræver udgifterne forbundet med omlægning af tagbelægningen dækket af ejerskifteforsikringen. De 6 forhold benævnt i taksators tilbagemelding af 25. marts 2023, ses alle at vedrøre taget. Det er dog vores forståelse, at det alene er de 3 første forhold om henholdsvis 1) Kit udført da taget blev lagt i 2016, 2) Udhæng på tegl over gavl samt 3) Manglende afslutning af undertag mod gavl, der ses indeholdt i denne klage.

Klagerens anførte i sin klage til Nævnet, ændrer ikke vores stillingtagen til sagen.

Som det fremgår af sagen, har vi haft to taksatorer på sagen, som har besigtiget og behandlet det anmeldte.

Der er tale om et hus som udvendigt fremstår originalt fra 1983. Der er således ikke ændret på facader eller tag i 37 år på anmeldelsestidspunktet.

Ved taksatorernes besigtigelser kunne det konstateres, '*...at undertaget ikke sluttede ordentlig til mod sydvendt gavl i den side som vender mod øst. Undertaget i den side som vender mod vest sad som den skulle.*'

Taksatorerne konstaterer desuden, at overgangen mellem tagsten og murværket er lukket med en mørtelpude, og at denne mørtelpude også vurderes at være fra bygningens opførelse i 1983. Det ses flere steder på gavle at mørtlen er revnet. Klageren har prøvet at lukke revnerne i mørtlen med rufakit, dog uden held. Som ovenfor gengivet fra tilstandsrapporten, ses det at den bygnings-sagkyndige i forbindelse med hans gennemgang af ejendommen har registreret en K1 bemærkning om, at der er revnet tætning/mørtel mellem murværk og tagbelægning i gavl mod nord og syd.

Taksator har kunnet konstatere fugt i murværket i overgangen mellem gavltrekan og gavlmuren.

Klageren har i forbindelse med sagen anmeldt forholdet til husforsikringen, og klagerens husforsikring har konstateret opfugtning i den indvendige gavlmur omkring loftniveau midt for gavlen.

Vi har i den forbindelse modtaget kopi af fugtrapport, hvoraf det fremgår, at den sagkyndige fra husforsikringen har vurderet, at utæthederne i gavlen har forårsaget at vand er trykket ind i ydervæg. Vi henviser til ovenfor gengivelse af fugtrapporten og **bilag H**.

Udover ovenstående, har taksatorerne kunnet registrere at der på sydvendt gavl ses at tagsten nogle steder går ud over den murede gavl, at der ses steder hvor tegl flugter med muret gavl og at der er steder hvor tagsten ligger ca. 10 mm. længere inde i forhold til den murede gavl. For den nordvendte gavl, kunne det konstateres at der er steder hvor tagsten går lidt udover den murede gavl, der er steder hvor tegl flugter med muret gavl og steder hvor tagsten ligger ca. 20 mm længere inde i forhold til den murede gavl.

Taksatorerne konstaterer desuden, at det ses at den yderste række tagsten er lagt i mørtel, hvor tagsten har et mindre udhæng.

Den måde gavlen er opbygget på, er helt sædvanlig.

Det ses bl.a. også på ejendomme beliggende i klagerens naboområde.

Som gengivet ovenfor, har klageren allerede inden overtagelse af ejendommen i 2020, været bekendt med forhold omkring det, at der – primært mod syd i den østlige og vestlige ende – er områder med porøse og udfaldne fuger i murværket. At disse udvaskede og porøse fuger giver anledning til uhensigtsmæssige opfugtninger i murværket og at klageren burde få foretaget udbedring af forholdet hurtigst muligt og inden forholdet udvikler sig.

Af hustypebeskrivelsen bliver følgende oplyst:

Vedligeholdelse

Hustypen kræver almindeligt vedligeholdelse med årlig gennemgang af taget for skader opstået som følge af vind og vejr. Der bør foretages jævnlig rensning af tagrender og mindre reparationer med overfladebehandling af træværk, fundamenter m.v.

Vores stillingtagen til det anmeldte

Afgørende for, om et anmeldt forhold er dækket af ejerskifteforsikringen, er bl.a. om skadebegrebet i klagerens ejerskifteforsikring er opfyldt.

Vi henviser til klagerens forsikringsvilkårs punkt 15C, hvoraf der bl.a. fremgår:

...

Udover ovenstående, er det en forudsætning for dækning, at forholdet skal have været til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.

For at opnå dækning på ejerskifteforsikringen, er det desuden en forudsætning at forholdet ikke er beskrevet i klagerens tilstandsrapport, som lå til grund for handlen. Vi henviser til nedenfor indsatte punkt 16. A,

...

På baggrund af taksators observationer og oplysningerne i sagen, er det vores vurdering, at der ikke kan konstateres dækningsberettigende forhold ved det anmeldte – udover hvad vi allerede har tilbudt klageren. Vi mener derfor, at vi har tilbudt og erstattet de udgifter som klagerens ejerskifteforsikring kan dække i henhold til klagerens ejerskifteforsikringsvilkår, for så vidt angår det anmeldte om vandindtrængningen.

Som det fremgår af oprids af sagsfremstillingen, har taksator tilkendegivet, at udgifterne der relaterer sig med afslutning af undertag mod sydvendt gavl i den side som vender mod øst er dækkede af klagerens ejerskifteforsikring. Udgifterne forbundet med ændring af undertaget mod vest, blev ikke dækket, da undertaget sad som det skulle.

Derudover har taksator tilbudt at dække udgifterne der relaterer sig med udskiftning af mørtel/tætning under yderste række tegl. Dette til trods for, at der i klagerens tilstandsrapport var re-

Ankenævnet for Forsikring

10.

99996

gistreret en K1 anmærkning omkring revnet kit (tætning/mørtel) mellem murværk og tagbelægning i gavl mod nord og syd. Se også ovenfor indsatte fra tilstandsrapporten.

Selvom klageren på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning burde havde forventet udgifterne forbundet med udskiftning af mørtelpuden, valgte vi alligevel at erstatte udgifterne forbundet hermed.

Udbedringen og udskiftningen af dette er foretaget i forbindelse med arbejderne omkring afslutningen af undertaget.

På baggrund af ovenstående, kan vi ikke tilbyde at klagerens ejerskifteforsikring dækker udgifterne forbundet med omlægning af taget.

Vi mener således den erstatning vi har tilbudt og betalt klageren er tilstrækkelig til det anmeldte om vandindtrængningen.

Det er vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort at der er forhold ved selve tagbelægningen der i sig selv udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Der er tale om en gængs konstruktion, som har stået siden 1983, og altså 39 år på anmeldelsestidspunktet.

Det er desuden vores opfattelse, at klageren ikke har sandsynliggjort at den vandindtrængning som klageren registrerede efter udbedringen af afslutningen af undertaget og udskiftningen af mørtelpuden, relaterer sig med tagbelægningen.

I vores afgørelse har vi bl.a. lagt vægt på ovenfor indsatte registrering fra tilstandsrapporten, om at der – på tidspunktet for den bygningssagkyndiges gennemgang i efteråret 2019 – var porøse og udfaldne fuger i murværket primært mod syd i den østlige og vestlige ende, at udvaskede og porøse fuger giver anledning til uhensigtsmæssig opfugtning i murværket, og at forholdet bør udbedres, så ikke det udvikler sig. Den bygningssagkyndige har vurderet, at forholdet omkring fugerne er karakteriseret med karakteren K2, hvilket karakteriseres som alvorlige skader.

Vi henviser til nedenfor indsatte fra klagerens tilstandsrapport, hvoraf der om karakteren K2 bliver oplyst:

Alvorlige skader	K2
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.	

Klageren bliver bekendt med dette forhold inden klagerens overtagelse, og har således måttet forvente udgifterne forbundet med udbedring af murværkets fuger.

Vi har desuden tillagt det betydning, at klageren har anmeldt forholdet til sin husforsikring, og at husforsikringen bl.a. har vurderet, at fugtobserveringerne i gavlene er grundet utætheder i gavlen og dermed vand der bliver trykket ind i gavlen. Fugttekniker skriver direkte, at '*Vand er kommet ind af gavl væg og trykket ud i væg gulv*'. Derudover skriver fugttekniker senere i rapporten, at der skal undersøges for mulig skade på badeværelsesrør.

Se også **bilag H**.

Fugtteknikeren har markeret på en oversigtstegning, hvor der kunne måles forhøjet fugt. Vi indsætter oversigtstegning med markering nedenfor, samt udklip af plantegning med registrering af nord, for illustration af, at det alene er i områderne omkring gavle mod syd, hvor der kan registreres forhøjet fugt.

...

Se eventuel **bilag K** for salgsopstilling med plantegning.

For illustration af, hvorledes vandet løber ind af gavlydervæggen og ned af indersiden på gavlen, indsætter vi nedenfor billede af indersiden af gavlydervæggen, hvor der ses aftegninger på tidligere vandindtrængning.

...

Som det fremgår af ovenfor indsatte foto, er bygningen opbygget med en formur og en bagmur. I tagrummet er der alene en formur, og bagmuren kommer først længere nede i konstruktionen cirka i det område hvor beboelsen starter. Eventuel vandindtrængning i formuren, vil derfor løbe på indersiden af formuren og ned i mellem formur og bagmur. Denne opbygning er helt sædvanlig for datidens byggeskik i 1983 og er også en metode der bliver anvendt i nutidens byggeskik.

På baggrund af ovenstående, er det derfor vores vurdering, at det har sin formodning imod sig, at det er klagerens tagbelægning der er årsag til vandindtrængningen, eftersom den forhøjede fugt alene kan registreres i gavl mod syd, hvor der ses at være porøse og udfaldne fuger.

Det er derfor vigtigt, at man som husejer sørger for at vedligeholde sin ejendom, og foretage de udbedringer der er nødvendige for, at der ikke sker yderligere skadeudvikling.

Almindeligt murværk skal eftergås med intervaller på mellem 2-5 år. Når dette er sagt, er det dog fortsat vores vurdering, at den primære årsag til vandindtrængningen er bemærkningen om de porøse og udfaldne fuger, hvilket understøttes i klagerens husforsikrings fugtrapport. Vi henviser til ovenfor indsatte.

Allerede fordi klageren har en K2 bemærkning om netop udfaldne og porøse fuger, kan ejerskifteforsikringen således ikke tilbyde dækning for udgifterne forbundet med klagerens krav om omlægning af tagbelægningen.

På baggrund af ovenstående, er det således vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort, at den erstatning vi tidligere har tilbudt og udbetalt, ikke skulle være tilstrækkelig til udbedring af forholdet vedrørende udskiftning af mørtelpude og fastgørelse af undertag.

Vi kan på baggrund af ovenstående, ikke tilbyde klageren udgifterne forbundet med omlægning af taget. Vi mener, at klageren ikke har sandsynliggjort forhold ved tagbelægningen der opfylder skadebegrebet.

Vi afventer nu Nævnets stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet det påklagede forhold i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikrings gældende vilkår."

Klageren har i brev af 28/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget Topdanmarks svar på vores klage til Ankenævnet om at selskabet udbedrer forholdene omkring vandskaden – i dette tilfælde er det at taget bliver omlagt.

Topdanmarks sagsredegørelse fra både deres og vores side er vi overordnet set enig i og har ikke umiddelbart nogen bemærkninger.

Ifølge Topdanmarks konklusion fremgår det bl.a., 'at huset fremstår originalt for 1983. Der er således ikke ændret på facader og tag i 37 år'. Dette er faktisk forkert og Topdanmark kan derfor ikke årsagsforklare vandskaden med, at der er tale om slitage og 'det er hvad vi må forvente', og som igennem hele sagen er det Topdanmarks vurderinger og udtalelser tager udgangspunkt i.

Vi har i forbindelse med køb af huset fået oplyst af sælger, at taget er udskiftet, hvilket ligeledes dokumenteres af den vedlagte salgsoptilling. Siden har vi fået dette verificeret via nabolaget, som fortæller, at de har observeret ... bygge og lægge taget. Vi ved ikke med sikkerhed, hvor meget af taget de har omlagt, men vi kan konstatere at undertaget mangler at blive fæstnet korrekt, at tagstenene ikke har korrekt udhæng, at afstand mellem undertag og nederste lægte er for lille, manglende undertagsstrammere, manglende ventilationsstudser osv. Ligeledes kan vi konstatere, at sælger ikke har oplyst, at der er foretaget selvbyg på ejendommen. Grundet udskiftning af tag må det konstateres, at mørtelpude i overgangen mellem tagsten og murværket er udskiftet tilsvarende. Vi fik netop på grund af K1 bemærkningen i huseftersyn foretaget udbedring af fuger på gavlvæg i september 2021, men vi har ikke udbedret nogle forhold efter opdagelsen af vandskaden (udover at vaske skimmelsvampen af væggene på værelserne efter bedste formåen).

Med hensyn til Topdanmarks redegørelse for vandskade og deres skadesafhjælpning stiller vi os på ingen måde tilfreds med, idet vi henviser til det vedlagte besigtigelsesnotat dateret d. 22.05.2022, hvoraf det klart fremgår, at 'en håndværksmæssig korrekt udført overgang mellem tag og gavl vil derfor i henhold til ovenstående, kræve en omlægning af taget i sin helhed'. Det pointeres yderligere i samme notat, at 'det skal også påpeges, at de manglende tagstensfremspring, burde fremgå af tilstandsrapporten, da denne byggetekniske mangel er fuldt synlig og registrerbar og således ansvarspådragende for den bygningsagkyndige, hvorfor ejerskifteforsikringen vil kunne gøre regres overfor den sagkyndige'.

Efter vores vurdering er det fuldstændigt irrelevant, at Topdanmark henviser til, hvordan tagkonstruktion m.m. ser ud på de øvrige omkringliggende parceller. Vi mener, at Topdanmark er juridisk forpligtet til at udføre et håndværksmæssigt korrekt arbejde og kan sikre mod nye fugtbetingede skader. Og ikke som i vores tilfælde, hvor Topdanmark har valgt at udbedre skaden med en løsning, der 'ikke er håndværksmæssig acceptabel, som kun kortvarigt vil give en tilstrækkelig tæthed mod fugtindtrængen', jfr. det vedlagte besigtigelsesnotat dateret d. 22.05.2023. Denne vurdering har andre håndværkere, som vi har haft til at besigtige skaden også haft. Topdanmarks løsning er tilmed blevet afvist i forhold til at opnå en bygningsmæssig garanti, hvortil Topdanmark henviser til, at 'skulle det mod forventning vise sig, at løsningen ikke holder tæt er vores forsikringstager velkommen til, i forsikringens løbetid, at kontakte os igen og vi vil kigge på forholdet'. Genialt træk fra deres side, når denne form for forsikring kun gælder i en afgrænset periode. Efter vores mening burde et forsikringselskab ikke kunne komme af sted med at stille en familie i en så fuldstændig urimelig situation med risiko for, at de må gå fra hus og hjem.

Tilmed har vi efter Topdanmarks udbedring af vandskaden konstateret yderligere vandindtrængen på loftgavlen samt våd isolering, hvilket jo er et klart bevis på, at udbedringen ikke er udbedret tilstrækkeligt. Da vi efterfølgende kontaktede Topdanmark afviste de sagen, og udtalte 'at det er, hvad man kan forvente på et hus'. Og natten mellem d. 19 og 20 august 2023 konstaterede vi

ny vandindtrængen i det sidste af vores tre værelser, hvor vi alle ... nu har sovet i et år, kun afbrudt af de fem måneder, hvor vi af frygt for at blive syge af skimmelsvamp, tog ophold hos familie. Igen afviser Topdanmark sagen, og vi er nu i dialog med vores eget forsikringsselskab [andet selskab], der har sat affugter op i værelset.

Af svaret fra Topdanmark fremgår det, at der skulle undersøges for mulig skade på badeværelsesrør. Dette har vi undersøgt for egen regning og der ses ingen skade, men i stedet har vi bekostet ny silkecement på gulv og vægge, da fugerne var slidte.

Tilbage står vi som familie med ... børn, der er sat i en meget vanskelig situation, da de to forsikringsselskaber har sat mange taksatorer på, der har meget forskellige bud på, hvad der er årsagen til vandindtrængning, og hvad der skal til for at udbedre skaderne. Vi har købt et hus på 108 m², hvoraf to værelser er ubeboelige. Tilmed har vores [barn] fået konstateret astma uden familiære disponeringer.

Vi håber derfor på, at Nævnet har mulighed for at behandle vores sag snarest muligt, da den nu har været i 1½ år, så vi igen kan få vores hverdag til at fungere optimalt."

Selskabet har i brev af 17/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal indledningsvist meddele, at klagerens nye oplysninger ikke giver os anledning til at ændre vores afgørelse i forhold til det indklagede omkring tag og gavl, som ifølge klageren skulle medføre forsikringsdækning til omlægning af hele taget.

Overgang mellem tagsten og murværk

Vi har som tidligere nævnt allerede tilbudt at dække udgifter forbundet med ny tætning ved tagstenene på den omhandlende gavl. Dette forhold er udbedret. Såvel to taksatorer som den udførende håndværker [forsikringsservicefirma] vurderer, at denne udbedring er i orden, og at der ikke skulle være et problem med vandindtrængen grundet konstruktionen med de lidt tilbagetrukne tegl. Vi bemærker, at forsikringen har afholdt udgifter til denne udbedring af ny tætning trods det forhold, at det i tilstandsrapporten er anmærket, at der revnet kit (tætning) mellem murværk og tagbelægning i gavl mod nord og syd. Vi bemærker for god ordens skyld, at vore taksatorer vurderer, at taget er omlagt på et tidspunkt, ligesom dette videre fremgår af salgsoptillingen. Vi er derfor med på, at der ikke er tale om den oprindelige tagbelægning.

Dette ændrer dog ikke på, at der efter vores vurdering ikke foreligger yderligere dækningsberettigende forhold ved konstruktionen med tagbelægning, end vi allerede har tilbudt at dække udgifter forbundet med.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der er sket skader på ejendommen grundet det forhold, at tagstenene ikke er trukket længere ud over murværket. Vi henviser for en uddybning til vores tidligere ankenævnsindlæg.

Murværk i gavl

Som vi tidligere har beskrevet, er det vores overbevisning, at der godt kan trænge vand ind ved murværket, som kan løbe ned mellem for- og bagmur, men som bliver ledt væk via murpap nede i konstruktionen.

Ydermere er der som tidligere beskrevet i tilstandsrapporten anført, at der er områder med porøse og udfaldne fuger i murværket, primært mod syd i den østlige og vestlige ende. Den bygnings-sagkyndige har ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten i år 2019 noteret, at udvaskede og porøse fuger giver anledning til uhensigtsmæssige opfugtninger i murværket, og at forholdet bør udbedres, så skaden ikke udvikler sig yderligere.

Vi bemærker, at forholdet i år 2019 er karaktergivet med K2, som beskriver alvorlige skader.

Det er vores opfattelse, at klageren sporadisk har fuget en lille del af gavlen efter sin overtagelse. Vi kan dog ikke se dokumentation for, at forholdet i tilstandsrapporten skulle være udbedret helt.

Og uagtet om forholdet skulle være udbedret, er det som nævnt vores vurdering, at det ikke er usædvanligt, at der kan trænge vand ind ved murværk, når murstenene bliver vandmættede.

Opfordring til forklaring på de nyest fremsendte fotos

Klageren har i sit seneste indlæg vedlagt nye fotos af ny vandindtrængen på gulv et nyt sted i ejendommen. Som vi forstår det, er der tale om vand i det tredje værelse – der vender mod ejendommens facade tæt ved terrassen.

Vi indsætter kopi af plantegningen fra salgsopstillingen:

[Plantegning]

Vi kan på det foreliggende grundlag ikke se, at der er sammenhæng mellem det i nærværende ankenævns-sag indklagede, som omhandler forhold ved gavlen ved de to værelser, og den nu fremsendte fotodokumentation.

Herunder studser vi over, at vand skulle trænge så lokalt ind ved facaden på værelset, såfremt årsagen til dette skulle findes ved gavlen flere meter derfra. Vi har desuden skelet til den tidligere udførte fugtrapport (udarbejdet af [husforsikringsselskabets skadesservicefirma]), hvor der - som vi læser det – ikke er konstateret fugt i dette værelse.

Vi beder i denne forbindelse klageren om at komme med flere oplysninger omkring en eventuel sammenhæng mellem det indklagede og de nye oplysninger om, så vidt vi forstår det, vandindtrængen et andet sted i ejendommen.

Vi bemærker i denne forbindelse, at såfremt der er tale om et nyt forhold, finder vi det hensigtsmæssigt, at dette behandles på sædvanlig vis via ejerskifteafdelingen og eventuelt med taksatorbesøg.

Hvad sker der nu?

For at tage stilling til det ovenfor anførte opfordrer vi som sagt klageren til at fremsende yderligere oplysninger omkring den senest opdagede vandindtrængen."

Til dette har klageren fremsendt brev af 24/10 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Vi har modtaget Topdanmarks seneste skrivelse, hvor de meddeler, at der ikke er tilført klagesagen nye oplysninger omkring tag og gavl, der fører til en ny og ændrede afgørelse og medføre forsikringsdækning til omlægning af hele taget.

Topdanmark henviser til, at de har sørget for udbedring med ny tætning ved tagstenene på den omhandlende gavl, og at såvel taksatorer som den udførende håndværker [forsikringsservicefirma] vurderer, at denne udbedring er i orden, og at der ikke skulle være problem med vandindtrængning grundet konstruktionen med de lidt tilbagetrukne tegl.

Det er faktisk forkert, hvilket vi også har redegjort for i vores seneste bemærkninger, da vi efter udbedringen har konstateret, at der er løbet vand ned på indersiden af gavlen øverst oppe. Topdanmark har nægtet at ville besigtige loftet, men valgte med et skulderløft at bemærke 'at sådan er det bare'.

Topdanmark henholder sig ligeledes til taksatorer og den udførende håndværkers vurderinger. Det har vi intet til overs for, da vi flere gange har efterspurgt, om de også vil give garanti for det udførte håndværksarbejde, hvilket klart er blevet afvist. I vores optik kan det kun betyde en ting, nemlig at de ikke har tillid, at deres eget håndværksarbejde kan holde.

Vi vil ikke undlade at anerkende Topdanmarks indrømmelse af, at taget er væsentligt nyere end det, de har lagt til grund i hele deres sagsfremførelse.

Vi finder forsat, at der er åbenbart diskrepans mellem det Topdanmark beskriver, og det vi kan konstatere ved selvsyn på huset. Den udførende håndværker har også over for os tilkendegivet, at det ikke helt kan udelukkes at de tilbagetrukne tegl kunne give problemer med vandindtrængning.

For så vidt angår murværk i gavlen kan vi bare gentage, at vi, forinden vi konstaterede vandindtrængning, fik udbedret de udvaskede og porøse fuger, hvorved det ikke kan være årsagen. Topdanmark tillægger det heller ikke den egentlig årsag, når det er deres overbevisning, at der godt kan trænge vand ind ved murværket, som kan løbe ned mellem for- og bagmur, men som blive ledt væk via murpap nede i konstruktionen.

Igen må vi bare konstatere, at der er åbenbart diskrepans mellem det Topdanmark beskriver, og det vi kan konstatere ved selvsyn på huset. Store mængder af vand på betongulvet og skimmel-svamp på vægge, gulve, skabe, tøj og andre ejendele i to af vores værelse, som det sidste godt et år har stået fuldstændigt råt og været ubeboeligt. Nåe ja og så har vores [barn] fået konstateret astma og får medicin to gange i døgnet.

Vi kan bekræfte, at der har været vandindtrængen i det tredje værelse, som vi ingen forklaring har på. Og hvis vi havde, ville Topdanmark alligevel have sin helt egen teori. Vi har haft affugter på fra [skadeservicefirmaet], der arbejder for både [andet selskab] og Topdanmark, og ifølge [skadeservicefirmaet] er det op til de to forsikringsskaber indbyrdes at finde ud af det videre i sagen.

Da det er vores vurdering, at der igennem længere tid ikke er tilført sagen nye oplysninger, men at både Topdanmark og vi gentager os, vil vi meget gerne appellere til, at Ankenævnet nu får mulighed for at gennemarbejde sagen og træffe en afgørelse."

Hertil har selskabet i brev af 10/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal for god ordens skyld bemærke, at indlægget ikke giver os anledning til at imødekomme klagerens krav om, at forsikringen skal dække udgifter forbundet med omlægning af hele taget på ejendommen.

Vi anlægger en ny skadesag omkring det nye anmeldte forhold

Vi ser ud fra de nyeste oplysninger i sagen fortsat ikke, at klagerens fotos vedlagt forrige indlæg sandsynliggør, at der skulle være tale om en sammenhæng mellem den aktuelle ankenævns sag vedrørende taget og gavlen og de nyligt opdagede fugtproblemer i det tredje værelse.

Vi henviser til husets plantegning, som vi indsatte i vores forrige indlæg, hvoraf man kan se, at der er flere meter fra den i denne sag omhandlende gavl og til det værelse i facaden lige op til terrassen, hvor der nu er konstateret vandindtrængning.

Videre illustrerer de af klageren i forbindelse med høringssvar af 28. august 2023 uploadede fotos – herunder blandt det nedenfor indsatte – at der lokalt kommer en del vand ind ved værelset. Og vi vurderer på det foreliggende grundlag ikke, at dette 'skadebillede' underbygger, at der skulle være årsagssammenhæng mellem det indklagede forhold og den senere konstaterede vandindtrængning.

Foto uploadet af klageren:

...

Som vi nævnte i vores forrige indlæg, finder vi det hensigtsmæssigt, at det nye forhold med fugt i det tredje værelse bliver besigtiget og i forlængelse heraf vurderet op mod ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Vi finder det ikke formålstjenligt at foretage skadebehandling af et nyt forhold via en allerede verserende ankenævns sag.

Vi anlægger derfor en ny skadesag vedrørende det nye forhold. Vi rekvirerer en taksator til at besigtige forholdet på vanlig vis, og klageren vil blive kontaktet af taksator med henblik på at aftale et tidspunkt for en besigtigelse af det nye forhold.

Det er ikke usædvanligt, at der kan trænge fugt gennem facademurværk

I forhold til den verserende sag har vi adspurgt en murværksspecialist (ingeniør ...), hvorvidt det er sædvanligt, at der kan trænge fugt ind gennem murværk. Vi vedlægger korrespondancen med ham som **bilag L**.

Følgende er uddrag af murværksspecialistens bemærkninger:

'Facademurværk kan ikke ventes at være tæt overfor fx slagregn og på side 30 i Murerhåndbog 2021 er fx følgende anført:

Vandgennemtrængelighed

Murværk kan ikke forventes at være fuldstændig tæt ved påvirkning af kraftig slagregn. Der findes ikke et specifikt krav til tæthed af facademurværk, men et implicit krav er at kontaktarealet mellem mørtel og mursten skal være 85% i normal kontrolklasse.

For skning viser en sammenhæng mellem mørtlens vedhæftningsstyrke og murværkets tæthed mod slagregn. Vedhæftningsstyrken er særligt afhængigt af friskmørtlens konsistens, hvor der opnås størst vedhæftning ved forsøg, hvor friskmørtlens er blandet forholdsvis lind. Murværket skal og kan udføres med fyldte fuger, uanset hvilket murerteknik der anvendes. Murerteknisk opnås den største tæthed af murværk ved at mure med slåede studs-fuger, hvor mørtlen slås på enden af murstenen inden indmuring – i modsætning til skubbet studs-fuge, hvor mørtlen udlagt på murværket skubbes op og danner studs-fugen. Hvis f.eks. mørtlens vandholdeevne er ringe og stenenes sugsevne stor, vil mørtlen miste sin plasticitet så hurtigt, at sammenhængen mellem sten og muremørtel ophæves i forbindelse med indmuringen i murværket.

Hvis f.eks. mørtlens vandholdeevne er ringe og stenenes sugsevne stor, vil mørtlen miste sin plasticitet så hurtigt, at sammenhængen mellem sten og muremørtel ophæves i forbindelse med indmuringen i murværket. Man kan ikke gå ud fra, at en studs-fuge, der ikke er tilstrækkelig fyldt med muremørtel, kan gøres regntæt ved en almindelig fugning, af flere grunde: Det er vanskeligt at fylde fugen i hele dybden og at opnå tilstrækkelig vedhæftning mellem mørtel og sten, og det er desuden ikke er muligt at komprimere fugemørtlen tilstrækkeligt, hvis studs-fugen er delvis tom.

Murerhåndbogen kan downloades i sin helhed på ...

Det er med andre ord 'almindeligt kendt' at facademurværk ikke er tæt overfor fx slagregns-påvirkning og porøse/udfaldne fuger (mørtelfuger i dårlig stand) i murværket medfører øget risiko for øget fugtgennemtrængning gennem facademurværket.

Generelt anbefales det at 'afdækninger' (fx tegltagsten, men også eksempelvis sålbænke murkro-neafdækninger mv.) har et fremspring på mindst 30 mm i forhold til facademurværket. Dette for at sikre at evt. fugt 'drypper af' udenfor de øverste skifter i murværket. Fremspringet i forhold til facademurværket udgør således ikke en 'tætningsforanstaltning' i forhold til evt. fugtindtrængning i/gennem facademurværket. Rufakit vil hæfte på tilstødende flader, hvilet i denne sag vil sige underside tagsten og overside murværk og dermed udgør rufakittet en tætning i denne overgangszonzone og i den henseende vil en skrå affasning i kittet (skrånende fra murværk og 'indad' op under tagstenene i yderste rækker i gavlene) også udgøre en effektiv tætning i overgangszonen mellem murværk og tegltagsten (selvsagt underforstået, at rufakit laves og monteres på korrekt vis) og en sådan 'kittet' løsning i overgangszonen mellem murværk og tegltagsten vil ikke give anledning til utætheder'.

Murværksspecialisten uddyber i samme korrespondance, at der ikke er forskel på, om der er anvendt Rufakit, som han nævner ovenfor, eller mørtel, som er anvendt i det konkrete tilfælde.

Vi mener, at ovenstående underbygger vores vurdering af, at det ikke udgør en skade i ejerskifte-forsikringens forstand, at der trænger fugt gennem murværk og ned mellem for- og bagmur, som i denne aktuelle sag. Det er sædvanligt for denne type konstruktion og nedsætter ikke boligens bygge tekniske værdi i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Vi henviser for en yderligere begrundelse for vores vurdering til vores første høringssvar i sagen.

Vi bemærker kort, at vi stiller os undrende overfor klagerens oplysning om, at vi ikke har villet besigtige loftrummet.

Taksator besigtigede sammen med [forsikringsservicefirma] ejendommen i januar 2023, idet klageren d. 17. januar 2023 havde meddelt, at han havde konstateret vand på den indvendige side af gavlen i loftrummet. Foto i vores første høringssvar af netop dette sted er taget ved denne besigtigelse.

I forhold til klagerens oplysning om, at han har foretaget en udbedring af porøse fuger, henviser vi til, at taksator vurderer, at mere end 90 % af murværket/fugerne ser ud til at trænge til vedligeholdelse og dermed ikke ser ud til at være udbedret i klagerens ejertid.

Vi indsætter fotos af murværket, hvis der zoomes ind, kan man se, at murværket/fugerne trænger til vedligeholdelse.

Som ovenfor nævnt medfører mørtelfuger i dårlig stand (porøse og udfaldne fuger) øget risiko for forøget fugtgennemtrængning gennem facademurværket.

...

Hvad sker der nu?

Vi opretter som ovenfor nævnt en ny sag på det nye forhold vedrørende vandindtrængning i det tredje værelse. Klageren vil blive kontaktet af en taksator med henblik på behandling af denne sag.

Det er vores vurdering, at nærværende ankenævns sag kan overgå til behandling ved Nævnets jurister.

Såfremt klageren kommer med nye oplysninger, beder vi naturligvis om lejlighed til at kommentere på disse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 1/10 2019 fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.10 Undertage/understrygning

K3 Undertaget mangler tætsluttende samling/undertagskrave ved gennemføring af aftræksrør fra gasfyr.

Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2 Der er områder med porøse og udfaldne fuger i murværket, primært mod syd i den østlige og vestlige ende.

Ankenævnet for Forsikring

19.

99996

Note: Udvaskede og porøse fuger giver anledning til uhensigtsmæssige opfugtninger i murværket. Forholdet bør udbedres, så skaden ikke udvikler sig yderligere.

K1 Der er revnet kit (tætning) mellem murværk og tagbelægning i gavl mod nord og syd."

Af selskabets besked af 10/3 2022 fremgår bl.a.:"

Jeres husforsikring har accepteret at dække følgeskaderne.
Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde at dække årsagen.
Jeg har nedenfor beskrevet grundlaget for afgørelsen.

I har overtaget bygningen d. 31.01.2020
I har anmeldt forholdet d.28.02.2022
Bygningen er fra 1983

1) Vand som trænger ind ved sydvendt gavl.

I har konstateret at der kommer vand ind omkring gavlen mod syd.
I har visuelt set at vandet er løbet ned af gavlmuren på loftet midtfor, omkring rygningen.

Ved min besigtigelse, kunne det konstateres at undertaget ikke sluttede ordentlig til mod sydvendt gavl i den side som vender mod øst. Undertaget i den side som vender mod vest sad som den skulle.

Overgangen mellem tagsten og murværk er lukket med kit, det vurderes at være fra bygningens opførelse i 1983.
Kitten er revnet flere steder på begge gavle. I har prøvet at lukke revnerne med rufakit uden held.

Jf. tilstandsrapport er følgende nævnt
"K1 Der er revnet kit (tætning) mellem murværk og tagbelægning i gavl mod nord og syd."

Der er konstateret fugt i murværket i overgangen mellem gavltrekanten og gavlmuren.
Jeres husforsikring har konstateret opfugtning i den indvendige gavlmur omkring loft niveau midt for gavlen.

Konklusion

Det vurderes vandet kommer ind omkring sammenbygningen mellem murværk og tagsten.
Tætningen som I har fortaget er ikke tilstrækkelig.
Det vurderes at den oprindelig kit der er ca. 39 år gammel, er ved at have udtjent sin levetid.
Hvis overgangen skal været tæt og modstå kraftig slagregn, vil det være fornuftigt at skifte den, frem for at reparere på den.

Ankenævnet for Forsikring

20.

99996

Ejerskifteforsikringen dække ikke forhold der skyldes udløb af materials sædvanlig levetid jf. vilkår pkt. 16H.

I er også blevet gjort opmærksom på problemer med den kit der ligger i overgangen jf. tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke at overgangen mellem murværk og tagsten bliver udbedret.

Undertaget på den sydvendte gavl mod øst, sidder ikke tætsluttet mod gavlmuren.

Ejerskifteforsikringen dække udgiften til at en tømrer eftergår undertagets afslutning mod den sydvendte gavl på østsiden.

Det vurderes at arbejdet kan gøres inden for hvad der svare til 1 mand 1 dag + materialer i alt kr. 5.000 inkl. moms.

I har en selvrisiko på kr. 5,300.

Jf. vilkår pkt. 5C dækker forsikringen ikke forhold der koster mindre end jeres selvrisiko.

2) Mangelfuld ventilation

Ved gennemgang af loftrummet kunne det konstateres at der var ventilation fra tagfod til tagfod.

Der var enkelte steder hvor isoleringen støtte lidt op mod undertaget.

Der var ikke tegn på at loftrummet ikke er ventileret tilstrækkeligt.

..

Af selskabets besked til klageren af 25/3 2022 fremgår bl.a.:

"Jeg var ude i går og gennemgå de anmeldte forhold med jeres tømrer. Jeg havde ligeledes en tømrer med ... fra [firma]

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde at dække forhold 3 'Manglende afslutning af undertag mod gavl'. Du kan nedenfor læse grundlaget for afgørelsen.

Følgende forhold blev gennemgået:

- 1) Kit udført da taget blev lagt i 2016
- 2) Udhæng på tegl over gavl
- 3) Manglende afslutning af undertag mod gavl
- 4) Manglende undertagsopstrammere
- 5) Manglende 'ventileret' fuglegitter
- 6) For lille afstand mellem undertag og nederste lægte.

Ad. 1 Kit udført da taget blev lagt i 2016

Som vi talte om ved besigtigelsen er kitten ikke fra husets opførelsen. Den er fra da taget blev lagt i 2016. Men som tidligere nævnt er revnerne i kitten beskrevet i tilstandsrapporten. I har prøvet at lukke revnerne med kit, men revnerne er kommet igen.

Som jeg tidligere har nævnt dækker forsikringen ikke forhold som er nævnt i tilstandsrapporten. Det er ikke afgørende at I havde en forventning om at forholdet kunne udbedres med en reparation.

Forsikringen dækker ikke bristende forventninger. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forholdet jf. vilkår pkt. 16A.

Ad. 2 Udhæng på tagsten over gavl

Ved besigtigelsen kunne der konstateres følgende, når man satte et retholt på den muret gavl: Sydvendt gavl - Der var steder hvor tagsten gik lidt ud over muret gavl - steder hvor tegl flugtede med muret gavl og steder hvor tagsten lå ca. 10mm længere inde i forhold til muret gavl.

Nordvendt gavl- Der var steder hvor tagsten gik lidt ud over muret gavl - steder hvor tegl flugtede med muret gavl og steder hvor tagsten lå ca. 20mm længere inde i forhold til muret gavl.

Ved gennemgangen, blev det vurderet om tagstenen på de øvrige rækker kunne "trækkes" mod gavlen, så man kunne opnå at tagstenene kom ud til gavlen. Det var usikkert hvor meget man kunne opnå med dette.

Konklusion

I området kan man se at den yderste række tagsten er lagt i mørtel, hvor tagstenen har et mindre udhæng. Taget på jeres hus har man valgt at lægge den på taglægten og fylder afstanden ned til murværket i sort kit. Kitten er lagt så den flugter med gavlen og er afsluttet op mod den yderste række tagsten, så tagstenen har et mindre udhæng.

Som nævnt ovenfor dækker forsikringen ikke udskiftning af kitten.

Man kan vælge at lægge ny kit som der er idag, eller lægge mørtel. Hvis man ønsker at lægge mørtelen så den flugter med gavlen, kan den afsluttes med en faset/skrå kant ind under tagstenen. På den måde vil samlingen mellem mørtel og tagsten være dækket af.

At tagstenen flugter eller ligger længere ind i forhold til gavlmur udgør i sig selv ikke en skade som opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udgiften til at omlægge hele taget, for at skabe et udhæng på tagstenen i de 2 gavle.

Ad. 3 Manglende afslutning af undertag mod gavl

Ved gennemgangen af undertaget i begge gavle, kunne det konstateres at man kunne hive undertaget ned. Jeg har tidligere accepteret at dække udgiften til at udbedre afslutningen af undertaget mod sydvendt gavl. Som er den side hvor I har oplevet at der kommer vand ind.

Konklusion

Jeg vil gerne udvide dækningstilsagnet til at dække afslutningen af undertaget mod gavl, mod syd og nord. Ejerskifteforsikringen dækker at der bliver lagt en kantlægte for enden af taglægte, med en afstandsliste i bunden. Undertaget bliver bukket op, så det giver en opkant ind mod murværket.

Der skal sikres en afstand mellem kantlægte og murværk, så bevægelser fra taglægte ikke kan forplantes til murværk/kit/mørtel.

Arbejdet kan ikke udføres uden at man også skifter kitten. Ejerskifteforsikringen dækker ikke kitten i gavlen bliver skiftet. Dette er en udgift I selv skal dække.

Jeg vil forslå at I indhenter et tilbud fra jeres tømrer på det forsikringsdækket forhold. Så indhenter jeg et konkurrerende tilbud fra [firma]

Ad. 4 Manglende undertagsopstrammere

Der er i dag monteret undertagsopstrammere ved tagfod og omkring rygning.

At der ikke er sat det antal undertagsopstrammer på undertaget som producenten forskriver, udgør ikke en skade der opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C. Selv om undertaget blafrer udgør dette ikke en skade i sig selv.

Det vurderes ikke at det er sandsynliggjort at forholdet medføre en skade på undertaget.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forholdet.

Ad. 5 Manglende 'ventileret' fuglegitter

Der er idag sat et fuglegitter op ved tagfoden. Fuglegitteret er monteret ovenpå fodblikket. Man kan i dag få et fuglegitter som har en ventileret kant, der hæver tagstenene en smule over fodblokket. Jeres tømrer oplyser at leverandøren af tagstenene, ikke vil sikre mod frostsprængning hvis tagstenen ligger ned mod fodblikket uden opklodsning. Det vurderes dog ikke at den udførte løsning er usædvanlig, i forhold til den byggeskik man kender i dag. Det vurderes derfor heller ikke at det er sandsynliggjort at det medføre en skade. At producenten ikke giver garanti på deres produkt, fordi det er blevet indbygget på en måde som de ikke forskriver, udgør ikke en skade i sig selv som opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forholdet.

Ad. 6 For lille afstand mellem undertag og nederste lægte.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der var monteret klemplister under taglægterne. Den nederste taglægte var afstanden mellem undertag og taglægte ca. 10mm. Det vil sige at der er en konstruktionsmæssig afstand på ca. 10mm, mellem taglægte og underlag. Der er lagt et banevare undertag, som buler op, derfor kan det godt se ud som om at der ikke er passage under den nederste taglægte. Der er ikke konstateret tegn på skade på tagkonstruktionen. Taget er belagt med dobbelt-S betontagsten med sidefals. Betontagsten betragtes som en 'lukket tagdækning', fordi den er relativ tæt i forhold til f.eks. vingetagsten. Det vil sige at det er begrænset hvor meget man forventer at undertaget bliver påvirket.

Som nævnt ovenfor, er der gjort plads til passagen mellem lægte og undertag, men der mangler noget at holde undertaget nede, for at sikre de ca. 10mm passage. Men kan eftergå undertaget ved den nederste taglægte og montere en afstandsklods mellem hvert spærfag. Det vurderes dog ikke at arbejdet vil tage længere tid end hvad der svarer til 1 tømrer 1 dag. Det vil sige at arbejdet kan udføres for under jeres selvrisiko. Jf. vilkår pkt. 5C, dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold der koster mindre end jeres selvrisiko på kr. 5.300.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold."

Af klagerens rådgivendes ingeniørs besigtigelsesnotat af 11/5 2022 fremgår bl.a.:

"Baggrund:

Som opfølgning på behandling af verserende forsikringssag hos Topdanmark, ønsker ejendommens ejer, en byggeteknisk vurdering af hvorledes overgangen mellem bygningens tag og gavle er udført, samt en vurdering af hvorvidt den af Topdanmark tilbudte afhjælpning af en mangelfuld tætning mellem bygningens tag og gavle, er håndværksmæssig korrekt og kan sikre mod nye fugtbetingede skader.

Oplysninger:

Jf. mail korrespondance mellem Topdanmark og forsikringstager, anerkender topdanmark, at tætningen mellem tagsten og gavlmurværk ikke er tilstrækkelig beskrevet i Tilstandsrapporten – Og Topdanmark accepterer dækning af udgift til afhjælpning af den manglefulde tætning, der efter Topdanmarks forslag, skal udføres ved udskiftning af den anvendte rygningskit med mørtel. Topdanmark har ved sin besigtigelse af ejendommen konstateret, at tagstenene mod bygningens gavle, områdevis ligger 10-20 mm tilbagetrukket fra gavlens lodrette murflugt og i øvrigt enten ligger i flugt med eller med et meget lille fremspring over gavlens murværk. Topdanmark vurderer at teglstenerenes placering i forhold til gavlmurene ikke opfylder skadeskriteriet jf. forsikringsvilkårene.

Vilkår for ejerskifteforsikring.

Tilstandsrapport.

Tegningsmateriale på ejendommen.

Besigtigelse 22-04-2022:

Ved besigtigelsen kunne flg. konstateres:

Tætning mellem tagsten og gavlmure er udført med anvendelse af rygningskit, der udviser skader i form af revnet, løstsiddende og nedbrudt rygningskit, der er forsøgt udbedret med rygningskit. Tagstenene mod gavlene ligger i betydeligt omfang 10-20mm tilbagetrukket for gavlens lodrette murflugt – Øvrige tagsten ligger enten lig med murflugten eller med et minimalt overhæng.

Ovenstående punkter er også konstateret og beskrevet af Topdanmark.

Ved en orienterende måling af fugtforholdene i gavlens murværk, foretaget med en kapacitiv fugtmåler med udlæsning i 0-100 digits. Kunne der, i dele af det udvendige murværk, måles et fugtniveau på 65 – 73 digits. Tilsvarende kunne der på gavlens indvendige side måles fugtniveauer på 64-68 digits, i flere områder ved gulv og op til ca. 50 cm over gulv – D.v.s. fugtniveauer svarende til en vægt% >ca. 4% - Der retningsgivende er kritisk ved værdier over 2-3%.

Konklusion vedr. de konstaterede skade/mangler:

Den konstaterede fugtindtrængen i bygningens gavle, vurderes primært at hidrøre fra en mangelfuld tætning mellem tagbelægning og gavlmurværk, som følge af en ikke håndværksmæssig korrekt udførelse af tagbelægningens afslutning mod gavlens murværk samt skadet og nedbrudt forskellingsmateriale, idet:

Der er anvendt et til formålet uegnet materiale til forskelling mellem tagsten og gavlmurværk.

De anvendte betontagsten, er ikke lagt med det krævede fremspring på 30mm ud over gavlmurværket, jf. Tegl 36/Mur & Tag – D.v.s. at tagstenene ligger op til 50mm for langt inde i forhold til en korrekt udført gavlafslutning.

Vurdering af den forslåede mangelahjælpning:

Topdanmark har tilbudt dækning af en mangelahjælpning, der foretages ved en udskiftning af den eksisterende rygningskit mellem tagsten og gavlmurværk, med en forskelling i mørtel, hvor der afsluttes med en affaset kant, mod de tagsten der ligger tilbagetrukket fra gavlmurværket.

Det vurderes, at denne løsning ikke er håndværksmæssig acceptabel, da den kun kortvarigt vil give en tilstrækkelig tæthed mod fugtindtrængen. Idet den manglende vandafledning fra tagstenenes fremspring ('vandnæse') i kombination med, at dele af murværket alene beskyttes af mørtelforskellingen, p.g.a. de tilbageliggende tagsten. Hvilket vil medføre en utilsigtet øget opfugtning af forskellingens mørtel og dermed, en stor sandsynlighed for skader på forskellingen, i form af rev-

ner og fraslæg p.g.a. nulpunktsovergange i vinterhalvåret – Med deraf følgende risiko, for nye fugtbetingede følgeskader på de underliggende bygningsdele.

Anbefalet mangel/skadesafhjælpning:

Det anbefales, at tagstenene i overgangen mellem tag og gavle omlægges således, at tagstenene har et 30 mm fremspring over forskelling/murværk og at disse lægges i en egnet mørtel. Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med anvisningerne i Tegl 36, fra Murerfagets Oplysningsråd/Teknologisk Institut. Tagbelægningen består af betontagsten med fals, hvorfor det ikke vil være muligt, at 'trække' tagstenene, de op til 50 mm, der er nødvendig, for at kunne etablere et 30 mm fremspring over forskellingen. En håndværksmæssig korrekt udført overgang mellem tag og gavl vil derfor, i h.t. ovenstående, kræve en omlægning af taget i sin helhed.

Bemærkninger til forsikringsdækning:

Topdanmark har i mail til forsikringstager anført, at det manglende fremspring på tagstenen ved gavlene, vurderes til ikke at opfylder skadesbegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15c.

På baggrund af det i dette notatet anførte, bør der foretages en revurdering af, hvorvidt en håndværksmæssig korrekt udbedring af den mangelfulde tagafslutning ved gavlene, er omfattet af forsikringsdækningen. Da det vurderes, at en bibeholdelse af de manglende tagstensfremspring og tilbageliggende tagsten, vil medføre en nærliggende risiko for skader på forskelling og deraf følgende nærliggende risiko for nye indvendige fugtbetingede skader, herunder risiko for skimmelvækst.

Det skal også påpeges, at de manglende tagstensfremspring, burde fremgå af Tilstandsrapporten, da denne byggetekniske mangel er fuldt synlig og registrerbar og således ansvarspådragende for den bygningssagkyndige, hvorfor ejerskifteforsikringen vil kunne gøre regres overfor den sagkyndige."

Af udateret besked, men oplyst af selskabet at være fra den 16/6 2022, fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har forbi og besigtiget jeres gavle den 3. juni da i ikke var enig i min kollegas vurdering. Vi drøftede hvilke forhold hvor i ikke var enige i vores første afgørelse. Du oplyste at det var forholdet vedr. teglernes placering iht. gavlen. Dvs. pkt 2 i min kollegas opgørelse dateret 25-03-2022.

Jeg kiggede på begge gavle med vatterpas via stige. Jeg er umiddelbart enig i min kollegas registrering af som er: Sydvendt gavl - Der var steder hvor tagsten gik lidt ud over muret gavl - steder hvor tegl flugtede med muret gavl og steder hvor tagsten lå ca. 10mm længere inde i forhold til muret gavl.

Nordvendt gavl- Der var steder hvor tagsten gik lidt ud over muret gavl - steder hvor tegl flugtede med muret gavl og steder hvor tagsten lå ca. 20mm længere inde i forhold til muret gavl.

Jf min kollegas besked af 25-03-2022 og 04-04-2022 erstattes:

Hvis det ikke er muligt at strække tagstenene mere, dækker forsikringen ikke at taget bliver lagt om. Løsningen med en mørtel overgang mellem gavlmur og tagsten vurderes at være tæt. De steder hvor tagstenen ligger længere inde end den mureret gavl, kan løses ved at faset/skrå kant mod tagstenen, så overgang mellem mørtel og tagsten ligger under tagstenen.

Ankenævnet for Forsikring

25.

99996

Vurdering

Jeg må desværre oplyse at jeg er enig i min kollegas vurdering herunder i hvordan vi kan erstatte skaden. Det at tagstenene ikke går 3 cm ud over muren/gavlen er i sig selv ikke noget som ejerskifteforsikringen erstatter.

Flere gavle i nabohusene har heller ikke denne udkragning. Gavltættest på jer har de fleste steder en udkragning på 0 – 2 cm. Her kunne ikke konstateres følgeskader. Jeg vurderer ikke, at i har sandsynliggjort at forholdet medføre nærliggende risiko for skader og derfor kan vi desværre ikke erstatte at tegl bliver lagt med 3 cm ud over gavl. Vil i som tidligere oplyst bede jeres håndværker opdatere deres tilbud svarende til det vi erstatter?

Jeg er klar over, at dette måske ikke er det svar, som du havde håbet på. Er der ny væsentlig dokumentation, er du naturligvis meget velkommen til at sende dette til mig, så jeg kan medtage dette i betragtningen. Er dette ikke tilfældet, og er du alligevel fortsat uenig i afgørelsen, kan du kontakte vores hovedkontor for en revurdering på ... med en beskrivelse af hvori uenigheden består og på hvilket grundlag, du mener vurderingen bør ændres samt angivelse af skadenummer."

Af selskabets mail af 12/7 2022 til klageren fremgår bl.a.:

"Vi beder vores netværkshåndværker give tilbud på opgaven.

Vi kan ikke påtage os et rådgiveransvar. Men den løsning som vi og vores netværkshåndværker foreslår vurderer vi vil udbedre forholdet og fremfor at holde tæt. Skulle det mod forventning vise sig at løsningen ikke holder tæt i rimelig tid må en anden løsning vurderes."

Af klagerens mail af 12/1 2023 til selskabet fremgår bl.a.:

"Der er nu tilføjet yderligere billeder til sagen, da vi igen har konstateret vand på indersiden af murstensvæggen oppe på loftet. Vi ser desuden at vandet er løbet videre ned af væggen til værelset nedeunder. Isoleringen mellem yder- og indervæg er våd. Denne vandskade har naturligvis haft flere følgeskader bl.a. på inventar, som vi endnu ikke kender omfanget af. Vandskader har derudover haft den konsekvens, at vi ikke har boet i huset grundet skimmelsvamp på flere værelser. Da denne proces nu har varet i et år, er vores boligforhold hos venner og familie opbrugt, og vi har intet sted at bo. Vi har derfor akut brug for at vi som familie kan blive genhuset, og at børnene kan få en stille hverdag. Vi håber, at vi hurtigst muligt kan nå til enighed."

Af selskabets mail af 27/2 2023 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg og håndværkeren var forbi i går og besigtige gavlen og det arbejde vi har erstattet. I har oplyst at i har set, at hele gavlen mod syd, set fra loftrummet, var våd. Isoleringen på loftet var fugtig ud mod gavlen.

Ved besigtigelsen foretog jeg fugtmålinger indvendigt på murværk i gavlen mod syd. Overalt kunne jeg måle at gavlen var meget opfugtet. Udvendige målinger på denne gavl viste også meget opfugtning.

Vi kiggede også på det arbejde som [forsikringsservicefirma] har udført og det så fint ud. Det har ikke været muligt at strække tagstenene særligt meget så de kunne rage de ønskede 3 cm ud over gavlen. Derfor er den udførte forskeiling en anelse skrå.

Jeres husforsikring har fjernet gulve og malerbehandling på vægge i det ene rum op mod gavlen. I det andet rum mod gavlen udfører de det sammen i løbet af et par dage. Jeg har kigget på den fremsendte fugtrapport og her beskrives årsagen til opfugtningen at skyldes, at vand er kommet ind af gavl og er trukket ud i væg og gulv.

Vores vurdering:

Vi har drøftet sagen internt og vores vurdering er, at der ikke er forskellen der er årsag til gavlen er meget opfugtet. Samme løsning er anvendt i resten af bebyggelsen og her er der mange steder der heller ikke er de 3 cm udkragning. Ved jeres forskeiling er denne dog ikke lodret men er en anelse skrå. At forskellen er skrå har ingen indflydelse på tætheden. Er der den mindste vind mod gavlen vil udkragningen på tagstenene har meget lille betydning. Jeg vurderer ikke, at det er sandsynliggjort at den udførte løsning er årsag til opfugtningen af facaden.

En gavl som jeres med lille til ingen udhæng vil blive ekstra påvirket når det regner. At der ikke er de 3 cm udkragning har ingen indflydelse. Når gavlen bliver vandmættet vil vandet begynde at pibele ud på bagsiden af formuren. Oppe i tagrummet er gavlen kun 1 sten dvs kun formuren. Derfor vil gavlen i tagrumme i våde perioder blive våd og det kan ses.

Det samme sker længere nede men her er formuren ikke synlig pga bagmuren. Det er derfor normalt, at der kan løbe vand på bagmuren. Vandet løber mellem bagmur og isolering og ned på overside af fundamentet hvor det bliver ledt ud gennem facaden via murpappet. Isoleringen der støder op mod bagmuren vil blive våd i den første ca 1 cm. Det er det i/vi kunne mærke i loftet rummet. I har boret et hul i bagmuren hvor man kan se, at murpappen korrekt er bukket op langs bagmuren. I oplyste at isoleringen i bunden var våd.

Dette er ikke unormalt da vandet fra formuren, som beskrevet, leder vandt ned i bunden og derefter ud. Den isolering der er i kontakt med murpappen vil blive våd. Isoleringen vil tørre op når facaden tørrer ud. Hvis fugerne i facaden er i dårlig stand vil der trænge mere vand ind. Denne ekstra mængde vand vil medføre ekstra påvirkning af konstruktionen og det er ikke sikkert at, et ældre hus kan klare det uden der sker opfugtning af andre konstruktioner.

Jeg vurderer desværre ikke, at det arbejde og den løsning vi har erstattet er utæt. Derfor kan vi ikke erstatte at den ændres. I er velkommen til at ringe til mig i morgen hvis I ønsker at drøfte sagen.

Hvis der kommer nye oplysninger eller forhold, som I mener, vi ikke har medtaget i vores betragtning hører vi naturligvis meget gerne fra jer, så vi kan vurdere dette. I kan i så fald blot kontakte os igen med den nye dokumentation eller forklaring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

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:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1983 – den 1/2 2020. Selskabet har oplyst, at "ved telefonisk henvendelse den 28. februar 2022, informerer klageren ejerskifteskadeafdelingen, om skadeanmeldelse vedrørende vandindtrængning". Selskabet afviste dækning 3/3 2022 med henvisning til tilstandsrapporten. Herefter anerkendte selskabet den 10/3 2022, at "undertaget på den sydvendte gavl mod øst, sidder ikke tætsluttet mod gavlmuren", men vurderede at arbejdet kunne gøres for under selvriskoen og derfor ikke var dækket i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5C. Selskabet besigtigede igen den 25/3 2022 og udvidede dækningstilsagnet til at dække afslutningen af undertaget mod gavl mod syd og nord. Klageren var uenig med selskabet i udbedringsmetoden og fremlagde et notat fra klagerens rådgivende ingeniør, hvoraf det fremgår, at selskabets udbedringsmetode – hvor den eksisterende rygningsskit mellem tagsten og gavlmurværk bliver udskiftet med en forskelling i mørtel – kun kortvarigt ville give en tilstrækkelig tæthed mod fugtindtrængen. Klageren ønskede herefter, at selskabet påtog sig rådgiveransvaret for løsningen, hvilket selskabet afviste. Herefter, formentligt i oktober/november 2022, blev forholdet udbedret. Klageren kontaktede selskabet den 12/1 2023 og oplyste, at der igen var konstateret vand på indersiden af murstensvæggen oppe på loftet, der løber ned af væggen på værelset nedenunder. Klageren ønsker, at selskabet dækker en udskiftning af taget.

Klageren har anført, at selskabet henholder sig til taksatorer og den udførende håndværkers vurderinger, hvilket klageren intet har til overs for, da der flere gange er efterspurgt garanti på det udførte arbejde, hvilket er blevet afvist. Den udførende håndværker har tilkendegivet, at

det ikke helt kan udelukkes, at de tilbagetrukne tegl kunne give problemer med vandindtrængning. Hvad angår murværket i gavlen har klageren oplyst, at der på baggrund af K1 [K2]-bemærkningen i tilstandsrapporten blev foretaget udbedring af fugerne på gavlvæggen i september 2021. Disse blev således udbedret inden, der blev konstateret vandindtrængning og kan derfor ikke være årsagen. Hvad angår alderen på taget har klageren anført, at sælger oplyste, at taget er udskiftet, hvilket også fremgår af salgsopstillingen. Klageren har oplyst, at dette også er blevet bekræftet i nabolaget, hvor der er blevet fortalt, at sælger er set lægge taget. Klageren har oplyst, at det ikke vides med sikkerhed, hvor meget af taget, der er omlagt, men at undertaget mangler at blive fæstnet korrekt, at tagstenene ikke har korrekt udhæng, at afstand mellem undertag og nederste lægte er for lille, at der er manglende undertagsstrammere, manglende ventilationsstudser mv. Det er fuldstændig irrelevant, når selskabet henviser til, hvordan tagkonstruktionen ser ud på de omkringliggende huse. Klageren har anført, at selskabet er forpligtet til at udføre et håndværksmæssigt korrekt arbejde, der kan sikre mod nye fugtbetingede skader.

Selskabet har afvist at dække en omlægning af hele taget. Selskabet har anført, at "på baggrund af taksators observationer og oplysningerne i sagen, er det vores vurdering, at der ikke kan konstateres dækningsberettigende forhold ved det anmeldte – udover hvad vi allerede har tilbudt klageren". Klageren har ikke sandsynliggjort, at der er forhold ved selve tagbelægningen, der i sig selv udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Det er selskabets opfattelse, at klageren ikke har sandsynliggjort, "at den vandindtrængning som klageren registrerede efter udbedringen af afslutningen af undertaget og udskiftningen af mørtelpuden, relaterer sig med tagbelægningen". Selskabet har oplyst, at "I vores afgørelse har vi bl.a. lagt vægt på ovenfor indsatte registrering fra tilstandsrapporten, om at der – på tidspunktet for den bygnings-sagkyndiges gennemgang i efteråret 2019 – var porøse og udfaldne fuger i murværket primært mod syd i den østlige og vestlige ende, at udvaskede og porøse fuger giver anledning til uhensigtsmæssig opfugtning i murværket, og at forholdet bør udbedres, så ikke det udvikler sig. Den bygnings-sagkyndige har vurderet, at forholdet omkring fugerne er karakteriseret med karakteren K2, hvilket karakteriseres som alvorlige skader". Selskabet har anført, at selskabet desuden har til-

lagt det betydning, at husforsikringen blandt andet har vurderet, at fugtobservationerne i gavlene er grundet utætheder i gavlen og dermed vand, der bliver trykket ind i gavlen. Selskabet har anført, at det er selskabets vurdering "at det har sin formodning imod sig, at det er klagerens tagbelægning der er årsag til vandindtrængningen, eftersom den forhøjede fugt alene kan registreres i gavl mod syd, hvor der ses at være porøse og udfaldne fuger".

Det fremgår af klagerens rådgivendes ingeniørs besigtigelsesnotat af 11/5 2022, at "tætning mellem tagsten og gavlmure er udført med anvendelse af rygningsskit, der udviser skader i form af revnet, løstsiddende og nedbrudt rygningsskit, der er forsøgt udbedret med rygningsskit. Tagstenene mod gavlene ligger i betydeligt omfang 10-20mm tilbagetrukket for gavlenes lodrette murflugt – Øvrige tagsten ligger enten lig med murflugten eller med et minimalt overhæng. ... Ved en orienterende måling af fugtforholdene i gavlenes murværk, foretaget med en kapacitiv fugtmåler med udlæsning i 0-100 digits. Kunne der, i dele af det udvendige murværk, måles et fugtniveau på 65 – 73 digits. Tilsvarende kunne der på gavlenes indvendige side måles fugtniveauer på 64-68 digits, i flere områder ved gulv og op til ca. 50 cm over gulv – D.v.s. fugtniveauer svarende til en vægt% >ca. 4% - Der retningsgivende er kritisk ved værdier over 2-3%. **Konklusion vedr. de konstaterede skade/mangler:** Den konstaterede fugtindtrængning i bygningens gavle, vurderes primært at hidrøre fra en mangelfuld tætning mellem tagbelægning og gavlmurværk, som følge af en ikke håndværksmæssig korrekt udførelse af tagbelægningens afslutning mod gavlenes murværk samt skadet og nedbrudt forskellingsmateriale, idet: Der er anvendt et til formålet uegnet materiale til forskelling mellem tagsten og gavlmurværk. De anvendte betontagsten, er ikke lagt med det krævede fremspring på 30mm ud over gavlmurværket, jf. Tegl 36/Mur & Tag – D.v.s. at tagstenene ligger op til 50mm for langt inde i forhold til en korrekt udført gavlafslutning. **Vurdering af den forslåede mangelahjælpning:** Topdanmark har tilbudt dækning af en mangelahjælpning, der foretages ved en udskiftning af den eksisterende rygningsskit mellem tagsten og gavlmurværk, med en forskelling i mørtel, hvor der afsluttes med en affaset kant, mod de tagsten der ligger tilbagetrukket fra gavlmurværket.

Det vurderes, at denne løsning ikke er håndværksmæssig acceptabel, da den kun kortvarigt vil give en tilstrækkelig tæthed mod fugtindtrængning. Idet den manglende vandaflledning fra tag-

stenenes fremspring ('vandnæse') i kombination med, at dele af murværket alene beskyttes af mørtelforskellingen, p.g.a. de tilbageliggende tagsten. Hvilket vil medføre en utilsigtet øget opfugtning af forskellingens mørtel og dermed, en stor sandsynlighed for skader på forskellingen, i form af revner og fraslag p.g.a. nulpunktsovergange i vinterhalvåret – Med deraf følgende risiko, for nye fugtbetingede følgeskader på de underliggende bygningsdele. **Anbefalet mangel/skadesafhjælpning:** Det anbefales, at tagstenene i overgangen mellem tag og gavle omlægges således, at tagstenene har et 30 mm fremspring over forskelling/murværk og at disse lægges i en egnet mørtel. Arbejdet skal udføres i overensstemmelse med anvisningerne i Tegl 36, fra Murerfagets Oplysningsråd/ Teknologisk Institut. Tagbelægningen består af betontagsten med fals, hvorfor det ikke vil være mulig, at 'trække' tagstenene, de op til 50 mm, der er nødvendig, for at kunne etablere et 30 mm fremspring over forskellingen. En håndværksmæssig korrekt udført overgang mellem tag og gavl vil derfor, i h.t. ovenstående, kræve en omlægning af taget i sin helhed. **Bemærkninger til forsikringsdækning:** Topdanmark har i mail til forsikringstager anført, at det manglende fremspring på tagstenen ved gavlene, vurderes til ikke at opfylder skadesbegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15c. På baggrund af det i dette notat anførte, bør der foretages en revurdering af, hvorvidt en håndværksmæssig korrekt udbedring af den mangelfulde tagafslutning ved gavlene, er omfattet af forsikringsdækningen. Da det vurderes, at en bibeholdelse af de manglende tagstensfremspring og tilbageliggende tagsten, vil medføre en nærliggende risiko for skader på forskelling og deraf følgende nærliggende risiko for nye indvendige fugtbetingede skader, herunder risiko for skimmlevækst.

Det skal også påpeges, at de manglende tagstensfremspring, burde fremgå af Tilstandsrapporten, da denne byggetekniske mangel er fuldt synlig og registrerbar og således ansvarspådragende for den bygningssagkyndige, hvorfor ejerskifteforsikringen vil kunne gøre regres overfor den sagkyndige".

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

Ankenævnet for Forsikring

31.

99996

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den udførte udbedring af overgangen mellem tag og gavl har været utilstrækkelig. Nævnet finder det ikke godtgjort af klageren, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved overgangen mellem tag og gavl eller forhold i øvrigt relateret til de anmeldte fugtgener, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten og den udbedring, som selskabet har erstattet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten med karakteren K2 beskriver, at "der er områder med porøse og udfaldne fuger i murværket, primært mod syd i den østlige og vestlige ende. Note: Udvaskede og porøse fuger giver anledning til uhensigtsmæssige opfugtninger i murværket. Forholdet bør udbedres, så skaden ikke udvikler sig yderligere".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt nærmere oplysninger, der dokumenterer, at K2-anmærkningen i tilstandsrapporten om løse og udfaldne fuger i gavlen er udbedret, så gavlens funktion som klimaskærm er genoprettet. Nævnet henviser til, at selskabets taksator har vurderet, at mere end 90% af murværket/fugerne aktuelt ser ud til at trænge til vedligeholdelse, og at taksatoren vurderer, at det ikke er forskellingen, der er årsag til at gavlen er meget opfugtet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af fugtrapport af 9/11 2022 indhentet af klagerens husforsikringsselskab, at "vand er kommet ind af gavl væg og trykket ud i væg gulv".

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

32.

99996

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', with a stylized, cursive script.

Peter Thønnings