

Den 17. oktober 2011 blev i sag nr. 79.382:

XXXXX XX XXXXX XXXX  
XXXXXXXXXX XX  
XXXX XXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S  
Midtermolen 7  
2100 København Ø

afsagt

#### k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring uden ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugtskader i den forsikrede ejendoms facader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at skaden kan henføres til husets tagbelægning, og at der i policen er forbehold om, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende denne.

Det fremgår af tilstandsrapporten, dateret den 2/2 2010, at den forsikrede ejendom er opført i 1959. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/3 2010 og med udløb den 14/3 2015.

Klageren anmeldte den 10/6 2010, efter overtagelse af ejendommen, blandt flere andre forhold, at der på grund af manglende afvandingsmulighed fra ejendommens tag er opstået opfugtning af murværk, afskalning af puds samt beskadigelse af ejendommens tagterrasse.

Selskabet afviste i brev af 16/7 2010 til klageren at dække forholdet. Det hedder bl.a. heri:

"Den omtalte afvanding af tag samt utæthed er fremvist værende taget under tagterrassen mod nordøst.

Der er tale om ca. 25 m<sup>2</sup> tagflade som er afvandet ved et tagnedløb. Hertil kommer et tagnedløb som afvander tagfladen af beboelsen over tagterrassen.

...

En åbning af terrassebrædderne viste, at tagnedløbet fra øverste tagflade samt tilløbet til tagnedløbet i tagpapbelægningen under tagterrassen begge var tilstoppet.

Det er min vurdering, at tagnedløbet er dimensioneret til at kunne aflede regnvandet fra de pågældende tagflader.

Der kunne ligeledes ses vandansamlinger mellem underpappen og overpappen på taget under terrassen. Efter jeres oplysning skulle den utætte tagbelægning være den direkte årsag til fugtproblemerne i facaden mod nordøst.

...

De anmeldte forhold er ikke dækket af jeres ejerskifteforsikring. Ovenstående er begrundet som følger:

Ad 3. Manglende afvanding af tag.

Årsagen til den manglende afvanding af tag/tagterrasse skyldes en tilstopning af tagnedløbet og ikke underdimensioneret nedløbsrør. Der er således ingen skade jf. skadebegrebet i forsikringsbetingelsens afsnit 2.

Følgeskaden heraf er beskrevet i tilstandsrapporten side 8 pkt. 3. Yder- og indervægge.

Det er vores vurdering, at det anmeldte forhold er beskrevet og karakteriseret klart i tilstandsrapporten, således at det har været muligt at tage forholdet i betragtning.

Ad 3. a Tag under tagterrasse.

Policeklausul: Forsikringen dækker ikke skader på tagbelægning og tagkonstruktionen og årsager til og følger heraf.

Ad 4. Fejlkonstrueret altangang og tagterrasse.

Ved besigtigelsen kunne der på svalegangen konstateres underdimensionerede løse gangbrædder med samlinger over opklodset underdimensioneret mæglere.

Forholdet anerkendes som en på forsikringen dækket skade, idet forsikringen dækker aktuelle skader som svækkelse, og andre fysiske forhold så som risiko for personskade, der ned sætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klageren har i mail af 17/7 2010 til selskabet heroverfor bl.a. anført:

"Vi er ikke enige i forsøget på at undgå at dække de skader, der er på vores hus, og som ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

Det fremgik da også på besigtigelsesdatoen den 13. juli d.å., at du var enig i, at der fsva. afvanding af tag ikke findes tilstrækkelige afvandingsmuligheder. Der er intet belæg for at antage at manglende afvanding skyldes tilstopning - tværtimod skyldes den manglende afvanding samt fugtindtrængning i ydervægge og under tagpap (hvor der jo er ganske meget vand), at der ikke er mere end eet nedløbsrør, at der er et utæt paptag, samt at der mangler gummimembraner i konstruktionen, hvor svalegang er monteret direkte i mur."

På klagerens foranledning er der den 9/9 2010 efter undersøgelse af ejendommen udarbejdet byggeteknisk rapport af Orbicon Leif Hansen A/S. Det fremgår bl.a. heraf:

#### **"1. Murværk opfugtet lokalt under terrasse**

Det fremgår af police for ejerskifteforsikring at der ikke dækkes skader på tag pga. sne på tag, i forbindelse med udførelse af tilstandsrapport. Dette kan, efter vores opfattelse, ikke være gældende for membran under terrasse.

Der er med Gann fugtmåler udført måling af fugt i ydervæg og der er registreret høj opfugtning i område iht. bilag 1. I området er der markante maler- og pudsafskalninger.

Årsag til opfugtning formodes at skyldes utæthed fra ovenliggende terrasse.

Jf. brev af 16.07.2010 fra Alm. Brand er der konstateret vandansamlinger imellem overpap og underpap på taget under terrassen hvilket kun kan skyldes en utæthed i overpappen.

En utæthed i tagpap kan være svær at lokalisere da vand kan løbe imellem tagpap lagene og det vil ikke være sikkert at en udskiftning af tagpap lokalt vil gøre terrassen tæt.

Terrassebrædder skal fjernes og der skal lægges ny tagpap på hele terrassen.

#### **2. Tagvand fra ovenliggende tag udledes via terrasse**

I henhold til BYG-ERFA (23) 07 12 29. Se bilag ...

*'Tagvand fra overliggende tagarealer og -terrasser skal ledes direkte til 'egne afløb' - de må ikke ledes ned til (og ophobes på) underliggende terrassearealer.'*

På grund af ovenstående er der forhøjet risiko for opstuvning af vand på terrasse med deraf følgende risiko for vandindtrængning i bygning og ned i murværk.

Der skal udføres separat nedløb til tagnedløb.

#### **3. Manglende sekundær afvandingsmulighed fra terrasse**

Der er kun et afløb fra tagterrassen. For at sikre imod vandskader ved blokering af afløb bør der iht. BYG-ERFA (23) 07 12 29 være minimum to afløbsbrønde eller nødafløb som fx udspyere.

Der skal udføres sekundær afvandingsmulighed fra terrasse.

#### **4. Afløbsbrønd terrasse ikke let tilgængelig**

Afløbsbrønde skal renses jævnligt for at sikre imod blokering og skal derfor være let tilgængelig.

Der skal udføres ændring af konstruktionen således afløbsbrønd bliver let tilgængelig fx ved at tilpasse terrassebrædder så de kan demonteres lokalt over afløbsbrønd."

Klageren har efterfølgende indbragt sagen for nævnet. I klagen er det bl.a. anført:

"Vi har bedt Alm. Brand dække skade, der er omfattet af vores ejerskifteforsikring, jf. bilag ... Dette har Alm. Brand først mundtligt i forbindelse med besigtigelse af skade accepteret, men har efterfølgende skriftligt afvist at dække den del af skaden der vedrører forhold ved vores tagterrasse, jf. bilag ... og bilag ...

Alm. Brand hævder nu at vi alligevel ikke kan få skaden dækket, og henviser til policens betingelser, herunder et forbehold for dækning vedr. 'Sne på taget, tagskader undtaget', jf. bilag ... sidste side.

Skaden vi har anmeldt er beskrevet i en byggeteknisk gennemgang, jf. bilag ... - en rapport udarbejdet af Orbicon Leif Hansen A/S - som Alm. Brand har accepteret som værende uafhængig. Denne rapport gennemgår de fugtskader der er tale om; i alt 7 punkter der skal rettes op på. På Alm. Brands opfordring er der indhentet tilbud for reparation, hvor der foreligger et overslag på 117.500 kr., jf. bilag ...

Skaden vi ønsker dækket er en fugtskade på murværk, der er forårsaget af manglende nedløbsrør/afvanding. Det fremgår således af bilag ..., at der ikke er tilstrækkelig afvandingsmulighed simpelthen fordi der kun er eet nedløbsrør. Denne fejlkonstruktion har medført opfugtet murværk under terrasse, afskalning af puds samt ødelagt underlag ved terrasse.

Den konstruktion der er for afvanding af vores tag leder vandet ned på tagterrasse, og leder altså ikke vandet ned / væk i egne afløb. På den måde kan vand fra hele vores tag på mere end 150m<sup>2</sup> ledes hen og ned på vores tagterrasse som så ikke kan afvandes tilstrækkeligt, fordi der kun er eet nedløb. Det betyder at der er ophobning af vand, og at der er en utæthed i konstruktion et sted, så murværket og soklen er meget fugtig og skaller.

Endvidere er terrassebelægningen af brædder udført således man ikke kan rense afløbsbrønd.

Disse forhold kunne vi naturligvis ikke se eller gennemskue, da vi købte huset. Vi har alene forholdt os til at der var en terrasse, og ingen viden haft om de manglende afvandingsmuligheder af terrasse og tag, jf. bilag ..., side 2.

Vi er tillige meget indignerede over at Alm Brand først mundtligt ved besigtigelse er enig i at der er en skade der skal dækkes, hvorefter spørgsmålet pludseligt kommer til efterfølgende at handle om undtagelsen i policen vedr. 'Sne på taget, tagskader undtaget'. Det der er skyld i vores skade på murværk er manglende afvandingsystem på grund af en ulovlig bygningskonstruktion / en konstruktion der ikke lever op til gældende krav.

Vi ønsker reparationsarbejdet igangsat snarest, og vi mener ikke skaden er undtaget dækning, da der ikke er tale om et tag eller en skade på tagkonstruktion. Der er tale om at vores murværk er ødelagt pga. manglende mulighed for afvanding, skjult brønddæksel og i det hele taget forhold omkring afvanding ved terrassen. Det har intet med taget at gøre. Der er tale om manglende mulighed for afvanding af terrassen og forkerte afvandingskonstruktioner. Det fremgår ikke at dette er undtaget af policen"

Selskabet har i brev af 30/11 2010 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"På baggrund af tilstandsrapportens oplysninger om at tagbelægningen og vandrette flader fremstod snedækkede på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, er der i forbindelse med tilbudsafgivningen, og dernæst i policen (bilag ...), indsat følgende særlige klausul:

*Sne på taget, tagskader undtaget:*

*Forsikringen dækker ikke skader på tagbelægningen og tagkonstruktionen og årsager til og følger heraf.*

Ved besigtigelsen af det anmeldte forhold har vores skadekonsulent kunnet konstatere, at ejendommen er opført i flere plan. Over en del af ejendommens stueetage er der etableret en tagterrasse, der er beklædt med bræddegulv. Til nærmere illustration heraf henvises til bilag ...

Tagterrassen er således etableret oven på ejendommens tag, hvor der er pålagt tagpap. Der er tale om ca. 25 m<sup>2</sup> tagflade, der er afvandet via et tagnedløb. Hertil kommer et tagnedløb, som afvander tagfladen af beboelsen over tagterrassen.

Efter åbning af tagterrassens gulvbelægning er det konstateret, at tagnedløbet fra øverste tagflade samt tilløbet til tagnedløbet i tagpapelbelægningen under terrassen begge var tilstoppede. Det er vores skadekonsulents vurdering, at tagnedløbet er dimensioneret til at kunne aflede regnvandet fra de pågældende tagflader.

Der er desuden konstateret, at der i den underliggende tagpapelbelægning er vandansamlinger mellem overpap og underpap, hvilket skyldes utætheder i overpappen.

Selve årsagen til de konstaterede fugtskader skyldes således vandindtrængning gennem utæthederne i tagbelægningen. Dette fremgår også af klagers bilag ... Den omstændighed, at der oven på tagbelægningen er etableret en tagterrasse, ændrer ikke på, at årsagen til skaden skal henføres til ejendommens tagbelægning.

Forbeholdet i policen medfører, at forsikringen ikke dækker skade på tagbelægningen og følgerne heraf. Der er derfor ikke dækning for skaden på den tegnede ejerskifteforsikring. Forbeholdet er indsat i policen, idet det pga. sne på tagbelægningen og ejendommens vandrette flader (tagterrassen), ikke har været muligt for den bygnings sagkyndige at vurdere tilstanden af tagbelægningen.

De konstaterede skader er således omfattet af det anførte forbehold, der i øvrigt må anses som konkret og tilstrækkeligt begrundet. Derfor falder det anmeldte forhold uden for forsikringsdækningen.

Endvidere skal vi henlede opmærksomheden på bemærkningerne i tilstandsrapporten, hvor vores forsikringstager - med karakteren K2, alvorlig skade - er blevet gjort opmærksom på, at der er afskalninger i muren ved nedløb fra terrassen, og at dette evt. kunne stamme fra en utæthed ved nedløbsrøret. Vores forsikringstager ses ikke at have iværksat tiltag for en nærmere afklaring heraf.

Den anførte karakter og beskrivelse omfatter således både skaden på murværket og afløbsforholdene fra tagterrassen. Vores forsikringstager er således på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger blevet bekendt med en alvorlig skade, som den bygnings sagkyndige har vurderet, muligvis kunne stamme fra en utæthed ved nedløbsrøret.

Også med henvisning hertil må vi fastholde, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade på den tegnede forsikring, hvorfor erstatningspligten ikke kan anerkendes."

Til dette har klageren i brev af 9/12 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Den skade der er omtalt i tilstandsrapporten, som Alm. Brand henviser til i brev af 30. november 2010 til Ankenævnet, hvor der under pkt. 3.1 om facader/gavle er anført en K 2 skade har intet med manglende afvanding af tage at gøre.

Det er manglende nedløbsrør og det faktum at der ikke er lavet en bygningskonstruktion, der sikrer korrekt afvanding, som er skyld i de vandophobninger, der er ved tagappet.

At der er lavet en bygningsmæssig helt forkert løsning vedr. afvanding af tagterrasse kunne vi på ingen måde vide. Det er ikke oplyst noget steds, selvom en bygningsagkyndig burde kunne se antal nedløbsrør på huset.

Det er ikke korrekt, når Alm. Brand i forbindelse med fugtskaden fremfører at 'Vores forsikringstager ses ikke at have iværksat tiltag for en nærmere afklaring heraf' . Vi har både haft håndværkere med fugtmålere samt Alm Brands egen skadekonsulent ... ude for at foretage fugtmålinger og vurderinger. I tillæg har vi for egen regning (ca. 10.000 kr.) bestilt en uvildig byggeteknisk gennemgang, jf. bilag ... - en rapport udarbejdet af Orbicon Leif Hansen A/S - som Alm. Brand har accepteret som værende uafhængig.

Rapporten peger præcist på 7 punkter der skal rettes op på. Punkter som Alm. Brand ikke har bestridt enkeltvist.

Det er heller ikke korrekt, når Alm. Brand på side 3 i ovennævnte skrivelse til Ankenævnet anfører 'Vores forsikringstager er således på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger blevet bekendt med en alvorlig skade, som den bygningsagkyndige har vurderet, muligvis kunne stamme fra en utæthed i nedløbsrøret'. Sagen er jo den at vi udmærket var klar over den omtalte K2 skade med et muligt utæt nedløbsrør, men det er ikke det sagen handler om: den handler om at der er vandophobninger PÅ tagterrassen mellem pap, som følge af et forkert afvandingssystem, hvor alt tagvand ledes ned via EET nedløbsrør på vores tagterrasse, og derfra skulle vandet så selv finde hen til en rist (der er skjult under tagbrædderne) og videre ned i det nedløbsrør, som har en K2 vedr. facaden.

Det er manglende afvandingsmulighed, det handler om = manglende nedløbsrør.

Dette fremgår også tydeligt af Orbicon-rapporten, ligesom der intet steds i tilstandsrapporten omtales manglende nedløbsrør eller den ulovlige anordning, hvor vandet fra hele taget ledes ned på tagterrassen.

Dette burde være omtalt. Nedløbsrør og afvandingsforhold kunne sagtens besigtiges. Det har intet med sne at gøre. Faktisk skriver man selv i tilstandsrapporten, at det er 'vandrette flader' man ikke kunne besigtige. Men derfor kunne man - og burde man - sagtens have beskrevet de manglende afvandingsmuligheder, som jo er skyld i de problemer, vi står med nu.

En byggesagkyndig burde have noteret, at vand fra 150m<sup>2</sup> ledes hen og ned på vores tagterrasse.

At man søger at dække sig ind under en undtagelse om sne på taget er helt ubegribeligt og uanstændigt."

Heroverfor har selskabet i brev af 29/12 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det fremgår af vores forsikringstagers bemærkninger, at årsagen til skaden kan henføres til afløbsforholdene fra terrassen.

Hertil skal blot bemærkes, vores forsikringstagers rådgiver, Orbicon Leif Hansen A/S, i deres rapport har anført, at årsagen til de konstaterede fugtskader skyldes utætheder i tagbelægningen under terrassen.

Denne opfattelse af årsagen til fugtskaderne deles af vores skadekonsulent.

Såfremt tagbelægningen havde været tæt, ville den konstaterede skade således ikke være opstået.

Vi deler således ikke vores forsikringstagers opfattelse af, at årsagen til skaden kan henføres til afløbsforholdene. Dette fordi, at såfremt tagbelægningen var tæt, ville skaden ikke være opstået uanset afløbsforholdene.

Det fastholdes således, at årsagen til skaden er omfattet af forsikringspolicens forbehold, hvorfor der ikke er dækning på den tegnede forsikring."

Klageren har i udateret brev til nævnet til dette bl.a. anført:

"Vi henviser til punkt 2, 3 og 4 i Orbicons rapport, hvor de ulovlige bygningsforhold beskrives

Ordentlige lovlige afløbsforhold er helt afgørende for en hensigtsmæssig og tilstrækkelig afvanding af vores terrasse areal. Og der er kernen i sagen; at der ikke er tilstrækkelig mulighed for afvanding.

Forsikringspolicens meget uklare forbehold kan ikke fritage for dækning af skaderne ved og på vores terrasse.

Hvis Alm. Brand ville have dette areal skulle have været omfattet af et forbehold, skulle selskabet have tydeliggjort dette i policen. Dette er ingenlunde tilfældet. Tværtimod er forbeholdet meget uklart, og nævner ikke terrasse eller gangarealer, ligesom forbeholdets ordlyd generelt bestemt ikke er tydeligt."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

**"Bemærkninger**

...

**Ja    Nej    Bygning**

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

AB

...

AB: På besigtigelses tidspunktet var der sne på tage og vandrette flader på bolig og carport/udhus, der er derfor ikke besigtiget disse steder.

...

**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle		
...		
	K2	Mod nord er der større afskalninger i mur ved nedløb fra terrasse. Note: Dette kan evt. stamme fra utæthed ved nedløbsrør."

Af forsikringspolice fremgår det bl.a.:

**"Sne på taget, tagskader undtaget:**

Forsikringen dækker ikke skader på tagbelægningen og tagkonstruktionen og årsager til og følger heraf."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**

...

**11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?**

...

**11.2.**

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 10.1."

Nævnet udtaler:

Forsikringen er tegnet med det forbehold, at forsikringen ikke dækker skader på tagbelægningen og tagkonstruktionen og årsager til og følger heraf, da der i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, som følge af sne, ikke kunne foretages besigtigelse af tage og vandrette flader.

Efter nævnets opfattelse er forbeholdet konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger, og nævnet finder ikke anledning til at tilsidesætte forbeholdet som ugyldigt, ligesom fugtskader, der kan henføres hertil, ikke vil være dækket.



Dette udelukker ikke, at klageren kan have ret til at få afløbsforholdene bragt i orden, hvis disse er underdimensionerede, og har medført skade eller nærliggende risiko for skade.

Om forholdet skyldes utæt tagbelægning eller underdimensionerede afløbsforhold må efter nævnets opfattelse afgøres efter en nærmere bevisførelse i form af syn og skøn.

Da dette ikke kan finde sted for nævnet, finder nævnet - med henvisning til vedtægternes § 4 - at måtte afvise sagen og henvise parterne til at søge tvisten løst ved syn og skøn, eventuelt i forbindelse med en retssag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen  
formand