

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. marts 2024 blev i sag nr. 100011:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 23/6 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg opdager mit tag er utæt i marts 2021. Her bliver jeg bedt om ikke at gøre noget før den byggesagkyndige som har lavet tilstandsrapporten får mulighed for at besigtige taget endnu en gang – og siden hen skriver Frida Forsikring, de nu vil køre sag mod byggesagkyndig og jeg derfor stadig ikke må få lavet skaden? Efter 6 måneder rykker jeg, og så får jeg besked om de dropper sagen? Det har ikke noget med mig at gøre? Det er i tidsrummet derefter svært at finde håndværkere, og flere ser taget, men vil ikke ønsker ikke opgaven. Frida vedkender sig endelig at taget er utæt, lavet forkert og skal skiftes. Da så håndværker går i gang, opdager de, hele konstruktionen er forkert lavet og bør ændres, de tager fotos og sender en beskrivelse. Frida afviser, da der på byggetegningerne er angivet en anden byggeform end den der er anvendt – dvs. man har skrevet man har udført arbejdet efter gældende regler og byggeskik, men valgt at udfører det forkert, så der nu er utætheder og skimmelsvamp i konstruktionen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker mit tag bliver lavet efter gældende regler og skik, det skal opføres/laves/repareres efter de byggetegninger, der i sin tid blev indsendt."

Ankenævnet for Forsikring

2.

100011

Klageren har i kommentar af 10/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg gør opmærksom på, mine håndværkere fra [tagfirmaet] også, af flere omgange har været i kontakt med Frida. De har både tilbudt at mødes for at gennemgå taget men også at forklare hvordan tag skal være opbygget. Frida har afvist hver gang."

Selskabet har den 14/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Indledning

Indledningsvis bemærkes at indklagede Domus Forsikring A/S forstår klagen således, at den er indgivet i forhold til Domus Forsikring A/S, hvor forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Indklagede Domus Forsikring A/S forstår endvidere klagen således, at det som der klages over er, at der visse steder i tagkonstruktionen ikke er registreret den nødvendige afstand mellem isolering og krydsfinerplader.

Mener forsikringstager at klagen omfatter andet og mere opfordres (A) forsikringstager til at præcisere hvilke yderligere forhold klagen måtte omfatte.

---o0o---

Med overtagelsesdag den 1. marts 2020 overtog forsikringstager ... ejendommen beliggende ...

Som sagens bilag A fremlægges salgsoptilling fra forsikringstagers køb af ejendommen, medens som sagens bilag B fremlægges tilstandsrapport udleveret til forsikringstager forud for købet af ejendommen.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet at den af sagen omhandlede ejendom oprindeligt er opført i 1964, men at der er sket ombygning af ejendommen/renoveringer af denne.

Således fremgår det blandt andet af tilstandsrapporten side 6, afsnittet 'Følgende materiale forelå' at der forelå bygningstegninger i form af plan-, snit og facadetegninger fra henholdsvis 1963, 1993 og 2008, ligesom det af tilstandsrapporten side 11 fremgår at den beskikkede bygningssagkyndige, under de generelle kommentarer til bygningernes tilstand, har anført at der er tale om en ejendom som er tilbygget og istandsat senest i 2011.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede forsikringstager, hos indklagede Domus Forsikring A/S, ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag C.

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte forsikringstager i 2021 skader, og indklagede Domus Forsikring A/S har anerkendt og dækket skader med hensyn til kvisttage både mod sydvest og sydøst på det oprindelige hus samt folder og småhuller i tagplade mod sydvest (skade ... og ...).

Til belysning heraf fremlægges:

- Rapport af skadekonsulent ... dateret 11. august 2022 (Bilag D),

- Mailkorrespondance af 21. og 22. september 2022 med taksering af anerkendte dækningsberettigede forhold (Bilag E).

Senest har forsikringstager anmeldt at forsikringstager har konstateret, ved stikprøvevis hultagning i tagkonstruktionen, at isoleringen ikke har den forskriftsmæssige afstand til krydsfinerplader.

Indklagede Domus Forsikring A/S har blandt andet modtaget fotos, der fremlægges som bilag F.

Indklagede Domus Forsikring A/S har ikke anerkendt dækning for forholdene blandt andet som følge af at der efter indklagedes opfattelse ikke pr. overtagelsesdagen forelå en retlig relevant skade, ligesom der ikke, efter indklagedes opfattelse, er dokumenteret ulovlige bygningsindretninger således som dette begreb er defineret i forsikringsbetingelserne.

Som sagens bilag G, H og I fremlægges:

- Mails af 30. januar 2023 og 2. februar 2023 til forsikringstager (Bilag G),
- Mail af 9. maj 2023 til forsikringstager (bilag H),
- Mail af 23. maj 2023 til forsikringstager (bilag I)

ii. Retlig relevante skader

Af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag C, punkt 4 litra B og C fremgår blandt andet følgende:

'B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Den af sagen omhandlede tagkonstruktion er efter det oplyste opført i 2009, hvilket blandt andet underbygges af oplysningen i tilstandsrapporten fremlagt som bilag B side 6, hvorefter den beskikkede bygningssagkyndige bekræfter at tegningsmateriale er fra 2008.

På overtagelsesdagen den 1. marts 2020 havde tagkonstruktionen en alder på ca. 11 år, og dags dato har tagkonstruktionen en alder på ca. 14 år.

Det bemærkes for god ordens skyld at indklagede, som det fremgår af sagens bilag H, ud fra oplysninger fra ... Kommunes byggesagsarkiv er af den opfattelse at tagkonstruktionen er fra 2009.

Trods det at tagkonstruktionen dags dato har en alder på ca. 14 år er der ikke konstateret nedbrydningsskader, men alene en let skimmeldannelse på undersiden af krydsfinerplader.

En let skimmeldannelse på undersiden af krydsfinerplader er helt sædvanligt forekomne i tagkonstruktioner, som den af sagen omhandlede, og henset til at der trods en alder på ca. 14 år ikke er konstateret nedbrydningsskader er det indklagedes opfattelse at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse ikke forelå nærliggende risiko for skade og således ikke en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Indklagede henviser i den forbindelse til AK98.723 der fremlægges som bilag J, hvor Ankenævnet for Forsikring, med hensyn til en ældre ejendom der var ombygget i 2004, blandt andet som det fremgår af kendelsen side 18 nederst og side 19 øverst udtalte følgende:

'Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de anmeldte konstruktionsmæssige forhold ved ydervæggen – fravær af ventilationsspalte i toppen af ydervæggen og manglende korrekt udførelse og tæthed af dampspærre – ikke i sig selv medfører, at bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat, og at forsikringens skadebegreb er opfyldt.'

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret råd eller tegn på begyndende nedbrud af trækonstruktioner. Der er heller ikke konstateret væsentlige opfugtninger, som giver grundlag for at antage, at der foreligger nærliggende risiko for skade – henset til, at konstruktionen er udført i 2004 og således var 17 år gammel på anmeldelsestidspunktet.'

Indklagede henviser endvidere til AK98.901 der fremlægges som sagens bilag K, og hvor Ankenævnet i kendelsen side 12 øverst:

'Nævnet har videre lagt vægt på, at krydsfinerpladerne er opsat i 2008/2009, hvorfor nævnet lægger til grund, at eventuelle nedbrydninger som følge af forhøjet fugtindhold i pladerne ville være opstået på nuværende tidspunkt. Nævnet bemærker, at det af teknologisk instituts analyserapport af 19/11 2021 fremgår, at 'Der er i indleveret prøve fra sommerhus ikke påvist forekomst af trænedbrydende svamp. Overfladen af prøven er kraftigt angrebet af skimmelsvamp.'

---o0o---

Med hensyn til skimmel i tagkonstruktionen er der, som nævnt tidligere, alene konstateret let skimmel på undersiden af krydsfinerplader, hvilket efter indklagedes opfattelse er helt sædvanligt i en tagkonstruktion som den af sagen omhandlede.

Det konstaterede adskiller sig således, efter indklagedes opfattelse, ikke nævneværdigt fra hvad man må forvente i tagkonstruktioner som den af sagen omhandlede, ligesom skimlen befinder sig i en lukket konstruktion.

Indklagede henviser til AK98.738 der fremlægges som bilag L, og hvor Ankenævnet blandt andet udtalte følgende, se herved kendelsen side 23 nederst og side 24:

'Hvad angår skimmelforekomster i tagkonstruktionen under hemsen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster med en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade.'

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i det væsentlige er konstateret forekomster af skimmelsvamp i ejendommens lukkede konstruktioner, og at selskabets taksator på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at skimmelvæksten ned langs skråvæggene ikke adskiller sig nævne-

værdigt i forhold til et tilsvarende hus med et tilsvarende tag af samme alder. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke ved målinger i beboelsesrummene er konstateret påvirkning af indeklimaet i boligen på grund af skimmelsvamp.'

Indklagede henviser endvidere til AK98.901 der er fremlagt som bilag K, og hvor Ankenævnet for Forsikring i kendelsen side 12 nederst blandt andet udtalte følgende:

'Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.'

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skimmelsvampen har befundet sig i en lukket tagkonstruktion.'

iii. Ulovlighedsdækning

Af den udvidede dækning i forsikringsbetingelserne punkt 21 (sagens bilag C) fremgår blandt andet følgende:

'A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen'

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.'

Manglende overholdelse af vejledninger, herunder SBI-anvisninger og Byg-Erfa blade er ikke i sig selv at betragte som en ulovlig bygningsindretning.

I nærværende sag er tagkonstruktionen blandt andet på baggrund af rekvirerede oplysninger fra ... Kommune byggesagsarkiv, efter det oplyste, opført i 2009 og således på baggrund af byggetilladelse hvorefter bygningsreglement fra 2008 var gældende.

Af BR 08 fremgår under punkt 4.6 'Fugt og holdbarhed' stk. 2 at bygninger skal sikres mod skadelig kondens. Dette er et funktionskrav.

Dags dato er der mere end 14 år efter opførelsen ikke konstateret tegn på skader som følge af opbygningen, herunder eksempelvis trænedbrydning.

Der er alene, som tidligere redegjort for, registreret let overfladeskimmel på bagsiden af krydsfinerplader, hvilket efter indklagedes opfattelse er helt sædvanligt for en konstruktion som den af sagen omhandlede.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstager at dokumentere, at der foreligger en forsikringsbegivenhed og sådan dokumentation er, efter indklagedes opfattelse, ikke fremlagt.

Indklagede henviser i den forbindelse til AK98.723, der er fremlagt som bilag J, og hvor Ankenævnet for Forsikring side 19 og 20 blandt andet følgende:

'Af BR 98 fremgår: '4.1.2 Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener. 4.1.3 Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.'

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdene vedrørende mangelfuld ventilation i ydervæggen og fejl ved dampspærre udgør ulovlige bygningsindretninger i henhold til BR 98, som var gældende på tidspunktet for ombygningen af mellembygningen. Nævnet finder, at disse forhold derfor ikke er dækningsberettigende over forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at punkt 4.1.2 og 4.1.3 i BR 98 alene opstiller funktionskrav til konstruktionerne. Idet der ikke er konstateret væsentlige skader, er det ikke bevist, at disse funktionskrav ikke er overholdt, og at konstruktionerne er ulovlige.

Nævnet bemærker, at der i BR 98 i vejledningsteksten til punkt 4.1.2 og 4.1.3 er henvist til SBI-anvisning 189. SBI-anvisning 189 er i denne sammenhæng en vejledning, der angiver eksempler på og redegørelser for, hvordan konstruktioner kan udføres, så de opfylder bygningsreglementets bestemmelser. Manglende overholdelse af SBI-anvisningen statuerer ikke en ulovlig bygningsindretning, hvilket tillige fremgår af punkt 21 i forsikringsbetingelserne.'

Med henvisning til ovennævnte gøres det således gældende at forsikringstager ikke har dokumenteret dækningsberettigede forhold under den udvidede dækning."

Klageren har i brev af 15/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har nu læst havde modparten har skrevet.

Jeg stiller mig uforstående over for påstanden om jeg ikke har påpeget andre skader på taget?

Anmeldelsen gik i første omgang på, der regner ind på min datters værelse, så taget er utæt.

Jeg stiller mig uforstående over, man ikke synes jeg har gjort nok for at bevise skader da mine fagfolk flere gange har tilbudt at møde med taksator og åbne op for taget.

Jeg forstår ikke, at fordi byggeplanen har været efter gældende regler, så er det ok, at bygge uden at følge det man har ansøgt om og lavet et dårligere produkt og noget som slet ikke er god byggeskik og så tro, den går."

Ankenævnet for Forsikring

7.

100011

I breve af 16/8 2023, 22/8 2023 og 18/9 2023 er parterne kommet med yderligere bemærkninger til sagen, der er forelagt for nævnet.

Klageren har i breve af 19/9 2023 og 20/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I oktober 2022 fik jeg lavet en test for skimmelsvamp her ved lampeudtaget på min datters værelse, det rum, hvor regnen har dryppet ned. Som I kan se, er der meget skimmelsvamp i prøven. Jeg har vist det til forsikringens mand, som blot afviste prøven. Svampen blæser ind ved ledningen fra taget, er min teori.

...

Helt teknisk er lampeudtaget og stedet hvor der dryppede vand ned både under det 'rynkede' tagpap og selve værelset er den konstruktion med det flade tag hvorpå der er opsat solceller på sådan en måde at der er vandpytter og meget algevækst året rundt. Selv jeres taksator fra ... fortalte det også var fejlbehæftet ligesom alt andet tag på huset.

Der skal ikke ligge stillestående vand på taget. Hældningen på tilbygningen er for lille og der er opsat nogle skinner til solcellerne som gør vandet ikke kan løbe fra. Fejl konstruktion.

...

Jeg kan godt læse det ikke er særligt godt formuleret. Jeg prøver at gøre klart, det også er den flade tagflade og samlingen mellem den og det oprindelige hus, der sandsynligvis har voldt utæthed, vandindtrængning og skade."

Selskabet har i brev af 22/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers seneste indlæg og kommentarer af 20. september 2023, har indklagede ladet taksator besigtige de af sagen omhandlede forhold, som klager anker over i sit indlæg af 20. september 2023.

- **Utæthed, vandindtrængning**

Indklagede anker over, at denne har konstateret eller vurderet at der sandsynligvis er tale om en utæthed, og at der kommer vand i ejendommen.

Taksator har foretaget besigtigelse den 27. oktober 2023, og har ved sin besigtigelse registreret følgende:

'Ved besigtigelser indvendig i værelset ved dør til køkken drypper der vand ned ved regnvejr. Der kan ved besigtigelsen ikke måles forhøjet fugt i træværket omkring døren.

Da der ikke er konstateret skadesvigt i tagpaptaget på fladtagsbygning, blev sydvendt kvistflunke på hovedtaget eftersat. Her kunne der konstateres utæt tagpapopløsning i kvisttagets afvanding ud på hovedtaget. Ved besigtigelse af tagpaptaget langs med kvistflunken konstateres der vandansamling under tagpappen. Ved tryk på tagpappen kommer der vand ud af pappen.'

Som det ses af det ovenfor anførte, er der tale om samme forhold, hvor indklagede tidligere har anerkendt dækning og udbetalt erstatning til klager.

Indklagede henviser i den forbindelse blandt andet til erstatningsopgørelsen i sagens bilag E, der vedrørte kvisttag både mod sydvest og sydøst, og hvor klager selv valgte håndværker.

Ankenævnet for Forsikring

8.

100011

Det er ikke indklagede vedkommende, at udførende håndværker ikke har udført afhjælpningsarbejdet håndværksmæssigt korrekt, og klager opfordres (A) derfor til at tage kontakt til udførende håndværker med henblik på at få denne til at udbedre det pågældende forhold.

- **Den flade tagflade**

Ved besigtigelsen den 27. oktober 2023 besigtigede taksator endvidere den flade tagflade og registrerede følgende:

'Ved besigtigelsen har det småregnet i løbet af morgenen.

Ved besigtigelsen ses der under solcellepanelerne mosbegroninger og vandpytter bag opkanter i tagpappen, hvorpå solcellestativer er monteret.

Ved hældningsmåling af faldet på tagpaptaget kan der måles over hele fladtagsbygningen fald mod tagrende mod vest. Hældninger varierer mellem 1,5 gr. og 1 grad, svarende til et fald mellem 2,8 cm og 1,5 cm.

Ved besigtigelsen er der ikke konstateret utætheder eller skadesvigt på fladtagsbygningen.

...

Årsagen til at der står vand på taget er ikke manglende fald. Faldet på tagflade er mere end 1:40.'

Som det ses, har taksator ikke kunnet konstatere utætheder eller skadesvigt på fladtagsbygningen.

Der er således ikke konstateret egentlige skader, og der er således efter indklagedes opfattelse ikke ført bevis for dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen 1. marts 2020."

Klageren har i breve af 26/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for det tilsendte som bekræfter det Frida i forvejen har givet tilsagn om at dække, dvs. ændring af begge kvistes taghældning og udskiftning af defekt tagpap på mine skrå tage, men det er ikke hvad klagen omhandler?

Hvis I læser den 1. henvendelse, handler klagen om, taget ikke er opført korrekt og efter de tegninger der i sin tid blev indsendt til kommunen og godkendt til byggeri.

Jeg har bevist der er kommet skimmelsvamp i træet under tagpappet. Og nu har seneste byggesagkyndige bekræftede at når han trykker på pappet, løber der vand ud - det har der gjort siden opførelsen og igen, der er kun træ under, så dette er selvfølgelig medtaget og skal laves.

Mit krav er fortsat, taget hæves så det stemmer med den byggeansøgning der blev indsendt i sin tid og som var i byggeskik dengang.

Taget er fortsat opsat fejlfuldt og amatøragtigt og det er det der skal forholdes til."

Selskabet har i brev af 5/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I anledning af klagers seneste indlæg af 26. november 2023 bemærkes på vegne af indklagede Domus Forsikring A/S, at det forhold, at en given bygningskonstruktion ikke er udført i overensstemmelse med en byggeansøgning, ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade under en indtegnat ejerskifteforsikring.

Ankenævnet for Forsikring

9.

100011

Uagtet Domus Forsikring A/S således ikke kan bekræfte, at der ikke er sket udførelse i overensstemmelse med byggeansøgningen, er der som omtalt i indlæg af 14. august 2023 ikke som følge af det påklagede forhold pr. overtagelsesdagen konstateret dækningsberettigede skader, herunder nærliggende risiko for skade.

Ejendommens tagkonstruktion er efter det oplyste opført i 2009 og havde således pr. overtagelsesdagen den 1. marts 2020 en alder på ca. 11 år, og dags dato har tagkonstruktionen en alder på ca. 14 år.

Trods det at tagkonstruktionen således dags dato har en alder på i hvert fald 14 år, er der ikke konstateret egentlige nedbrydningsskader, men alene en let skimmeldannelse på undersiden af krydsfinerplader, hvilket ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet.

Pr. overtagelsesdagen er der således ikke dokumenteret dækningsberettigede skader, og med henvisning hertil kan Domus Forsikring A/S henholde sig til det tidligere anførte."

Klageren har i brev af 6/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Efter at have læst det seneste tilsendte, undrer det mig, at Frida Forsikring påstår de ikke kan bekræfte fejlkonstruktionen?

Tagfirmaet har af flere omgange tilbudt at møde op når der kommer en taksator og fremvise defekterne, men hver gang har forsikringen afvist?

... fra [tagfirmaet] kan bevidne dette.

Desuden er der sendt fotos af skader som der befinder sig midt i pladerne. Der er ikke lavet en test der hvor vandophobningen er, der er der helt sikkert større skade.

Jeg foreslår Frida kontakter ... fra [tagfirmaet] og får syn for sagen så vi kan få afsluttet dette."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 12/6 2019:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus*
Hustype: *Typehus 1960-1976*

Ejendommen: *Ejerbolig*

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1964	1	188	0	0	188	0
2	B	Carport/udhus	2011	1	41	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	-	1	8	0	0	0	0

Det fremgår af selskabets besked af 29/11 2021 til klageren:

Ankenævnet for Forsikring

10.

100011

"Ifølge af vores telefonsamtale dags dato, så kunne jeg forstå, at du ikke var blevet kontaktet af [tagfirmaet], for tilbud på udbedring jf. vores afgørelse sendt til dig den 11.10.2021.

Jeg har derfor rykket [tagfirmaet] herom dags dato.

Til din orientering, så kan [tagfirmaet] kontaktes på tlf. ...

Regres

Som vi oplyste i vores afgørelse fra den 11.10.2021, har vi forsøgt at rette krav i henhold til skade ... (utæthed i tagpappen) til byggesagkyndig.

Vi har afsluttet regressagen mod byggesagkyndige, idet vi ikke mener, at vi kan løfte bevisbyrden, for at byggesagkyndig har handlet ansvarspådragende."

Det fremgår af selskabets mail af 21/2 2022 til klageren:

"Idet det er dig som er bygherre, skulle han meget gerne melde tilbage til dig. Der ligger intet fra tagdækkeren her hos os.

Jeg vil anbefale dig at tage fat i tagdækkeren, så vi kan få set på sagen."

Det fremgår af klagerens mail af 24/4 2022 til selskabet:

"Så jeg tillod mig at få besøg af endnu en tagmand som konstaterede der er mange alger på mit flade tag, hvor vandet åbenbart ikke kan løbe væk grundet fejl konstruktion? Jeg håber snart det bliver sat noget i gang, det er længe at have et utæt tag og skadens omfang bliver større og større."

Det fremgår af rapport fra selskabets skadeskonsulent af 11/8 2022:

"Relevante oplysninger

Der er modtaget kopi af tilstandsrapport .../Tilstandsrapport er ift. overtagelsen af ejendommen udløbet

Ejendommen er ifølge tilgæede oplysninger overtaget i 28. feb. 2020

Ejendommens beboelse litra A er opført i 1964 (angiveligt til og ombygget i 2011)

Jf. brev fra Frida Forsikring af 22. juni 2021 fra ... og ... har jeg, fået til opgave, at undersøge og vurdere 2 punkter vedr. tagbelægningen på litra A.

Jeg er tillige informeret om, at det alene er min opgave, at komme med en teknisk vurdering af anmeldte forhold og uden at tage stilling til dækning eller afvisning af forholdet/ene.

Følgende blev konstateret indvendigt:

Litra A:

Indvendigt blev der alene set på nogle få og små aftryk af gamle vandpletter på loft/væg i værelse mod sydvest imellem det oprindelige hus og tilbygning, som med stor sikkerhed er udført ifm. ombygning i 2011.

Årsagen til disse anslået ubetydelige småskaders opståen er ikke pt. afklaret.

Ellers var der intet synligt i hverken beboelse eller tilbygning i øvrigt.

Jeg vedlægger kun et foto af forholdet, selv om jeg tog et par fotos og da dette ikke med sikkerhed kan anes på disse.

Vi kiggede tillige i loftsrum over sadeltag og kunne her se en del rodet isolering, som måske kunne skyldes skadedyr eller aktiviteter ifm. montering af kabler og rør i rummet.

Følgende blev konstateret udvendigt:

Det oprindelige hus er udført med tagetage med ca. 45 graders taghældning og monteret med kviste mod hhv. sydøst og sydvest.

Kvisttage er monteret med fladt tag uden hældning og beklædt med tagpap.

Begge kviste ses iht. udførelse udført i 2011 og er mod sydvest sammenbygget med tilbygning med opført i 2011 med build-up-paptag med solcelleanlæg påmonteret

Sammenbygget med det oprindelige hus er der en tilbygning med alm. Sadeltag med ca. 30 graders taghældning, igen med påmonteret solcelleanlæg.

Til denne er der mod øst igen monteret et indgangsparti med build-up-tag med papbelægning.

Slutteligt er der carport længst mod nord igen udført med build-up-tag med gummibelægning.

Besigtigelsen viste følgende:

Der er til orientering to forhold der er interessante forsikringsmæssigt i relation til ejerskifteska-

der.

- 1) Kvisttage både mod sydvest og sydøst på det oprindelige hus er begge udført som flade tage uden fald mod hverken tagrende eller flunkesider. I den forbindelse er der set skader i form af nedbrudt bæreevnesvækket udvendigt træ på disse træbeklædninger og afslutninger og for-
modet tillige ved den nederste del af isoleringen langs disse flunke, selv om der er lavet en opkantsliste. Man kan både mod nordøst og sydvest se at der er løbere med vandaftegninger ved udhæng og murværk begge steder. Der er tale om skade der kræver indgreb.
- 2) Ved tagflade mod sydvest på oprindelige beboelse er der registeret skader i form af folder og småhuller på pappet, som der ikke ses udført eller monteret korrekt. Noget kan tyde på at pappet ikke er monteret med tilstrækkeligt med varme og det vedrører begge sider omkring kvist og med fare for skader. Nogle af kendetegnene på de mindre vandskader både udven-
digt ved udhæng og mod loft/væg i overlappet kan skyldes dette forhold.
- 3) Ved tilbygning mod sydvest er build-up-taget udført med et fald på ca. 7 cm. på ca. 4 meters
længde hvilket er i underkanten, men der er ikke registreret skader som følge heraf. Hertil
skal lægges, at der er monteret solcelleanlæg på inddækkede lægter og stålskelet uden at det-

Ankenævnet for Forsikring

12.

100011

te har medført skader, så sandsynligheden for nærliggende risiko for skader er forsvindende og skadelidte har da heller ikke bemærket vand i beboelsen.

- 4) Kantlister fra tagpaptagene ligger ikke alle steder fast, men er et bagatelagtigt forhold der hurtigt kan ordnes.
- 5) Der er et mindre bagfald ved afløbet på carportaget i det sydlige hjørne, men uden at dette har medført skade eller giver nærliggende risiko for dette.

Der er taget et antal fotos som dokumentation for forholdene:

Generelt og vedr. modtagne bilag i relation til ovennævnte:

Der er vedr. skade 1 i TR under pkt. 1.5 (Udvendigt træværk ved tag) nævnt en K2 idet der i tagbelægningen mod syd på kvisten mod øst er udtørringssprækker i tagbelægningen og dvs., at denne flunk-side under alle omstændigheder skal afvises.

Jeg er ikke vidende om sagsnumrene ift. det besigtigede.

Konklusion:

Generelt vil jeg sige, at der faktisk ikke, på kortere sigt, er særlig stor risiko for større skader på andet end forholdet vedr. kvistene.

Jeg har til orientering bedt [tagfirmaet] om en pris på udførelsen af forhold 1 og 2, men uden at dette er modtaget i det aftalte omfang, da de ikke vil gå på kompromis med deres sædvaner. (Jeg vedhæfter modtagne fil fra entr.)

På foreliggende grundlag og såfremt selskabet er enige i mine betragtninger omkring forholdene vil jeg anbefale, at selskabet indhenter priser fra 2 andre respekterede lokale tømre-re/tagdækkere, der kan påtage sig opgaven som hoved."

Det fremgår af selskabets erstatningsopgørelse af 21/9 2022:

"Du får her den revideret erstatningsopgørelse på baggrund af tilbud fra [tagfirmaet]

Forhold [REDACTED] Kvisttage både mod sydvest og sydøst på det oprindelige hus

Udbedring jf. tilbud	☐	148.993,00 kr.
Selvrisko	☐	-5.000 kr.
☐	☐	☐
I alt	☐	143.993,00 kr.

Forhold [REDACTED] Folder og småhuller ved tagflade mod sydvest

Udbedring jf. tilbud	☐	19.000,00 kr.
Selvrisko	☐	-5.000 kr.
Erstatning opgjort til i alt ☐	☐	14.000,00 kr.

Erstatningen er opgjort til samlet for begge forhold i alt inkl. moms 157.993,00 kr.
Næste skridt er nu, at du igangsætter udbedringsarbejdet.

Du er bygherre. Du har derfor også frit håndværkervalg. Du kan således vælge at benytte det vedlagte tilbud eller en anden håndværker efter eget valg. Vælger du en dyrere håndværker eller en dyrere løsning, f.eks. fordi du benytter lejligheden til at få udført ekstraarbejder, betaler du selv merprisen. Vælger du en billigere håndværker eller udbedring, får du ikke differencen udbetalt. Erstatningen opgøres i givet fald på baggrund af de faktiske udbedringsomkostninger. Konstatere nye skader i forbindelse med udbedringen, eller viser arbejdet sig i øvrigt mere omfattende end først antaget, skal vi kontaktes straks, så vi har mulighed for at vurdere det øgede omfang, inden merarbejdet igangsættes.

Eventuelle prisstigninger som alene skyldes manglende igangsætning af udbedring, er ikke dækket af forsikringen. Forsikringen tager udgangspunkt i, hvad det på skadetidspunktet koster at reetablere det skaderamte.

Ved udbedring betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis ikke vi har hørt fra dig inden 6 måneder lukker vi sagen på det foreliggende grundlag. Kan udbedringen ikke påbegyndes inden for perioden, bedes du vende tilbage med oplysning om, hvornår udbedringen hurtigst muligt herefter forventes at blive sat i gang.

Erstatningsbeløbet udbetales, når der foreligger udspecificeret faktura på udført arbejde. Når du modtager fakturaen fra håndværkeren, bedes du sende den til os med meddelelse om, at arbejdet er udført tilfredsstillende og med oplysning om til hvilket kontonummer, vi skal overføre erstatningen. Medmindre vi aftaler andet, betaler du selv håndværkeren, og vi betaler dig.

OBS: Da du selv skal afregne med håndværkeren, skal du sørge for at fremsende fakturaen i god tid i forhold til betalingsfristen."

Det fremgår af selskabets mail af 22/9 2022 til klageren:

"Som oplyst, dækker vi kun den direkte skade, og vi har taget udgangspunkt i det sidste tilbud fra den 6. juli 2022, og som er vedhæftet vores fremsendte redigeret erstatningsopgørelse fra den 21.09.2022.

Du skal være opmærksom på, at de to forhold er samlet i tilbuddet på 167.993 kr. Da [tagfirmaet] ikke selv ville dele prisen op i de to forhold, har [skadekonsulent] vurderet at forhold ... - omkostning ville ligge på omkring 19.000 kr. inkl. Moms.

148.993 + 19.000 kr. = 167.993 kr.

Modregnet selvrisiko 5.000 kr. pr. forhold i alt 10.000 kr.

Erstatning til rådighed for begge skader i alt 157.993,00 kr."

Det fremgår af tagfirmaets mail af 7/3 2023 til klageren:

"Vi havde en mand forbi dig i går. Han har lavet huller 4 steder som alle viser at isoleringen ligger helt op til krydsfinerpladen. Det er ikke korrekt udført. Der skal være luft imellem isolering og krydsfiner også i henhold til Bygningsreglementet for 2010.

På et af billederne kan det ligeledes ses at der er påbegyndende fugt/skimmelsvamp på bagsiden af krydsfiner.

Jeg syntes du skal gå videre med dette til forsikringen, da det ikke er korrekt opført."

Det fremgår af tagfirmaets mail af 7/3 2023 til klageren:

Ankenævnet for Forsikring

14.

100011

"Der ses jo også fugt/skimmelsvamp på bagsiden af den plade han har skåret ud. Det kan ses på et af billederne."

Det fremgår af selskabets mail af 9/5 2023 til klageren:

"Jeg har gennemgået skadessagen samt de senest tilsendte fotos.

Det fremgår af skadessagen at der tidligere er givet dækningstilsagn vedr. følgende:

Skade ... – Omhandler kvisttage mod sydvest og sydøst:

Skade ... – Omhandler tagflade mod sydvest på den oprindelige beboelse:

Som følge heraf er der fremsendt vedhæftede erstatningsopgørelse dateret d. 21.09.2022.

--

I forbindelse med udbedringen, har håndværksfirmaet ... oplyst at der ses at være lagt isolering helt op til krydsfinerpladen hvilket skulle medføre at der mangler ventilation. Dette skulle ifølge håndværkeren ikke være lovligt.

Der kan på baggrund af de indsendte fotos ikke ses at være skader som følge af opbygningen. Der er ikke fremsendt dokumentation på at træværk skulle være nedbrudt mv. Der er alene fremsendt fotos som viser let skimmeldannelse på undersiden af krydsfinerplader.

Af et enkelt fotos fremgår der træværk med nedbrydninger. Det fremgår ikke hvor dette træværk er lokaliseret, og det er på baggrund af det fremsendte foto, vores vurdering at det konstaterede nedbrud ikke er en følge af ovenstående problematik. Vi imødeser naturligvis gerne dokumentation på at vores vurdering skulle være forkert.

Tagkonstruktionen vurderes på baggrund af oplysninger fra ... Kommunes byggesagsarkiv at være fra 2009.

Denne er jf. byggetilladelsen opført på baggrund af Bygningsreglementet fra 2008.

Tagkonstruktionen var derfor ved anmeldelsestidspunktet 17 år.

Basisdækning

Jf. forsikringsbetingelserne dækker ejerskifteforsikringen skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad I måtte forvente på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Eventuelle fejlkonstruktioner, manglende overholdelse af bygningsreglementer eller SBI-anvisninger mm. herunder muligvis forkert opbygning af tagkonstruktionen er i sig selv ikke en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

Forsikringen dækker ikke udbedring en fejlkonstruktion blot fordi der er tale om en fejlkonstruktion/uhensigtsmæssig opbygning.

Fejlkonstruktionen skal samtidig have medført en bygnings-skade eller en nærliggende risiko for skade på bygningen som var til stede ved overtagelse af ejendommen d. 28.02.2020.

Da der fortsat ikke ses at være skader som følge af tagkonstruktionens opbygning mere end 17 år efter opførslen samt næsten 4 år efter overtagelsen, er det vores vurdering at forholdet ikke op-

Ankenævnet for Forsikring

15.

100011

fylder skadesbegrebet på ejerskifteforsikringens basisdækning. Vi fastholder derfor at forholdet er afvist på ejerskifteforsikringens basisdækning.

Skulle du have dokumentation på at der ved din overtagelse af ejendommen d. 28.02.2020 var skader på tagkonstruktionen som følge af den konstaterede opbygning ser vi naturligvis gerne på dette.

Udvidet dækning

Din ejerskifteforsikring er tegnet med en udvidet dækning.

Denne omfatter dækning for lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen på opførelstidspunktet.

Tagkonstruktionen vurderes på baggrund af oplysninger fra ... Kommunes byggesagsarkiv at være fra 2009. Denne er jf. byggetilladelsen opført på baggrund af Bygningsreglementet fra 2008.

Det fremgår af skadessagen at min kollega af flere omgange har bedt om dokumentation på at det konstaterede forhold ikke opfylder kravene i BR08.

Som det ligeledes er oplyst af min kollega, påhviler det dig som forsikringstager at påvise at der er tale om en manglende overholdelse af bygningsreglementet.

Samt præcisere hvad det eventuelle ulovlige forhold består i.

Denne dokumentation er fortsat ikke modtaget.

Der er alene fremsendt fotos der viser placeringen af isoleringen og sporadisk overfladeskimmel på bagsiden af krydsfinerplader samt et link til en hjemmeside vedr. bygningsreglementer.

Der er ikke oplyst hvilket punkt i det gældende bygningsreglement der vurderes ikke at være opfyldt.

Af Bygningsreglementet 2008 (BR08), fremgår det under punkt 4.6 Fugt og holdbarhed, stk. 2, at bygninger skal sikres mod skadelig kondens.

Da der ved anmeldelsen, mere end 17 år efter opførelsen, fortsat ikke ses tegn på skader som følge af opbygningen, herunder f.eks. nedbrydninger i træværk mv. men blot sporadisk overfladeskimmel på bagsiden af krydsfinerplader, er det vores vurdering at kravene i BR08 er opfyldt.

Sporadisk overfladeskimmel på bagsiden af krydsfinerplader er ikke at betegne som skadelig kondens.

Vi fastholder derfor at det anmeldte forhold vedr. isolering lagt helt op til krydsfinerpladen, ikke er omfattet af forsikringen.

Det anmeldte forhold er derfor ligeledes afvist på ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Skulle du have dokumentation på at det anmeldte forhold ikke er lovlig i henhold til BR08, ser vi naturligvis gerne på dette.

Status:

Vi fastholder på baggrund af ovenstående vores tidligere afgørelse og afventer faktura i henhold til den fremsendte erstatningsopgørelse."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1964, og der er løbende sket ombygninger og renoveringer af ejendommen. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2020. I 2021 anmeldte klageren flere forhold til selskabet, og selskabet dækkede skader på kvisttage mod sydvest og sydøst samt folder og småhuller i tagplade mod sydvest. Efterfølgende anmeldte klageren, at isoleringen i tagkonstruktionen ikke havde den forskriftsmæssige afstand til krydsfinerplader. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at der på overtagelsesdagen ikke forelå en retlig relevant skade, og at klageren ikke havde dokumenteret ulovlige bygningsindretninger som defineret i forsikringsbetingelserne.

Klageren ønsker udbedring af tagkonstruktionen. Klageren har anført, at håndværkerne har opdaget, at hele tagkonstruktionen er lavet forkert. Klageren har anført, at taget skal hæves, så det stemmer overens med byggeansøgningen i forbindelse med ændringen af tagkonstruktionen, og at udbedringen skal ske i overensstemmelse med gældende regler. Klageren har anført, at fejlkonstruktionen har medført utætheder og skimmelsvamp i konstruktionen, og at hun har fået foretaget en skimmelsvampeundersøgelse ved lampeudtag på det ene værelse, som viser meget skimmelsvamp.

Selskabet har anført, at tagkonstruktionen efter det oplyste er opført i 2009, at tagkonstruktionen derfor havde en alder på ca. 11 år på overtagelsestidspunktet, og at der ikke er konstateret nedbrydningsskader, men alene en let skimmeldannelse på undersiden af krydsfinerplader. Selskabet har anført, at forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad man må forvente i tagkonstruktioner af samme type og alder. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet genbesigtiget ejendommen. Selskabets taksator har konstateret en utæt tagpapløsning i kvisttagets afvanding ud på hovedtaget og vandansamling under tagpappen langs med kvistflunken. Selskabet har anført, at den vandindtrængning, som klageren har omtalt, stammer fra samme forhold, selskabet tidligere har anerkendt og udbetalt erstatning for. Selskabet har opfordret

Ankenævnet for Forsikring

18.

100011

klageren til at kontakte udførende håndværker med henblik på at få denne til at udbedre det pågældende forhold. Selskabet har anført, at taksatoren endvidere besigtigede den flade tagflade, og at taksatoren ikke har konstateret utætheder eller skadesvigt på fladtagsbygningen.

Selskabet har videre anført, at klageren ikke har bevist, at der foreligger et ulovligt forhold, da der ikke er konstateret tegn på skader som følge af opbygningen. Selskabet har anført, at det fremgår af punkt 4.6, stk. 2 om fugt og holdbarhed i BR 08, at bygninger skal sikres mod skadelig kondens, hvilket er et funktionskrav.

Det fremgår af rapport fra selskabets skadeskonsulent af 11/8 2022, at "følgende blev konstateret indvendigt: Litra A: Indvendigt blev der alene set på nogle få og små aftryk af gamle vandpletter på loft/væg i værelse mod sydvest imellem det oprindelige hus og tilbygning, som med stor sikkerhed er udført ifm. ombygning i 2011. Årsagen til disse anslået ubetydelige småskaders opståen er ikke pt. afklaret. Ellers var der intet synligt i hverken beboelse eller tilbygning i øvrigt. ... Følgende blev konstateret udvendigt: Det oprindelige hus er udført med tagetage med ca. 45 graders taghældning og monteret med kviste mod hhv. sydøst og sydvest. Kvisttage er monteret med fladt tag uden hældning og beklædt med tagpap. Begge kviste ses iht. udførelse udført i 2011 og er mod sydvest sammenbygget med tilbygning med opført i 2011 med build-up-paptag med solcelleanlæg påmonteret. Sammenbygget med det oprindelige hus er der en tilbygning med alm. sadeltag med ca. 30 graders taghældning, igen med påmonteret solcelleanlæg. Til denne er der mod øst igen monteret et indgangsparti med build-up-tag med papbelægning. Slutteligt er der carport længst mod nord igen udført med build-up-tag med gummibelægning. Besigtigelsen viste følgende: Der er til orientering to forhold der er interessante forsikringsmæssigt i relation til ejerskifteskader. 1) Kvisttage både mod sydvest og sydøst på det oprindelige hus er begge udført som flade tage uden fald mod hverken tagrende eller flunkesider. I den forbindelse er der set skader i form af nedbrudt bæreevnesvækket udvendigt træ på disse træbeklædninger og afslutninger og formodet tillige ved den nederste del af isoleringen langs disse flunker, selv om der er lavet en opkantsliste. Man kan både mod nordøst og sydvest se at der er løbere med vandaftegninger ved udhæng og murværk begge steder. Der er tale om ska-

Ankenævnet for Forsikring

19.

100011

de der kræver indgreb. 2) Ved tagflade mod sydvest på oprindelige beboelse er der registreret skader i form af folder og småhuller på pappet, som der ikke ses udført eller monteret korrekt. Noget kan tyde på at pappet ikke er monteret med tilstrækkeligt med varme og det vedrører begge sider omkring kvist og med fare for skader. Nogle af kendetegnene på de mindre vand-skader både udvendigt ved udhæng og mod loft/væg i overlappet kan skyldes dette forhold. 3) Ved tilbygning mod sydvest er build-up-taget udført med et fald på ca. 7 cm. på ca. 4 meters længde hvilket er i underkanten, men der er ikke registreret skader som følge heraf. Hertil skal lægges, at der er monteret solcelleanlæg på inddækkede lægter og stålskelet uden at dette har medført skader, så sandsynligheden for nærliggende risiko for skader er forsvindende og skadelidte har da heller ikke bemærket vand i beboelsen. 4) Kantlister fra tagpaptagene ligger ikke alle steder fast, men er et bagatelagtigt forhold der hurtigt kan ordnes. ... Konklusion: Generelt vil jeg sige, at der faktisk ikke, på kortere sigt, er særlig stor risiko for større skader på andet end forholdet vedr. kvistene. Jeg har til orientering bedt [tagfirmaet] om en pris på udførelsen af forhold 1 og 2, men uden at dette er modtaget i det aftalte omfang, da de ikke vil gå på kompromis med deres sædvaner. (Jeg vedhæfter modtagne fil fra entr.) På foreliggende grundlag og såfremt selskabet er enige i mine betragtninger omkring forholdene, vil jeg anbefale, at selskabet indhenter priser fra 2 andre respekterede lokale tømrere/tagdækkere, der kan påtage sig opgaven som hoved".

Det fremgår af selskabets erstatningsopgørelse af 21/9 2022:

Forhold [redacted] Kvisttage både mod sydvest og sydøst på det oprindelige hus

Udbedring jf. tilbud	☐	148.993,00 kr.
Selvrisiko	☐	-5.000 kr.
☐	☐	☐
I alt	☐	143.993,00 kr.

Forhold [redacted] Folder og småhuller ved tagflade mod sydvest

Udbedring jf. tilbud	☐	19.000,00 kr.
Selvrisiko	☐	-5.000 kr.
Erstatning opgjort til i alt ☐	☐	14.000,00 kr.

Det fremgår af tagfirmaets mail af 7/3 2023 til klageren, at "vi havde en mand forbi dig i går. Han har lavet huller 4 steder som alle viser at isoleringen ligger helt op til krydsfinerpladen. Det

er ikke korrekt udført. Der skal være luft imellem isolering og krydsfiner også i henhold til Bygningsreglementet for 2010. På et af billederne kan det ligeledes ses, at der er påbegyndende fugt/skimmelsvamp på bagsiden af krydsfiner. Jeg syntes du skal gå videre med dette til forsikringen, da det ikke er korrekt opført".

Det fremgår af tagfirmaets mail af 7/3 2023 til klageren, at "der ses jo også fugt/skimmelsvamp på bagsiden af den plade han har skåret ud. Det kan ses på et af billederne".

Det fremgår af selskabets brev af 22/11 2023 til nævnet, at "utæthed, vandindtrængning: Indklagede anker over, at denne har konstateret eller vurderet at der sandsynligvis er tale om en utæthed, og at der kommer vand i ejendommen. Taksator har foretaget besigtigelse den 27. oktober 2023, og har ved sin besigtigelse registreret følgende: 'Ved besigtigelser indvendig i værelset ved dør til køkken drypper der vand ned ved regnvej. Der kan ved besigtigelsen ikke måles forhøjet fugt i træværket omkring døren. Da der ikke er konstateret skadesvigt i tagpaptaget på fladtagsbygning, blev sydvendt kvistflunke på hovedtaget efterset. Her kunne der konstateres utæt tagpapløsning i kvisttagets afvanding ud på hovedtaget. Ved besigtigelse af tagpaptaget langs med kvistflunken konstateres der vandansamling under tagpappen. Ved tryk på tagpappen kommer der vand ud af pappen.' ... Den flade tagflade: Ved besigtigelsen den 27. oktober 2023 besigtigede taksator endvidere den flade tagflade og registrerede følgende: 'Ved besigtigelsen har det småregnet i løbet af morgenen. Ved besigtigelsen ses der under solcellepanelerne mosbegrøninger og vandpytter bag opkanter i tagpappen, hvorpå solcellestativer er monteret. Ved hældningsmåling af faldet på tagpaptaget kan der måles over hele fladtagsbygningen fald mod tagrende mod vest. Hældninger varierer mellem 1,5 gr. og 1 grad, svarende til et fald mellem 2,8 cm og 1,5 cm. Ved besigtigelsen er der ikke konstateret utætheder eller skadesvigt på fladtagsbygningen. ... Årsagen til at der står vand på taget er ikke manglende fald. Faldet på tagflade er mere end 1:40'''.

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

Isolering i tagkonstruktionen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at isoleringen i tagkonstruktionen ikke i sig selv udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger, således at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret råd eller tegn på begyndende nedbrud af krydsfinerpladerne, og at der ikke er konstateret væsentlige opfugtninger, som giver grundlag for at antage, at der foreligger nærliggende risiko for skade – henset til, at konstruktionen er udført i 2009 og således var ca. 11 år gammel på overtagelsestidspunktet. Nævnet bemærker hertil, at eventuelle nedbrydninger som følge af forhøjet fugtindhold i pladerne ville være opstået på nuværende tidspunkt.

Hvad angår skimmelforekomster i tagkonstruktionen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster med en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der alene ses let skimmel på undersiden af krydsfinerpladerne på de fremlagte fotos, og at skimmelsvampen befinder sig i en lukket tagkonstruktion.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke ved målinger i beboelsesrummene er konstateret påvirkning af indeklimaet i boligen på grund af skimmelsvamp.

Nævnet må lægge til grund, at taget er fra 2009, og at det derfor er bygningsreglementet fra 2008 (BR 08), der finder anvendelse.

Ankenævnet for Forsikring

22.

100011

Det fremgår af punkt 4.6, stk. 2 om "Fugt og holdbarhed" i BR 08, at bygninger skal sikres mod skadelig kondens.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en ulovlig bygningsindretning i henhold til BR 08. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at punkt 4.6 i BR 08 alene opstiller funktionskrav til konstruktionerne. Idet der ikke er konstateret skadeforhold af betydning, er det ikke bevist, at disse funktionskrav ikke er overholdt, og at konstruktionen er ulovlig.

Vandindtrængning og taghældning på det flade tagpaptag

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator den 27/10 2023 har genbesigtiget ejendommen. Taksatoren kunne ikke ved besigtigelsen måle forhøjet fugt i træværket omkring døren i værelset.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator efter genbesigtigelsen den 27/10 2023 har oplyst, at "da der ikke er konstateret skadesvigt i tagpaptaget på fladtagsbygning, blev sydvendt kvistflunke på hovedtaget eftersat. Her kunne der konstateres utæt tagpapløsning i kvisttagets afvanding ud på hovedtaget. Ved besigtigelse af tagpaptaget langs med kvistflunken konstateres der vandansamling under tagpappen. Ved tryk på tagpappen kommer der vand ud af pappen".

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet oprindeligt har anerkendt og dækket udbedring af kvisttage mod sydvest og sydpøst samt folder og småhuller i tagplade mod sydvest, og at det

Ankenævnet for Forsikring

23.

100011

aktuelle forhold, hvor der er konstateret indtrængende vand, på baggrund af de foreliggende oplysninger, skyldes håndværksmæssige fejl ved udførelsen af reparationen af den af selskabet anerkendte skade.

Nævnet bemærker, at et forsikringsselskabs forpligtelse i forbindelse med en dækningsberettigede skade består i at opføre og udbetale en forsikringserstatning. Selskabet har som udgangspunkt ikke noget ansvar for udførelsen af reparationen. Selskabets rolle i skadeudbedringen kan imidlertid efter omstændighederne medføre, at selskabet har pådraget sig et ansvar for udførelsen af reparationsarbejdet. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at selskabet har påtaget sig at indestå eller hæfte for kvaliteten af udførelsen af håndværksarbejdet. Nævnet finder derfor, at der ikke er grundlag pålægge selskabet at erstatte udgifter til udbedring af eventuelle fejl eller mangler ved det udførte arbejde, og at klageren i stedet må henvende sig til tagfirmaet.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at selskabets taksator ved genbesigtigelsen den 27/10 2023 har konstateret, at "ved hældningsmåling af faldet på tagpaptaget kan der måles over hele fladtagsbygningen fald mod tagrende mod vest. Hældninger varierer mellem 1,5 gr. og 1 grad, svarende til et fald mellem 2,8 cm og 1,5 cm. ... Årsagen til at der står vand på taget er ikke manglende fald. Faldet på tagflade er mere end 1:40".

Nævnet har tillige lagt vægt på, at selskabets taksator ved genbesigtigelsen den 27/10 2023 ikke har konstateret utætheder eller skadesvigt på fladtagsbygningen.

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

24.

100011

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck