

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. november 2024 blev i sag nr. 100162:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 26/7 2023 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Klager har tidligere klaget til DBF over deres afgørelser i nogle skadesager, men idet DBF har fastholdt at ejerskifteforsikringen ikke erstatter udgiften til udbedringerne af skaderne og klager mener at have en berettiget forventning om erstatning for skaderne, ser klager sig nødsaget til at bede om Ankenævnets vurdering af dækningsspørgsmålene i skadesagerne.

Sagsfremstilling

Ejerskifteforsikringen er 5-årig og købt med forsikringsbetingelser nr. DBF.1.2.18 med udvidet dækning. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft 1. oktober 2018. Skaderne er anmeldt til DBF den 15. august 2022.

Først den 14. september 2022 sker der besigtigelse og først den 2. november foreligger DBFs svar, som er en afvisning af alle anmeldte skader.

Skaderne er konstateret i begyndelsen af 2022, hvilket er årsagen til at [ingeniør 1] bestilles for en nærmere undersøgelse af de konstaterede skader/forhold, hvilken undersøgelse sker 7. marts 2022. Skaderne er konstateret og anmeldt i ejerskifteforsikringens forsikringsperiode.

Der er tale om skader, der skyldes udførelse af konstruktioner foretaget i nyere tid og årsagen til skadernes opståen har været til stede ved klagers overtagelse af ejendommen.

Bygningsingeniør [ingeniør 1] har været oppe og besigtiget taget, hvorimod DBF's konsulent alene har besigtiget fra terræn. Allerede af den grund kan DBF ikke uden videre afvise de skader/forhold, som klager har dokumenteret qua ingeniørens rapport.

Det er klagers opfattelse, at DBF's besigtigelse *ikke* er udført med samme grundige tilgang som ingeniøren har haft ligesom DBF's konsulent næppe har samme uddannelse og viden om bygningskonstruktioner og deres udførelse som [ingeniør 1], der i egenskab af bygningskonstruktionsingeniør og skønsmand i Voldgiftsnævnet samt Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige må antages at have.

Det er den bygningsingeniørens overordnede konklusion, at:

...

Det er klagers opfattelse, at skadebehandlingen hos DBF bærer mere præg af et ønske om at afvise dækning end konkret at vurdere de respektive anmeldte skader ved en egentlig besigtigelse af taget og de anmeldte skader med henblik på at kunne hjælpe klager med erstatning over den ejerskifteforsikring, som klager har købt.

Klager har fremsendt en rapport med en visuel gennemgang af taget understøttet af fotos, hvorefter DBF ud fra en besigtigelse fra terrænet stort set afviser næsten det hele uden i det mindste at give konkrete begrundelser for de respektive skaders afvisning, der baserer sig på en konkret gennemgang af taget.

Den 18. november 2022 sender klager en klage til DBF over afgørelserne.

Den 16. december 2022 afgør DBF klagen og fastholder de tidligere afgørelser af skadesagerne.

Fejlbehæftet tagfod og undertag, manglende fodblik samt skumfugninger udført som 'fuglegitter'

DBF skriver i deres første anmeldelse, at '*... der er varierende kvalitet i den håndværksmæssige udførelse i forbindelse med renoveringen i 2011, men der er ikke oplevet vandindtrængen eller ses andre tegn på skader i konstruktionen*'.

Som ingeniøren skriver i sin rapport, så er taget udført uden den vigtige fodplade og endnu vigtigere fodblik nederst på taget. Dette betyder at undertaget i tagfoden ikke afsluttes korrekt, hvor alt vandet skal ledes sikkert ud. Undertaget hænger flere steder, hvilket skaber lunke/buler lige ved tagfoden, som gør at der samles vand på undertaget, før det løber ud.

Dette vand vil:

- 1) kunne opfugte hele tagfoden og
- 2) løbe/dryppen igennem undertaget og opfugte tagfoden og murværket.

Vand fra undertaget som endeligt løber ud, ledes ikke sikkert ud i tagrenden, men ned over en form for tagrem og så selve ydervæggen, med stor sandsynlighed for at opfugte den bagvedliggende konstruktion.

Manglende bygningsdele kan i sig selv udgøre en skade, hvis fraværet af bygningsdelen giver en nærliggende risiko for skade.

Det er ingeniørens erfaring, at netop fraværet af den vigtige fodplade og endnu vigtigere fodblik på et trods alt nyere tagbelægning umiddelbart ikke kan betegnes som håndværksmæssig udførelse i varierende kvalitet, men er en egentlig fejl i forbindelse med lægningen af det nye tag i 2011.

Det er *ikke* korrekt, at der ikke er konstateret synlig skade i tagkonstruktionen, idet der er konstateret en atypisk opfugtning netop på grund af udførelsen og ingeniøren beskriver det således i rapporten:

'Inde på undertaget ligger den nederste taglægte for tæt på undertaget, hvilket betyder at denne bliver opfugtet unødigt. Denne opfugtning uvildig forværres over tid, i takt med der samles mere og mere skidt på taglægten'.

Det er for klager indlysende at se at konstruktionen er risikofyldt ud fra ingeniørens illustrative fotos.

Det fremgår af BR10, som var gældende på det tidspunkt, hvor tagbelægningen blev udført, at:

4.6 Fugt og holdbarhed

...

Hvis man ikke i forbindelse med udførelsen af tagbelægningen i 2011 får afsluttet tagfoden korrekt, så vandet ikke - som det skal - ledes sikkert ud sammenholdt med den omstændighed, at undertaget hænger flere steder fordi det er sjusket udført og derfor er der lunke/buler lige ved tagfoden, som betyder at der samles vand på undertaget før det løber ud - er konstruktionen risikofyldt og fejlagtigt udført.

Således kan man ikke med rette konkludere, at den primære klimaskærm - som en tagflade er - er udført på en måde, som ikke giver skade eller risiko for skade på bygningen.

Der ses ikke i BR10 at fremgå en given periode, som en form for sikkerhedsmargin for at skade opstår, men blot at en risikofyldt konstruktion ikke opfylder kravet om, at bygningers konstruktioner skal udføres så vand og fugt ikke kan give skade på bygningen.

Klager har en standarddækning på ejerskifteforsikringen, der dækker skade på bygningen, som er forårsaget af forhold ved bygningens udførelse, som var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen. Derudover har klager også købt en udvidet dækning, som dækker ulovlige bygningsindretninger. Klager har således gjort, hvad det er muligt for klager for, at sikre sig bedst muligt forsikringsmæssigt hos DBF.

Det er klagers opfattelse, at allerede af den grund, at der er konstateret vandindtrængning i henhold til den ingeniørrapport som klager har indhentet, er ejerskifteforsikringens kriterier for en dækningsberettiget skade opfyldt.

I det omfang, at Ankenævnet måtte være uenig med klager i, at det indtrængende vand, som er trængt ind i tagkonstruktionen på grund af en fejlagtig udførelse i 2011 opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, er det samtidigt klagers påstand, at der også er tale om en ulovlig bygningsindretning, idet det i henhold til det dagældende BR10 er et krav til tagkonstruktionens udførelse, at udførelsen sker på en sådan måde, at der ikke kan opstå skade på bygningen på grund af udførelsen.

Der er således for klager at se to muligheder for dækning fra ejerskifteforsikringen for udgiften til udbedring af den anmeldte skade.

Klager henviser derudover til f.eks. kendelse 58941

...

Herudover henviser klager til kendelse 62630:

...

Der er intet nævnt i tilstandsrapporten omkring den fejlagtige udførelse og risikoen for skade som følge deraf. Forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I DBF's svar på klagen afviser DBF, at konsulenten ikke har været på taget i forbindelse med besigtigelsen, men dokumenterer modsat ikke, at konsulenten har været oppe på taget. Klager var sammen med konsulenten under besigtigelsen og konstaterede ikke at konsulenten var på taget for at besigtige, men at besigtigelsen alene skete fra terræn.

Der er ikke i forbindelse med klagen sket en genbesigtigelse.

DBF fastholder i klagen, at der ikke er sket skade, uanset at ingeniørrapporten dokumenterer, at der er sket opfugtning:

...

Derudover noterer klager sig – modsat DBF – ingeniørens kritiske bemærkninger til den omstændighed, at der er udført tætning med skum – muligvis fordi der tidligere har været utæthed disse steder, hvilket ville passe med de manglende bygningsdele og lunger i undertaget.

Skumlukningerne ser derudover – og ikke kun – også ud til at være foretaget som en form for 'fuglegitter', hvilket dette materiale er helt uegnet til. Det skal nok holde fuglene ude, men fugeskum bliver ofte utæt og er på ingen måde egnet materiale til at kunne udgøre det for fuglegitter med den risiko for opfugtning som det naturligt medfører.

De omfattende skumfugninger/-lukninger er slet ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af Sikkerhedsstyrelsens anvisninger, at skum-reparationer skal beskrives i en tilstandsrapport:

...

I dette tilfælde, hvor klager har forstået på bygningsingeniøren, at skum er i direkte berøring med trædele burde der være udført en fugtmåling og givet en rød markering i tilfælde af opfugtning, men som et absolut minimum burde der være givet en grå markering.

...

Der er intet nævnt i tilstandsrapporten er forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er almindeligt kendt, at skummede løsninger typisk har en begrænset holdbarhed. En udbedring med skum bør også allerede af den grund beskrives i en tilstandsrapport, så en køber bliver behørigt oplyst om risikoen i forbindelse med skumudbedringer.

DBF erkender i deres svar på klagen fra den 16. december 2022, at tagkonstruktionen er med uhensigtsmæssige udførelser og at der kan trænge vand ind, men at det ikke er en skade, at der trænger vand ind.

Det siger sig selv, at der over tid kan opstå blandt andet nedbrydningsskader lige som vandmængdens indtrængen vil øges efterhånden som de dårlige udførelser bliver forværret. Derud-

over skal der generelt ikke trænge vand ind gennem klimaskærmen i en nyere tagkonstruktion og forårsage opfugtning af blandt andet trædele. Det fremgår af BR10.

DBF mener ikke, at de omfattende skumlukningerne i tagkonstruktionen i sig selv udgør en skade, uanset at det er dokumenteret at skumlukninger ofte bliver utætte, at skum ikke må være i kontrakt med trædele og at det her er anvendt i så omfattende omfang, at bygningsingeniøren betegner konstruktionen som fejlagtig, kritisabel og risikofyldt:

...

Klager må fastholde, at de omfattende skumreparationer udført blandt andet mod trædele opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb – alternativt bør være omfattet af den udvidede dækning.

Undertag er med fejl, blandt andet er der dårlige samlinger og manglende undertagsstrammere

Dette relaterer sig for så vidt til punktet om fodplade og fodblik, idet netop de manglende undertagsstrammere har medført lunger i undertaget flere steder – lunger, der giver mulighed for en forkert afvandning af tagvand.

Når der samtidigt forekommer utætte samlinger i undertaget samt den omstændighed at der slet ikke er monteret undertagsstrammere, som det ses i rapporten fra bygningsingeniøren, så er der tale om en risikofyldt konstruktion, der kan give skade på bygningen, når tagvand kan ophobe sig i lunger og afledes til utætte samlinger:

...

Der er både tale om en nærliggende risiko for skade ud over en ulovlig bygningsindretning efter klagers opfattelse.

Der er intet nævnt i tilstandsrapporten er forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klager blev netop ikke behørigt advaret i tilstandsrapporten.

Generelt gælder for tagkonstruktionens dårlige udførelse i 2011, at ud over den konstaterede vandindtrængning samt de risikofyldte og ulovligt udførte konstruktioner, at tagkonstruktionens holdbarhed er væsentligt nedsat alene på grund af udførelsen.

Klager kan med rette have andre og større forventninger til en tagkonstruktion, der er udført i 2011 end en ældre tagkonstruktion udført på tidspunktet for bygningens opførelse i 1914 med de udførelsesfejl og skader samt risici tagkonstruktionen har, vil holdbarheden være væsentligt nedsat.

Hvis tilstandsrapporten behørigt havde advaret klager om tagkonstruktionens reelle tilstand, havde klager haft muligheden for at tage den mangelfulde og fejlagtige udførelse i betragtning ved købet og have handlet dette af med sælger ved et nedslag i salgsprisen eller et krav om sælgers udbedring.

Idet klager netop ikke blev behørigt advaret gennem tilstandsrapporten, står klager nu med en væsentlig ringere udført og skadet tagkonstruktion end klager med rette kunne forvente henset til at tagkonstruktionen er udført i 2011 og således har en kortere levetid på grund af en større belastning/slitage og skader samt skaderisici.

Klager henviser i den forbindelse til en illustrativ kendelse 86565 omkring nyere undertag:

...

Ligeledes kendelse 95033 om et undertag, der var monteret med for få vibrationsdæmpere sammenholdt med undertaget i klagers hus, som er monteret helt uden undertagsstrammere. Her udtalte Ankenævnet blandt andet:

...

Kortere levetid end man kan forvente vægter således, idet Ankenævnet blandt andet udtaler om det 15 år gamle undertag i kendelse 95033, at:

'at klageren på baggrund af undertagets alder ikke kan have haft en forventning om, at undertaget allerede er udskiftningsklart'.

Klagers tagkonstruktion var kun omkring 10-11 år gammel på tidspunktet for skadernes anmeldelse.

Klager fastholder over for DBF, at der bør være tale om en dækningsberettiget skade, som bør være dækket af ejerskifteforsikringen med vanligt fradrag af den policemæssige selvrisiko.

At DBF i deres klagesvar til klager skriver, at: *'Henset til hældningen og taget er belagt med fals-tagsten, som betragtes som en tæt tagbelægning, vil vandbelastningen af undertaget og dermed tagfoden unægtelig være yderst begrænset'*, ændrer ikke ved den omstændighed at bygningsingeniøren har konstateret vandindtrængning er sket som følge af udførelsen, at der helt mangler undertagsstrammere, at der er utætte samlinger i undertaget etc. Etc. De mange udførelsesfejl med en væsentlig betydning for bygningens holdbarhed ud over at der er sket indtrængning af vand, står desværre i kø.

Manglende drænrende over ovenlysvinduer

DBF skriver:

'... der er varierende kvalitet i den håndværksmæssige udførelse i forbindelse med renoveringen i 2011, men der er ikke oplevet vandindtrængen eller ses andre tegn på skader i konstruktionen'.

Det er helt korrekt, at kvaliteten er mere end almindeligt ringe og varierende. Det kan klager ikke genkende til efter at have læst bygningsingeniørens rapport, hvor det blandt andet fremgår:

...

Fakta er altså, at der er en væsentligt øget risiko for, at vand på undertaget fra slagregn mv. (over vinduerne) kan trænge ind i tagkonstruktionen og give opfugtninger af både isolering og tagkonstruktionen ud over, at der er konstateret utætte samlinger i undertaget, som kan fejlaflede vand.

Samlet set er tagkonstruktionen en væsentlig risiko på grund af de mange fejl i forbindelse med udførelsen af den nye tagkonstruktion i 2011.

At der på tidspunktet for skadeanmeldelsen ikke er konstateret reel indtrængning af vand fra manglende drænrende over ovenlysvinduerne, beviser ikke at der ikke er nærliggende risiko for denne form for skader. Udførelsen lever derudover ikke op til bygningsreglementets krav om at konstruktioner skal udføres så de ikke udgør en risiko for skade på bygningen. Der er en grund til, at man – normalt – etablerer en drænrende.

Der er intet nævnt i tilstandsrapporten er forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager må fastholde kravet om dækning af udgiften til udførelse af drærende over vinduer, hvor dette mangler med fradrag af selvrisiko indtil det maksimale selvrisikobeløb er nået.

Ikke understøttede og utætte skotrender

DBF skriver:

'... der er varierende kvalitet i den håndværksmæssige udførelse i forbindelse med renoveringen i 2011, men der er ikke oplevet vandindtrængen eller ses andre tegn på skader i konstruktionen'.

Klager kan godt have tvivl om, hvorvidt DBF har læst hele ingeniørrapporten. Det fremgår ret tydeligt, at:

'Skotrenderne er ikke understøttet af hverken en plankekel eller lignende underlagsbrædder for skotrenden. Når man trykker på skotrenderne er de helt bløde og samlingerne er tydeligt åbne, og sårbare. Risikoen for vandindtrængning er yderst nærliggende'.

At skotrenden er blød og står med åbne samlinger er i sig selv en direkte skade på skotrenderne efter klagers opfattelse, idet skotrendernes korrekte funktion ikke kan opretholdes, hvis vandet kan afledes gennem åbne samlinger. I så fald afvandes vandet til et undertag med lunger og konstaterede utætte samlinger.

Skotrender skal udføres tætte. Skotrenderne står med åbne samlinger. Det er naturligvis i sig selv en skade efter klagers opfattelse:

...

Konstruktionen er fejlagtig og sårbar og skotrenderne skal ikke have sådanne utætheder og manglende understøtning.

Da der intet er nævnt i tilstandsrapporten er forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Udførelsen lever derudover ikke op til bygningsreglementets krav.

Klager må fastholde kravet om dækning af udgiften til en korrekt understøtning af skotrenderne samt tætning af åbne samlinger i skotrenderne og tætninger af åbninger langs skotrenderne med fradrag af selvrisiko indtil det maksimale selvrisikobeløb er nået.

Mangelfuld inddækning ved skorsten

Igen opstår tvivlen hos klager – som ved de øvrige skader/forhold – om DBF har læst ingeniørens rapport.

Det fremgår ret tydeligt af ingeniørrapporten, at:

'Der er brugt Wakaflex inddækning, men denne er blot ført op ad skorstenskerne, og fuget fast. Denne samling vil ikke forblive tæt, og hvis den ikke er allerede er utæt, så vil den med største sandsynlighed blive utæt indenfor kort tid'.

Det er samme argumentation fra klager som tidligere. Der er tale om en risikofyldt fejludført inddækning, som har en begrænset holdbarhed i forhold til, hvad klager med rette kan forvente efter kun 10-11 år. Skorstensinddækninger holder i længere tid, når de er udført korrekt.

Udførelsen giver en nærliggende risiko for skade ud over, at den ikke kan siges at være udført på en måde, der ikke kan give skade på bygningen og således ikke opfylder kravene i BR10.

Bygningsingeniøren oplyser i rapporten, at:

'En korrekt inddækning er med indfræset inddækningsblik i murværket, og/eller som minimum med en klemliste over waflex, som så fuges'.

Klager gør opmærksom på, at det er nødvendigt med lift eller stillads for at kunne udføre dette arbejde.

Der er intet nævnt i tilstandsrapporten er forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager må fastholde kravet om dækning af udgiften til en korrekt udbedring af med fradrag af selvrisko indtil det maksimale selvriskobeløb er nået.

Uhensigtsmæssigt tagnedløb fra kviste

DBF skriver:

'... der er varierende kvalitet i den håndværksmæssige udførelse i forbindelse med renoveringen i 2011, men der er ikke oplevet vandindtrængen eller ses andre tegn på skader i konstruktionen'.

Det fremgår af ingeniørrapporten, at:

'På siderne er kvistene er der ikke ført tagnedløb ned ad siderne på flunkerne. Dermed står tagvandet fra kvistene ned af flunkerne og vinduerne der. Der ses en markant nedslidning af vinduerne'.

Nedbørsvand afledes forkert og løber ned af flunkene og vinduerne med en 'markant' nedslidning til følge alene af den grund.

Der er intet nævnt i tilstandsrapporten er forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Udførelsen lever derudover ikke op til bygningsreglementets krav allerede af den grund, at den konstaterbart forringer bygningsdeles holdbarhed.

Den omstændighed at tagafvandingen sker ned ad flunkerne og vinduerne med et væsentligt større slid til følge end hvis der var udført tagnedløb ned langs siderne på flunkerne, er i sig selv en skade efter klagers opfattelse.

Klager gentager sin argumentation om, at det har en væsentlig betydning for bygningsdelenes holdbarhed, når tagvandet ikke afvandes korrekt samt at det går ud over, hvad klager med rette kan forvente i en tagkonstruktion udført i 2011, som således kun var 10-11 år gammel på tidspunktet for klagers anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Klager må fastholde kravet om dækning af udgiften til en korrekt udbedring af tagnedløb samt af følgeskader på flunkerne og vinduer med fradrag af selvrisko indtil det maksimale selvriskobeløb er nået.

Isolering er udført ringe og dampspærre er utæt, hvilket giver nedsat isoleringsevne og trækgener

DBF skriver i deres afgørelse, at:

Der er noteret i Ingeniørnotat at isolering i tagkonstruktion er udført i ringe kvalitet og at der opleves trækgener. Der var ved besigtigelsen fuld sol og vindstille, så det var ikke muligt at kunne

undersøge disse forhold. Fotos i ingeniørnotat bekræfter varierende kvalitet i udførelsen af isoleringen, men det kan ikke på denne baggrund konstateres om der på denne baggrund vil opleves trækgener i beboelsen.

Den omstændighed, at DBF har valgt at besigtige det anmeldte forhold på en vindstille dag og derfor ikke kan konstatere forholdet, er ikke det samme som at forholdet allerede af den grund ikke er en dækningsberettiget skade.

På tidspunktet for DBF's besigtigelse var der omkring 18 graders varme uden for og vindstille:

...

Det siger sig selv, at det ikke er et optimalt tidspunkt, at konstatere komforttemperatur og trækgener.

DBF fortsætter:

'Trækgener udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. betingelsernes punkt 3.1, idet der ikke er tale om et fysisk forhold, der svækker konstruktionen. Henset til, at konstruktionen har været sådan siden renoveringen i 2011, uden der ses tegn på skader som følge af den varierende isolering, vurderes der ligeledes ikke at være nærliggende risiko for skade'.

Klagers bygningsingeniør har konstateret, at 'det er ganske rystende, at se så en ringe udført isolering, udført med det der minder om genbrugsisolering eller lignende.

Udover en ringe isoleringsevne, og risiko for større luftgennemstrømninger, så er det også tvivlsomt hvorledes fugtforholdene i konstruktionen 'håndteres' af de forskellige lag. Nogle af isoleringslagene vurderes at være med nogle lag på af enten filt, maling eller lignende.

Det er **ikke** korrekt, når DBF skriver, at trækgener ikke i sig selv er dækket af en ejerskifteforsikring, fordi DBF mener, at trækgener ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er årsagen til trækgenen og omfanget trækproblemet, der efter klagers opfattelse er afgørende for om der bør være dækning for udgiften til udbedringen over ejerskifteforsikringen.

I klagers tilfælde skyldes trækgenerne, at ingeniøren har konstateret, at årsagen til trækgener er en ringe udført isolering, udført med det der minder om genbrugsisolering eller lignende. Udover en ringe isoleringsevne, og risiko for større luftgennemstrømninger, så er det også tvivlsomt hvorledes fugtforholdene i konstruktionen 'håndteres' af de forskellige lag. Nogle af isoleringslagene vurderes at være med nogle lag på af enten filt, maling eller lignende.

Isolering i en tagkonstruktion udført i 2011 skal naturligvis opfylde det krav, der fremgår af BR10.

Klager har indhentet en termisk rapport fra OBH, som påviser utæt dampspærre, hvilket har betydning for oplevelsen af kold luft og varmetab.

OBH skriver blandt andet:

Det bemærkes i den her forbindelse også, at der ved forsatsvægge på ydervægge – eksempelvis på værelse 2 – ses betydelig konvektion af kold luft, hvilket vurderes forårsaget af utætheder i dampspærrens tilslutning til loftkonstruktionen. Her vurderes dampspærre ikke værende tætnet retmæssigt, hvilket bidrager negativt til det termiske indemiljø.

Dampspærre i loftkonstruktionen er umiddelbart udført i forbindelse med ændringen af udnyttelsen af boligarealet

Termografiundersøgelsen har påvist følgende i den forbindelse:

...

Bemærk flunkerne har været en del af den tagkonstruktion, som blev udført i 2011 lige så den isolering der er i gavlene, som bygningsingeniøren beskriver sådan her:

Gavlen set indvendigt fra via termografiundersøgelse af OBH:

...

Og gavlen set udefra via bygningsingeniørens rapport:

...

Det betyder, at årsagen til den manglende komforttemperatur og oplevelsen med trækgener primært skal findes i isoleringens ringe udførelse samt de forsatsvægge, som er opsat i bygningens rum, men også dampspærre der er konstateret utæt bidrager til dette.

Klager skal i princippet ikke dokumentere, men blot sandsynliggøre en dækningsberettiget skade. Klager har sandsynliggjort dækningsberettiget skade – klager har gennem bygningsingeniørens rapport og OBH's rapport dokumenteret, at tagkonstruktionen er problematisk udført og med utilstrækkelig isoleringsevne og utilstrækkelig tæthed.

Dertil kommer, at det er konstateret, at selve isoleringen er uden den nødvendige isoleringsevne på grund af mængde og materiale, som klager ellers med rette kunne forvente var optimal i en nyere udført isolering fra 2011, hvor der var lovmæssige krav i BR10 til isolering.

Klager henviser til f.eks. kendelse 89632 fra Ankenævnet for Forsikring, som også samtidigt tilfældigvis var en klage over en af DBF's afgørelser.

Her kom Ankenævnet til den konklusion, at:

'Nævnet finder, at måtte lægge til grund, at den manglende fuge under vindpladen langs tagfoden medfører trækgener i etageadskillelsen mellem stueetagen og 1. sal. Forholdet udgør efter nævnets opfattelse en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på ejendommens alder og på, at den manglende fuge giver trækgener.'

Nævnet bemærker, at sådanne forhold efter omstændighederne kan udgøre dækningsberettigende skader. Dette kræver dog, at der er ført tilstrækkeligt bevis for, at forholdene har et omfang, der statuerer skader i ejerskifteforsikringens forstand. Dette kan ske i form af f.eks. en sagkyndig erklæring eller lignende uddybende redegørelse'.

Det er klagers opfattelse, at kendelsen er illustrativ for klagers skade, idet trækgenen skyldes isoleringens tilstand og dette er konstateret af en ekstern ingeniør og således ikke blot er en udokumenteret påstand fra klagers side. Ødelagt ringe isolering kan i sig selv være en dækningsberettiget skade og trækgenen er en følgeskade heraf.

Derud over henviser klager til denne kendelse, hvor manglende isolering om nogle vinduer med trækgener til følge var en dækningsberettiget skade:

...

Her havde DBF afvist med følgende grund:

'Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der hverken foreligger en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringens basisdækning eller et ulovligt forhold i henhold til forsikringens udvidede dækning'.

Vinduerne var monteret i 1983 og trækgenerne anmeldt i 2006.

...

At manglende isolering i sig selv kan udgøre en skade ses også af f.eks. kendelse 78220:

...

Klager må fastholde kravet om dækning af udgiften til en korrekt udbedring af isoleringsforholdene samt en tætning af dampspærre, således at isoleringen og dampspærre ikke er årsag til kuldebroer med deraf følgende fugtskade og trækgener og med fradrag af selvrisko indtil det maksimale selvriskobeløb er nået.

Gennemtærede tagrender

DBF skriver følgende:

'I anmeldelsesbrevet henvises der under dette punkt til, at det er tydeligt for ingeniøren, at tagrenderne er påvirket af markant tæring, og det burde være anmærket i tilstandsrapporten. Hertil må jeg gøre opmærksom på, at der er gået 4 år siden overtagelsen, og derfor endnu længere tid siden den byggesagkyndige gennemgik ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Selvom tæring af tagrender er en proces, der står på over længere tid, kan det ikke lægges til grund at forholdet var tydeligt for byggesagkyndig.

En tagrendes funktion er at være tæt, men da tæringen først konstateres efter 4 år, må det lægges til grund at forholdet ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.5.

Hertil må det bemærkes at ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning for forhold, som opstår på grund af en bygningsdels sædvanlige udløb af levetid. Se forsikringsbetingelsernes punkt 4.7'.

Der var ikke ved anmeldelsen gået 4 år siden overtagelsen. Det er simpelthen forkert at skrive sådan og kan kun tolkes som et forsøg på at tale klagers erstatningskrav ned.

Det er klagers opfattelse, at tagrenderne er fra 2011 og således blot omkring 10 år gamle. Tagrender af zink bør holde i mere end 10 år.

Klager henviser til levetidstabellerne i forsikringsbetingelserne, der stammer fra Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvor den gennemsnitlige levetid for tagrender af zink er meget længere end den tid de aktuelle skadede tagrender har holdt:

...

Klager må derfor afvise, at der er tale om udløb af levetid, idet zinktagrender i henhold til tabellen for gennemsnitlig levetid for tagrender af zink har en skønnet levetid på 60 år.

Når tagrender ikke lever op til denne høje levetid skyldes det typisk monteringen er med for lidt fald.

Klager har sendt en ingeniørrapport, hvoraf det fremgår at der er konstateret bagfald flere steder. Det er således op til DBF's konsulent at konstatere dette fra terræn eller stige, idet klager har

sandsynliggjort sin påstand om manglende korrekt fald både ved ingeniørens rapport samt ved den omstændighed, at de kun omkring 10 år gamle tagrender allerede er gennemtærede.

Opmærksomheden henledes på, at ingeniøren i henhold til rapporten ikke havde problemer med at konstatere bagfald flere steder.

DBF har forvaret sig med, at der i 2019 blev anmeldt, at der ophobede sig vand i tagrenden, hvilket konsulenten dengang henførte til ophobning af blade. Uanset der dengang lå blade som blev oprenset, så kan klager konstatere, at det tydelige bagfald bygningsingeniøren har påpeget i sin rapport ikke åbenbarede sig for DBF's konsulent i 2019. Det må skyldes en fejl fra konsulenten, at vandophobningen dengang blev tilskrevet blade, når det efterfølgende har vist sig, at der er tale om et reelt bagfald på tagrenderne.

At DBF dengang ikke konstaterede rette årsag til ophobningen af vand, der således alligevel ikke skyldes blade, bør ikke komme klager til skade nu. Det har været muligt for DBF at konstatere bagfaldet og hvorfor det ikke skete kan klager kun gisne om.

Der er intet nævnt i tilstandsrapporten er forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager må fastholde kravet om dækning af udgiften til en korrekt udbedring af tagrenderne, således at der ikke er bagfald og tagrenderne har en levetid som klager med rette kan forvente af tagrender fra 2011 som blot er 10-11 år gamle med fradrag af selvrisko indtil det maksimale selvriskobeløb er nået.

Tagpaptag

...

DBF skriver:

'På tilbygningen ses solfangere ved montering at være skruet direkte ned i tagpaptaget. Der kan ikke konstateres skader indvendigt på denne baggrund. Konsulenten oplyser, at monteringsmetoden er den måde hvorpå man kan montere noget på et fladt tag. Det må på baggrund af fraværen af vandindtrængen lægges til grund at monteringen er udført på en sådan måde, at der ikke tillades vandindtrængen. Da der siden overtagelsen af ejendommen ikke er konstateret skader som følge af forholdet, må det også her lægges til grund at forholdet ikke udgjorde en nærliggende risiko for skade på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen for 4 år siden.

DBF skriver også til klager, at klager kan klage over tilstandsrapporten: .Hvis I fortsat mener at et eller flere af forholdene burde have været anmærket, kan jeg henvise til klagevejledningen i tilstandsrapporten'.

Klager har dog købt en ejerskifteforsikring – endog med en udvidet dækning og således henholder klager sig til ejerskifteforsikringen hos DBF og tænker, at det må være op til DBF selv at videreføre deres erstatningskrav for dækningsberettigede skader, hvis DBF ønsker dette.

Klager henleder opmærksomheden på, at:

...

Uanset taghældningen skal der som klager ser det være et fastgørelsesbeslag med tagpap svejset fra fabrikken, som er inddækket i tagpapdækningen. Dette ses umiddelbart ikke opfyldt i det konkrete tilfælde

Det fremgår også af ... hjemmeside, at:

...

Endvidere er det bygningsingeniørens vurdering, at der er en nærliggende risiko for, at der opstår utætheder på grund af den forkerte montering, hvor der er sket direkte gennemhulning af tagpappen: *'solfangerne er skruet fast direkte ned i tagpaptaget'*.

Fakta er, at der er en decideret fejlmontering af solcelleanlægget og at en ekstern bygningsingeniør har vurderet, at solcelleanlægget er fejlagtigt monteret, hvilket i sig selv giver en nærliggende risiko for skade, hvis ikke monteringen ændres.

Det er dog i sig selv en skade som klager ser det, at solcelleanlægget er fastgjort på en måde som i henhold til specialistfirmaet i tagpaptage – ... – perforerer tagpapbelægningen og forårsager utætheder på et tidspunkt, fordi der ikke er anvendt specialbeslag. Der kan meget vel være trængt vand ind ved de forkerte skruer, men under alle omstændigheder er det tilstrækkeligt for at opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb, at der er en nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med ændring af monteringsmåden og udbedring af gennemhulningen af tagpapbelægningen.

Klager henviser til kendelse 98958:

...

Klager må fastholde kravet om dækning af udgiften til en korrekt udbedring af det gennemhullede tagpaptag og en efterfølgende korrekt montering af solcelleanlægget. Konstateres der i forbindelse med udbedringen yderligere skader på grund af vandindtrængning bør dette også være dækket. Der fratrækkes selvrisiko i det omfang at den maksimale selvrisiko ikke er nået.

Bagfald og manglende bassinvirkning

DBF skriver:

'Konsulenten oplyser, at han umiddelbart er enig med ingeniørens vurdering af, at badeværelset er renoveret efter 2010, altså i sælgers ejertid mellem 2011 og 2018.

Der er ved besigtigelsen målt et generelt fald på gulvet på ca. 1,4 cm over en distance på 2,5 meter, fra gulvafløb til dørbundstykke. Gulvet fremstår hertil med lokale lunger i området foran brusenichen og områder uden fald til gulvafløb.

Der konstateres hult lydende gulvfliser i brusenichen, dog konstateres ingen løse gulvklinker.

Badeværelsesgulvets konstruktion lever ikke op til de krav, der er på tidspunktet for opførelsen var gældende ift. Byggereglementet og det der herunder henvises til i SBI.

Det er en betingelse for dækning under ejerskifteforsikringens udvidede dækning, at der er søgt om og modtaget afslag på dispensation hos kommunen. Se forsikringsbetingelsernes punkt 16.1.

Vi er enige i at forholdet udgør en ulovlig boligindretning'.

DBF er således enig i, at badeværelsesgulvet er ulovligt udført og har anerkendt at erstatte udbedringen af lunger, manglende fald og hultlydende gulvklinker i gulvkonstruktionen i badeværelset mod at klager søger om dispensation hos kommunen.

Klager var tilfreds med at DBF anerkendte at erstatte udbedringen, idet det er almindeligt kendt, at kommuner ikke dispenserer, hvad angår badeværelser og således måtte DBF's anerkendelse ganske naturligt for en forbruger betragtes som erstatning for udbedring af det anmeldte ved badeværelsesgulvet:

Lunker, hultlydende gulvklinker og et manglende fald mod gulvafløb i områder i og ved brusenichen forventede klager blev erstattet af ejerskifteforsikringen.

Klager gjorde i forbindelse med klagen til DBF opmærksom på, at Ankenævnets praksis var som i kendelse 92051, hvor Ankenævnet udtalte:

'Det er nævnets opfattelse, at det almindeligvis ikke vil være muligt at opnå dispensation for reglerne i bygningsreglementet mv. vedrørende fugtsikring i vådrumszone for et badeværelse indrettet på 1. sal i en villa. Nævnet henviser til kendelse i sag 78.324. På den baggrund finder nævnet at kunne lægge til grund, at dispensation ikke vil kunne opnås'.

Der var således ikke belæg for, at DBF krævede at klager søgte om dispensation i dette tilfælde.

Der er intet nævnt i tilstandsrapporten er forholdet klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I klagesvaret fra DBF ændrede DBF pludselig holdning og nu var der tale om en anerkendelsesfejl, fordi DBF alligevel ikke mente at der var tale om dækningsberettigede skader under den udvidede ejerskifteforsikring.

Klager må fastholde, at der ikke foreligger nye oplysninger, der berettiget DBF til at nedgradere deres tidligere dækningstilsagn til blot udbetaling af 5.500 kr. som et kontantbeløb, hvor klager herefter selv kan vælge om de vil bruge beløbet på en forhøjelse af bundstykket.

Klager må derfor fastholde, at det afgivne dækningstilsagn, der var gældende for lunker, hultlydende gulvklinker og manglende fald mod gulvafløb fortsat gælder og ikke uden videre kan trækkes tilbage, selv om det måtte bero på en fejl.

Klager er ikke enig i at der er tale om en fejl, men at der er dækning for badeværelsesgulvets tilstand under den udvidede dækning, men selv om der skulle være tale om en fejl, så er DBF nærmest til at bære risikoen for deres fejl.

Idet det ikke er muligt, at opnå dækning fra ejerskifteforsikringen fra DBF, ser klager sig nødsaget til, at bede Ankenævnet vurdere og afgøre dækningsspørgsmålet."

Selskabet har den 29/2 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører flere forhold omkring ejendommens tag og badeværelse, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket nogle forhold og afvist de øvrige. Forholdene ved husets tag afvises, da der knap 5,5 år efter klagers overtagelse fortsat ikke er konstateret skader.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 28. juni 2018.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 22. februar 2021 anmelder klager en række forhold vedrørende ejendommens tag. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Klager fremsender sammen med skadeanmeldelsen en beskrivelse af de anmeldte forhold. Beskrivelsen fremlægges som **bilag D**.

Den 11. marts 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag E**.

Den 29. april 2021 afvises dækning, da de anmeldte forhold ikke har medført vandindtrængen eller skader, og da der ikke er konstateret ulovlige forhold ved taget.

15. august 2022 anmelder klager flere forhold fordelt på tre skadeanmeldelser. Der anmeldes primært forhold ved ejendommens tag, men også klinkebelægning i entre og manglende fald på badeværelsesgulv. Forholdene vedrørende taget er hovedsageligt en genanmeldelse af de forhold, som anmeldes i 2021.

Skadeanmeldelser fremlægges som **bilag F**. Tilhørende anmeldelsesbreve er fremlagt af klager.

Klager fremsender sammen med skadeanmeldelserne en rapport udarbejdet af [ingeniør 1] (bilag 4).

Den 4. oktober 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag G**.

Den 2. november 2022 meddeles dækningstilsagn til udbedring af klinkebelægning i entre og etablering af korrekte redningsåbninger på 1. salen. Herudover meddeles dækning til udbedring af badeværelsesgulvet – betinget af, at der ikke kan opnås dispensation hos kommunen.

Øvrige forhold afvises.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 16. december 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager. Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag H**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Efter indbringelse for ankenævnet foretager DBF en genbesigtigelse, hvor der foretages destruktive indgreb hele vejen rundt for at undersøge, om der er skader i konstruktionen som følge af de anmeldte forhold. Besigtigelsesnotater fremlægges som **bilag I-Q**.

Besigtigelsen foretages, fordi klagers byggetekniske rådgiver, [ingeniør 1] oplyser, at der er nærliggende risiko for skade flere steder. Selvom klager ikke har påvist skader, vælger DBF altså at udføre en destruktiv undersøgelse for at sikre, at der ikke er skader.

Der konstateres ingen skader ud over nedbrud i et vindue på kvisten.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af de konstaterede forhold.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2018 var forhold ved tag og badeværelsesgulv, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Det påhviler også klager at bevise, at der er forhold, som udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. pkt. 16.1 i forsikringsbetingelserne.

Der er tale om en patriciervilla fra 1914. Huset er opført med murede og pudsede facader med valmet tegltag og gratrygninger. Taghældning anslås til 50 grader. Mod øst og mod vest er der på begge facader bygget frontispicer i bindingsværk med opmurede felter. På sydgavlen er der opført en tilbygning i stueplan med tagpaptag. Der er etableret en terrasse/altan over tilbygningen. Som adgang til altanen er der bygget en større kvist med glas i flunker og terrassedør i front.

Ejendommens tag er renoveret i 2011.

Der er enighed om, at der er flere forhold ved taget, som kunne være lavet bedre, og at der er anvendt lidt alternative løsninger visse steder. DBF har afvist dækning af disse, da der ikke er konstateret skader som følge af forholdene.

Håndværksmæssige mangler/uhensigtsmæssigheder er ikke i sig selv dækket af ejerskifteforsikringen. Der skal være opstået skader eller være nærliggende risiko for, at skader vil opstå, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

[Ingeniør 1] påpeger flere forhold i sin rapport, men han finder ingen skader. Klager mener, at det udgør en skade, når [ingeniør 1] skriver, at der den nederste taglægte bliver opfugtet, hvilket over tid vil forværres. Klager kalder dette for vandindtrængen.

DBF er ikke uenig i, at der visse steder er konstateret lokal opfugtning, hvilket fremgår nedenfor. Der er imidlertid ikke konstateret skader i form af nedbrud, råd eller lignende, hvilket betyder, at træværket kun periodevist er opfugtet og herefter tørrer ud, uden at det medfører skader.

Ved DBF's seneste besigtigelse den 7. februar 2024 har DBF rekvireret stillads og håndværker og åbnet op 8 steder i tagkonstruktionen for at undersøge for skader. Det bemærkes, at besigtigelsen flere gange må udskydes, da det ikke er muligt at gennemføre denne i sne- og regnvejr.

Det bemærkes i den forbindelse, at besigtigelsen finder sted efter en periode med helt atypisk meget nedbør, hvorfor tegn på vandindtrængen med sikkerhed ville være synlige ved besigtigelsen. DBF's konsulent finder til trods herfor, og et år efter [ingeniør 1's] gennemgang, fortsat ingen skader som følge af de anmeldte forhold. De enkelte forhold gennemgås kort nedenfor, men der henvises uddybende til de fremlagte besigtigelsesnotater.

Forholdene inddeles for overskuelighedens skyld efter klagers systematik/inndeling af forholdene.

Fejlbehæftet tagfod og undertag, manglende fodblik samt skumfugninger

Der henvises til bilag I (undertag) og bilag J (tagfod).

Tagfod

DBF's konsulent konstaterer ved besigtigelsen, at undertag afvandes på yderside af sternbræt i stedet for via fodblik og ned i tagrende. Der konstateres ingen lunger i undertaget, som har fint fald ved tagfoden. Det konstaterede skum, som er benyttet i bølgetoppe, skønnes at være benyttet som erstatning for fuglesikring/fuglegitter.

Tagfoden og tilstødende tagkonstruktion fremstår generelt tør og uden tegn på vandindtrængning. Der konstateres ikke tegn på trænedbrydning.

Der konstateres mindre området med opfugtning i de områder, hvor der er benyttet skum. Dette kan medføre periodevis opfugtning af træværk, primært i sternbrættet, hvis funktion netop er at 'tage' vand, hvorfor det skal vedligeholdes omhyggeligt med malerbehandling. Der er ikke konstateret nedbrud efter 13 år, hvorfor det må konkluderes, at der sker en udtørring i perioder, og at der ikke er vækstbetingelser for råd/trænedbrydende svampe.

Undertag

DBF's konsulent foretager i alt otte destruktive indgreb i tagfladerne og konstaterer i alt tre huller i undertaget fordelt på to steder. Årsagen vurderes at være fra oplægning af klemmelister, lægter, teglsten m.v. Der ses ingen af stederne tegn på vandindtrængning i underliggende konstruktion.

Der er ikke anvendt undertagsstrammer, hvilket der heller ikke er krav om. Det ses herudover, at undertaget er udført uden opkant.

Det ses ved besigtigelsen, at undertaget trods husets udsatte beliggenhed tæt på ... ikke udsættes for den store vandpåvirkning gennem falsteglstenene.

Hverken visuel vurdering, termografering eller overflademåling ved gennemgang af indvendigt loft viser tegn på vandindtrængen.

Da der ikke er konstateret skader 13 år efter tagets udførelse, 5,5 år efter klagers overtagelse og efter en periode med ekstraordinært meget nedbør, finder DBF ikke, at klager har påvist forhold ved hhv. undertag og tagfod, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Manglende drænrende over ovenlysvindue

Der henvises til bilag K (drænrender over ovenlysvinduer).

[Ingeniør 1] skriver, at klagers håndværkere har konstateret, at der ikke er udført drænrender over ovenlysvinduerne. Der foreligger ikke billeder af forholdet.

DBF's konsulent åbner ved den seneste besigtigelse op over to ovenlysvinduer. Begge steder konstateres drænrender. Klager kan ikke ved besigtigelsen anviser hvilke vinduer, der skulle mangle drænrender over.

Da det ikke kan bekræftes, at der mangler drænrender, kan DBF ikke tilbyde dækning, jf. pkt. 3.1.

Skotrender mangler understøtning

Der henvises til bilag L (skotrender).

DBF's konsulent har foretaget et destruktivt indgreb i en skotrende. I det nederste stykke er der en underlagsplade, men denne stopper et stykke oppe. Her er skotrenden ikke understøttet. Til gengæld er undertaget ført under skotrenden og op igen på begge sider i skotrenden. Eventuelt vand, som trænger ind ved særlige vejrforhold, vil således blive ledt til tagfod af undertaget.

Der ses ingen tegn på vandindtrængen til konstruktionen eller vand på undertaget. Der ses ingen tegn på vandindtrængen indvendigt.

Der ses efter 13 år og mere end 5 år efter klagers overtagelse ingen skader som følge af konstruktionen, hvorfor klager ikke har påvist, at forholdet medførte nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, jf. pkt. 3.1 og 3.5.

Inddækning ved skorsten

Der henvises til bilag M (skorstensinddækning).

Inddækningen omkring skorstenen er udført i fuldklæbende wakaflex og afsluttet med skrålagt gummifuge i top. Konsulenten konstaterer ved visuel besigtigelse og fugtmåling ingen tegn på vandindtrængen eller følgeskader heraf.

Selvom der ikke er indfræset en kant over inddækningen, er der ikke risiko for, at der kommer vand ind, da hele inddækningen er klæbet fast (og ikke kun fuget i toppen).

Konsulenten vurderer i øvrigt, at fugerne ikke har været vedligeholdt siden klagers overtagelse.

Der er ikke konstateret skader, og der er ingen tegn på vandindtrængen. Klager har derfor ikke påvist, at forholdet udgjorde en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, jf. pkt. 3.1 og 3.5.

Manglende tagnedløb fra kviste

Der henvises til bilag N (nedløb på kvist).

Klager anmelder, at der ikke er et tagnedløb fra kvisten, hvorfor der afvandes ned ad flunkerne, hvilket medfører, at vinduerne udsættes for vand og derfor nedslides hurtigere.

Der foretages destruktivt indgreb, hvor undertag under inddækning inspiceres. Der er ingen tegn på vandindtrængning.

Konsulenten konstaterer nedbrud i vinduerne ved besigtigelsen. Vinduerne bærer generelt præg af manglende vedligeholdelse. Det bemærkes, at der er tale om ældre vinduer (konsulenten vurderer at de er fra 1995-1999), og at de må betegnes som udsatte, idet vinduerne er næsten trekantede i formen, og alt vandet fra vinduet vil samles på et lille bundstykke.

Konsulenten vurderer, at nedbruddet i vinduet ikke har direkte sammenhæng med afvandingen fra kvisten. I visse vejr-situationer kan flunke på kviste (vinduerne) udsættes for en lettere øget mængde vand. Der er tale om en begrænset mængde under særlige vejrforhold.

Det er ikke påvist, at nedbruddet var til stede på overtagelsen i 2018. Selve afvandingen af kvisten udgør ikke en dækningsberettigende skade – heller ikke selvom det måtte medføre en lettere øget vandpåvirkning af de i forvejen udsatte vinduer. Klager har ikke påvist, at forholdet medfører særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder, eller at vinduernes levetid er nævneværdigt nedsat som følge af måden, kvisttaget afvandes på.

Ringe isolering og utæt dampspærre

Der henvises til bilag O (isolering og dampspærre).

[Ingeniør 1] anfører, at isoleringen er 'tvivlsom.'

Der foreligger en vurdering indhentet af klager fra OBH (bilag 15) med blowerdoor og termografi med henblik på at vurdere, om der forekommer atypiske kuldebroer med negativ betydning for det termiske indeklima.

OBH afviser, at der er kuldebroer af nævneværdig betydning set i forhold til, hvad der må anses som forventeligt i en ejendom som den pågældende med samme alder og konstruktionsprincipper.

OBH anfører, at dampspærren ikke er tæt ved tilslutning til loftkonstruktionen, hvilket kan medføre, at kold luft trænger ind.

DBF's konsulent vurderer, at forsatsvæggene er af ældre dato, og det er ikke påvist, at der på dette tidspunkt var krav til dampspærrens tæthed. Der er ikke konstateret skader som følge af hverken dampspærre eller isoleringsforhold.

DBF er enig med klager i, at dele af isoleringen i frontspids mod øst består af materiale, som kunne være genbrugsmateriale. Dette udgør dog ikke i sig selv en skade, idet både OBH og DBF's konsulent vurderer, at materialets isoleringsmæssige egenskaber er opfyldt.

Tagrender bagfald og tæring

Der henvises til bilag P (tagrender).

Tagrenderne anmeldes første gang den 19. august 2019, hvor der anmeldes, at vandet ikke kan løbe ud af tagrenderne. Det er anmærket i tilstandsrapporten, som er fra 2018, at tagrende er fyldt med vand.

Besigtigelseskonsulenten renser tagrenden, hvorefter vandet kan løbe naturligt. Der konstateres ingen nedbrud/tæring.

Ved DBF's besigtigelse ses tagrender med tæring og visse steder gennemtæring. Konsulenten vurderer, at årsagen til tæringen er, at tagrenderne har stået med løvfald og lignende i en længere periode, hvilket har medført, at de aldrig har tørret op. Dette underbygges af, at den værst ramte tagrende mod sydvest ikke er udført med nedløb men afvander på tilbygningens tag via åben ende. Det gør, at vandet naturligt vil løbe ud (medmindre tagrenderne ikke er rensede).

Den visuelle tæring er højere placeret end vandspejlet vil kunne være, hvilket er generelt for alle tærede render.

Det må lægges til grund, at utæthederne ved tagrenderne ikke var til stede på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2018, men at disse er opstået, fordi tagrenderne gennem en længere periode har stået uden at være rensede.

Klager har ikke påvist, at tagrenderne på overtagelsestidspunktet var gennemtærede, eller at tagrendernes udformning på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade iht. pkt. 3.1 og 3.5

Tagpaptag – solvarmepaneler

Der henvises til bilag Q (solvarmepaneler).

Konsulenten konstaterer ingen bløde steder omkring skruerne de steder, hvor solvarmepanelerne er fastgjort til taget. Besigtigelsen finder sted omkring 1 år efter [ingeniør 1's] besigtigelse.

DBF's konsulent har undersøgt hele underliggende loft visuelt, med termografi og med overflademålinger, og der konstateres ingen tegn på vandindtrængen.

Beslagene er fastgjort til underliggende tagkonstruktion med franske skruer, som vurderes at være udført i større dimensioner, end der er forboret med, hvorfor tagpappet har lavet en vandtæt samling omkring skruen.

Klager har ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade som følge af den måde, solvarmepanelerne er fastgjort på.

Badeværelse - bagfald og manglende bassinvirkning

Det er ikke korrekt, når klager skriver, at DBF har anerkendt at erstatte udbedringen af lunger, manglende fald og hultlydende gulvklinker i badeværelset (og klagers repræsentant har herudover citeret skadebehandleren forkert).

DBF har dækket en forhøjelse af bundstykket i døren, således at der opnås de i DBI200 foreslåede 30 mm bassinvirkning. DBF har indhentet en pris fra en murermester, som kan udføre arbejdet for 5.500 kr. inkl. moms.

Selskabet har tilbudt som en mindelig løsning at udbetale beløbet på 5.500 kr. som en kontanterstatning uden fradrag af selvrisiko.

Klager har accepteret løsningen, jf. mail af 9. april 2023 (bilag 16). Klager kan derfor ikke fremsætte yderligere krav i anledning af forholdet, hvorfor nævnet allerede af den grund bør afvise kravet.

Det bemærkes herudover, at det er en betingelse for dækning på den udvidede ejerskifteforsikring, at der er meddelt afslag på dispensation, hvorfor kravet også af den grund skal afvises.

Vedr. udvidet dækning

Klager har tegnet udvidet dækning, som dækker ulovlige bygningsindretninger, jf. pkt. 16.1 i forsikringsbetingelserne.

Konsulenten har ikke konstateret forhold ved tagkonstruktionen, som er i strid med BR10, som var gældende, da taget blev lagt i 2011.

Det bemærkes, at det er klagers bevisbyrde, at der er forhold i strid med lovgivningen, og at det i øvrigt er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation fra myndighederne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 2/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Tagfod, herunder skum som tætning af tagkonstruktionen og som fuglegitter

DBF's konsulent konstaterer ved besigtigelsen, at undertag afvandes på yderside af sternbræt i stedet for via fodblik og ned i tagrende. Det er ikke kun uhensigtsmæssigt, men en decideret risikofyldt konstruktion.

DBF's konsulent mener ikke at konstatere skade som følge af udførelsen af tagkonstruktionen, men alligevel konstateres opfugtning, hvilket [ingeniør 1] ligeledes også konstaterede. Det er muligt at opfugtningen lejlighedsvis når at tørre op, men det ændrer ikke ved, at det på grund af byggefejl med skumning er udført en risikofyldt konstruktion, når der kan ske opfugtning, hvor der ikke skal være opfugtning:

...

Endvidere mangler der åbenbart også en tagplade. Konsulentens bemærkning må forstås således, at der skal være en tagplade, som altså ikke er monteret.

Konsulenten er ikke inde på den omstændighed, at skumningen nedsætter ventilationen i tagkonstruktionen. I henhold til BR10 skal der være tilstrækkeligt ventileret i tagkonstruktionen.

Klager henviser til f.eks. kendelse 84441, hvor Nævnet udtalte, at mængden af mangler ved en tagkonstruktion til samme udgjorde en nærliggende risiko, idet der var tale om en konstruktion, som ikke havde bestået i meget lang tid.

...

En tagkonstruktion som er renoveret i 2011 har heller ikke bestået i meget lang tid.

Klager henviser også til Nævnets kendelse 71594, hvor 10 år heller ikke efter Nævnets opfattelse var lang tid for en tagkonstruktions udførelse og hvor manglende fodblik i sig selv var en dækningsberettiget skade:

...

'Efter nævnets opfattelse indebærer manglende afstandslist og manglende fodblik som udgangspunkt nærliggende risiko for skade. Udgangspunktet kan modificeres, hvis det viser sig, at forholdet har bestået i lang tid uden at have resulteret i en skade. I nærværende tilfælde har forholdet bestået siden 1996, hvilket efter nævnets opfattelse ikke er så lang tid, at det kan lægges til grund, at der ikke er nærliggende risiko for skade'.

...

Det er ikke kun manglende fodblik, men flere manglende bygningsdele og udførte byggefejl ved tagkonstruktionen, der samlet set udgør skade og nærliggende risiko for skade.

DBF skriver, at det ligefrem er sternbrættets primære funktion at tage imod vand. At det ligefrem skulle være en primær funktion for et sternbræt er klager ikke enig i. I så fald skulle det nok ikke

være udført af træ, som er et organisk materiale. Et sternbræt kan tåle vand, men skal ikke som sådan ligefrem modtage vand som en primær funktion. Et sternbrædt er ikke en skot-/tagrende eller en tagflade, som er decideret udformet til at modtage vand som en primær funktion:

...

Hvad angår brugen af skum som fuglegitter, så er det ikke muligt for klager at finde frem til, at dette er gængs materiale til brug som fuglegitter. Klager kan finde frem til, at det er et materiale, der er egnet til små huller og sprækker, men ikke til at benytte i åbningen hele vejen rundt i tagkonstruktionen som tætning og som fuglegitter:

...

Som det fremgår efter en søgning på internettet, er skum ikke det rette materiale, at benytte til at tætne brede revner og som fuglegitter. Dertil kommer at skummet kan hindre ventilationen i tagkonstruktionen og at det kan være fugtsugende og hindre vand i afløb fra undertaget. Der er ingen god grund til at der er benyttet skum dette sted.

[Ingeniør 1's] konklusion i forhold til skumningen er, at *'Udover at det fugeskum suger fugt til sig, som vil det rent faktisk direkte forhindre vandet fra undertaget i at løbe ud. Dette forhold er yderst kritisabelt og risikofyldt'*.

Det er et krav i BR10, at tagvand afledes korrekt. *'Tage skal udføres, så regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af. Tagvand skal via tagrender og/eller tagnedløb afledes til afløb.'*

Undertaget skal opfange vand der trænger ind gennem tagbelægningen, så vandet ikke trænger længere ned i bygningen. Her er der tale om mindst 4 huller i undertaget. Skummet forhindrer afvandingen i det tilfælde, at vand trænger ind på undertaget. Således kan undertaget ikke opfylde sin funktion korrekt, hvis og skumningen er derfor også en risikofyldt konstruktion i den forbindelse.

Konsulenten skriver, at:

...

Det betyder, at konsulenten bekræfter, at der er kommet vand ind gennem tagbelægningen og at det beror på ganske tilfældigheder, at vandet ikke er kommet gennem hullerne – i hvert fald ikke så vidt videt på dette tidspunkt, idet der ikke er foretaget destruktive indgreb i tagkonstruktionen.

Der mangler undertagsstrammere og konsulenten formoder, at hullerne i undertaget er opstået under lægningen. Hullerne kan vel også være opstået på grund af manglende strammere. Det er før sket.

Manglende fodblik

Fodblik bruges som inddækning imellem tag og tagrende, og er den tagfodsafslutning, der skal sørge for at lede regnvand fra tagfladen og ned i tagrenderne.

DBF's konsulent kunne ved genbesigtigelsen konstatere, at undertag afvandes på yderside af sternbræt i stedet for via fodblik og ned i tagrende.

Fodblik er et vigtigt element i tagkonstruktionen, der beskytter tagfoden i overgangen imellem undertag, fodplade og tagrende for korrekt bortledning af evt. vand som måtte komme ind på undertaget. Fodblikket sørger for at vandet bliver ledt korrekt ned i tagrenden og ikke bagved.

Man kan ikke bruge skum som fodblik. Fodblik mangler. Manglende bygningsdele kan udgøre en skade i sig selv, hvis det medfører skade eller nærliggende risiko for skade.

Undertaget har mindst 4 huller

Ved sine destruktive indgreb konstaterede konsulenten 3 huller i undertaget. Derudover har [ingeniør 1] taget foto af i hvert fald 1 hul i sin rapport, så der er mindst 4 huller i undertaget.

Derudover fremgår det af konsulentrapporten for tagfoden, at DBF's konsulent ved besigtigelsen kunne konstatere, at undertag afvandes på yderside af sternbræt *i stedet for via fodblik* og ned i tagrende.

Klager henviser til denne illustrative kendelse fra Nævnet:

...

Ved klagers overtagelse af ejendommen var renoveringen kun 7 år gammel.

Klager må med rette kunne forvente en bedre kvalitet og holdbarhed ved en nyere udført bygningsrenovering end, hvis tagkonstruktionen havde været den oprindelige uden renovering. Kendelsen begrundes netop med, at holdbarheden skal være som man med rette kan forvente, når en udførelse er af nyere dato.

Det kan således i sig selv udgøre en skade, at en bygningskonstruktion i nyere tid er udført i så dårlig kvalitet, at holdbarheden af de udførte arbejder på bygningen er væsentligt nedsat. Eller sagt med andre ord, så bør udførelsen af tagkonstruktionen generelt være udført på en måde, som kan betegnes som teknisk fælleseje.

Nævnet fandt i **86565**, at mørtelforskellings-/afslutningen under tagstenene på gavlene var fejlagtigt udført og ikke havde nær samme kvalitet og holdbarhed som i tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det fremgår også af [ingeniør 1's] notat, at den omstændighed, at tagkonstruktionen er udført som den er med rigtig mange fejlbehæftede konstruktioner vil betyde en væsentligt nedsat levetid for tagkonstruktionen på grund af fejlbehæftede udførelser i forbindelse med en tidligere ejers renovering.

Samlet set angiver de mange mangler og sjuskede løsninger ved taget, et arbejde som generelt er udført ligefrem *'yderst kritisabelt og mangelfuldt'* efter [ingeniør 1's] vurdering. Det er trods alt kraftige ord, som der her er taget i anvendelse i beskrivelsen af tagkonstruktionens udførelse i forbindelse med renoveringen i 2011.

De yderst kritisabelt og mangelfuldt udførte bygningskonstruktioner er påvist gennem billedmateriale og konsekvenserne beskrives således i notatet:

*'Dette betyder at undertaget i tagfoden ikke afsluttes korrekt, hvor alt vandet skal ledes sikkert ud. Undertaget hænger flere steder, hvilket skaber lunke/buler lige ved tagfoden, som gør at der samles vand på undertaget, før det løber ud. Dette vand vil **1)** kunne opfugte hele tagfoden og **2)** løbe/dryppen igennem undertaget og opfugte tagfoden og murværket'.*

Det er således, at når nedbørsvandet henstår i lunkerne i undertaget, så har det en væsentlig betydning for undertagets holdbarhed/levetid, idet funktionen er, at vandet skal kunne løbe af un-

dertaget og afledes korrekt – funktionen er ikke beregnet til at vandet skal 'opbevares' i perioder i undertagets lunger og dermed kunne svække undertaget om der kommer vand ind på undertaget.

Fakta for undertaget er, at der er konstateret skader på undertaget som har været til stede ved klagers overtagelse.

Det fremgår af DBF's rapport for undertaget, at der ved genbesigtigelsen ikke kan konstateres skader samtidigt med at konsulenten konstaterer 3 huller – altså skader - i undertaget:

...

Huller i undertaget giver mulighed for at vand kan afledes forkert. Sammen med det hul, som fremgår herunder, er der således tale om mindst 4 huller i undertaget.

...

Træ er gråt og med nedbrydning omkring hul i undertag, markeret med røde ringe.

Et hullet undertag mangler funktion og kan ikke holde vand ude, hvis der kommer vand ind på undertaget. Hvordan konsulenten kan konkludere, at der ikke er skader, når han samtidigt skriver at der er skader i form af huller i undertaget ved klager ikke. Det er en selvmodsigende og ambivalent tilgang, som konsulenten har.

Huller i undertaget opfylder i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Der mangler undertagsstrammere og konsulenten formoder, at hullerne i undertaget er opstået under lægningen. Disse kan være opstået på grund af manglende strammere.

Konsulenten skriver, at:

...

Det betyder, at der er kommet vand ind gennem tagbelægningen og at det beror på ganske tilfældigheder, at vandet ikke er kommet gennem hullerne i undertaget ... så vidt vides. Det betyder også, at der er en indlysende og nærliggende risiko for, at vand kan trænge gennem hullerne i undertaget, hvis der ikke sker en udbedring af hullerne, hvor der måtte være huller.

Drænrender over ovenlysvinduer

[Ingeniør 1] oplyser netop i sit notat, at han ikke selv har konstateret drænrender mangler, men at håndværkeren oplyste dette.

Idet besigtigelseskonsulenten har konstateret drænrende efter destruktivt indgreb frafalder klager dette punkt i klagen.

Skotrender mangler understøtning

Besigtigelseskonsulenten bekræfter, at en undersøgt skotrende mangler understøtning, idet den kun er understøttet af skotrende plade de sidste 30 cm.

Skotrenden er meget længere end 30 cm og skal naturligvis være understøttet. Det er endvidere et mere generelt problem, idet [ingeniør 1] har konstateret, at alle skotrender ikke er tilstrækkeligt understøttet.

[Ingeniør 1] skriver i sit notat, at 'Skotrenderne er ikke understøttet af hverken en plankekel eller lignende underlagsbrædder for skotrenden. Når man trykker på skotrenderne er de helt bløde og

samlingerne er tydeligt åbne, og sårbare. Risikoen for vandindtrængning er yderst nærliggende, og at der ikke ses vandskader indvendigt på 1. salen er ikke et bevis for at der ikke er skader'.

Skotrenderne i tagkonstruktionen skal naturligvis ikke være bløde og kunne trykkes åbne, fordi så opfylder de ikke kravet om tæthed i klimaskærmen, hvis renderne kan trykkes åbne blot med fingrene.

Inddækning ved skorsten

Der er brugt Wakaflex inddækning, men denne er blot ført op ad skorstenskerne, og fuget fast.

En korrekt inddækning er med indfræset inddækningsblik i murværket, og/eller som minimum med en klemliste over wakaflex, som så fuges.

Konstruktionen er risikofyldt som så mange andre udførte byggefejl i tagkonstruktionen.

Manglende tagnedløb fra kviste

Besigtigelseskonsulenten er enig i, at der er byggefejl i forbindelse med en tidligere ejers renovering i 2011, idet han kan konstatere, at ved udførelse af tagrende på kviste har man valgt ikke at føre tagnedløb helt ned til tagflade, men afslutte tagnedløbet ca. 10-20 cm over blyinddækningen.

Hvert nedløb afvander ca. 3-4 m² tagflade, nedløbet er placeret over 2. bølgebund fra flunke. Konsulenten argumenterer derfor med, at det meste vand ledes væk fra flunke, men erkender samtidigt, at udførelsen af tagnedløb i visse vejsituationer medfører af flunke på kviste udsættes for en større mængde vand end hvis tagnedløbet var udført korrekt.

Hvordan konsulenten samtidigt kan kæde den trænedbrydning af vinduer, der sker på grund af tagnedløbets fejludførelse, hvor der tilføres ekstra vand til konstruktionen – særligt i skybrudssituationer – sammen med den i tilstandsrapporten omtalte fuge i bundkarmen, forstår klager ikke:

...

Flunkene på kvisten er noget helt andet end fugen i bundkarmen. Der er derfor ikke tale om en skade, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Det må klager afvise.

Klager minder om, at skaden er anmeldt 22. februar 2021. Skaden blev anmeldt, fordi vandet fra tagnedløbet havde skadet vinduerne, som i øvrigt ikke fik nogen andre anmærkninger i tilstandsrapporten end omkring en fuge i bundkarmen. Der er ikke tale om dårlig vedligeholdelse af vinduerne, men naturligvis er vinduerne ikke længere nye og det har huseftersynsordningen taget højde for i afskrivningsreglerne i tilfælde af, at ejerskifteforsikringen dækker udbedringen af vinduerne.

DBF's konsulent afslutter netop sin rapport med at oplyse, at '*Jeg er enig med rådgiveren i at der ses markant nedslidning i vinduerne*'. Den rådgiver er [ingeniør 1] og han har oplyst at årsagen til den markante nedslidning skyldes tagnedløbene ved kvistene. Holdbarheden er væsentligt nedsat på grund af sælgers udførelse ved renoveringen.

Isolering og dampspærre

Det fremgår af de oplysninger, som findes på internettet, at der er tale om et hus i èt plan:

...

Der står at husejeren har 240 m² at indrette sig på. Der står ikke, at husejeren allerede har indrettet beboelse på 240 m². Således må det kunne lægges til grund, at sælger i forbindelse med tagrenoveringen har indrettet 1. salen til beboelse.

Tilstandsrapporten oplyser om, at tagetagen er udnyttet til beboelse på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet:

...

Således må sælger i sin ejertid have fået indrettet tagetagen, som fremstår med loft til kip og tagetagen udnyttet til beboelse. Det har sandsynligheden for sig, at dette er udført samtidigt med renoveringen af tagkonstruktionen.

Det er konklusionen fra OBH, som i deres rapport oplyser, at undersøgelsen er udført med primær fokus på ejendommens 1. sal (som er en del af tagkonstruktionen, fordi det er tagetagen, der er blevet udnyttet og der er blevet udført loft til kip for at have en god og stor beboelse også på 1. salen):

...

1. At der ses et stort varmetab i huset, der er renoveret i 2011 og som derfor ikke længere fuldt ud er sammenlignelig med et hus fra 1914, fordi der er sket opgradering/fornyelse af bygningskonstruktioner. De renoverede bygningskonstruktioner/-dele skal sammenlignes med tilsvarende fra 2011, som er renoveringsåret ud fra de oplysninger som sælger har afgivet i tilstandsrapporten:

...

2. At dampspærre udført i forbindelse med tagskift i 2011 ikke er udført tilstrækkelig tæt.

Der er konstateret et væsentligt/stort varmetab på grund af udførelsen af tagkonstruktionen, herunder 1. salen, som ikke er oprindelig og fra 1914, men af langt nyere dato. Derfor skal tagkonstruktionen/1.salen i sin udførelse være udført på en måde, som ikke giver skade på bygningen.

Isolering udført af genbrugsmateriale kan have betydning for isoleringseffekten er tilstrækkelig, idet ældre isoleringsmaterialer ikke kan siges at have samme isoleringseffekt som nyere isoleringsmateriale har.

Det skyldes flere grunde, dels at isoleringsmaterialer med tiden er blevet bedre isolerende, dels er der malings-/filtlag oven på den isolering der aktuelt ligger i tagkonstruktionen, dels at genbrugsisolering kan have været udsat for opfugtning/vand fra tidligere placering inden fjernelse med henblik på genbrug, hvilket samlet set betyder, at genbrugsmateriale ikke har samme effektive isoleringseffekt, som nyere isolering udført i 2011 ud fra de regler der gælder i forhold til myndighedskrav om isoleringsmængde/-effekt i forbindelse med større renoveringer.

Et væsentligt varmetab er i sig selv en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen. Klager henviser til f.eks. kendelse:

...

Derudover har klager købt en udvidet dækning til ejerskifteforsikringen, som dækker ulovlige bygningsindretninger, hvis ulovligheden var til stede på ud-/opførelsetidspunktet.

Der var isoleringskrav på tidspunktet for udnyttelsen af 1. salen og for renovering af tagkonstruktionen. Disse krav er ikke overholdt, når der er tale om en væsentlig nedsættelse af isoleringsevnen og et stort varmetab, der også er begrundet i utæt dampspærre.

...

Dampspærre skal naturligvis være tæt for at kunne opfylde sin funktion i tagkonstruktionen:

...

Klager henviser til kendelserne:

...

Klager gør under dette punkt gældende, at ejerskifteforsikringen bør tilpligtes at erstatte en udbedring af utæt dampspærre samt at isoleringen i tagkonstruktionen opfylder de krav, som var gældende på tidspunktet for tagrenoveringen. Er det ikke tilfældet, da skal isoleringen opgraderes på grund af det store varmetab/væsentligt nedsat isoleringsværdi og opfylde kravene til isoleringsgrad i dag i henhold til dækningen for forøgede byggeudgifter.

Der er ikke umiddelbart mulighed for at opnå dispensation for isoleringsforhold, som ikke er opfyldt, idet kommunerne ser strengt på dette på grund af, at det generelt er således, at der skal ske energibesparende tiltag, når der udføres renoveringer, der involverer f.eks. en tagkonstruktion:

...

Det er klagers opfattelse, at klager har dokumenteret, at der forekommer et væsentligt (stort) varmetab på 1. salen og at dette kan skyldes flere forhold, altså både at der er anvendt genbrugsisolering og mængden heraf samt det at der er utæt dampspærre. Både via rapporten fra [ingeniør 1] og fra rapporten fra OBH.

...

Der skal efterisoleres ved større bygningsforandringer i henhold til BR10:

(7.3.1, stk. 1)

...

Kravene til isolering gælder ikke kun ved inddragelse af tagetage til beboelse, som er givet som et eksempel. Således gælder det også ved udskiftning af tag/renovering af tagkonstruktion, at kravene til isolering skal opfyldes.

Klager resumerer, at det fremgår af [ingeniør 1's] notat, at:

...

Der er ganske enkelt maling eller lignende på noget af isoleringen, hvilket heller ikke gør noget godt for isoleringsevnen i henhold til notatet.

Som følge heraf bør DBF tilpligtes at bekoste en energiberegning foretaget af en af parterne udpeget (uvildig) energirådgiver. Beregningen kan herefter danne grundlag for en dispensationsansøgning til kommunen om DBF fastholder, at der skal søges dispensation, selv om der erfaringsmæssigt ikke gives dispensation, hvis isoleringskrav ikke er opfyldt.

Energirådgiveren bør modtage såvel taksatorrapport som [ingeniør 1's] rapport så de respektive betragtninger omkring isolering og utæt dampspærre kan indgå i vurderingen/beregningen.

Tagrender bagfald og tæring

Det fremgik helt korrekt af tilstandsrapporten udarbejdet den 28. juni 2018, at der var en enkelt tagrende ved altan, som var med fyld, men at det ikke havde manifesteret sig i en skade på bygningen. Det var i sælgers ejertid:

...

Klager har naturligvis fået oprenset tagrenden efter overtagelsen – og tagrender generelt løbende i deres ejertid. Der har i øvrigt henstået stillads i en periode på grund af kvistarbejdet og skadesagerne ved tagkonstruktionen, så det har været lige til for klager at oprense tagrenderne.

Besigtigelseskonsulentens rapport fra besigtigelsen den 9. marts 2021 oprensning indeholder ingen oplysning om, at tagrenderne var fyldt op med blade. Rapporten indeholder fine fotos af tagrender, som ikke er fyldte og var tagrenderne fyldte, så ville konsulenten have taget fotos heraf:

...

Derimod ses et fint foto herunder, som netop viser at tagrenden buer i stedet for at have fald ned imod tagedløbsrøret og bekræfter bagfaldet – og ingen løvfald i tagrenden:

...

Der er således bagfald mod højre side, når tagrenden har højeste punkt midt på og ikke et jævnt fald mod tagedløbsrør.

Det understøtter [ingeniør 1's] påstand om, at tagrender har bagfald og at der ses tæring. Tæring er en ret almindelig konsekvens af bagfald, fordi nedbørsvand stuver op og kan ikke få korrekt afløb på grund af bagfald.

Bagfald er også erkendt af besigtigelseskonsulenten.

Det fremgår ikke af [ingeniør 1's] notat fra den 7. marts 2022, at han kunne konstatere fyldte tagrender, men det fremgår, at han kan konstatere skade på tagrender i form af tæring og at der er bagfald. Bagfald har været til stede ved overtagelsen og tæringen er en følgeskade af bagfald.

Den 7. februar 2024 oplyser besigtigelseskonsulenten at han kan konstatere bagfald og lunger på tagrenderne:

...

Det er herefter indiskutabelt, at der er bagfald på tagrenderne, som det fremgår af [ingeniør 1's] notat.

Besigtigelseskonsulenten mener ikke at bagfaldet er årsagen, men det er uanset dette et faktum, at henstår der vand i en del af tagrenden, da er vandbelastningen anderledes end når vandet ledes af tagrenden med det samme. Dertil kommer, at huller i tagrender kan opstå af vand der fryser, når det henstår i tagrenderne og er der først gået huller, så kommer tæringen også.

Klager må fastholde, at bagfaldene på tagrenderne har været til stede ved overtagelsen og at huller og tæring er en følge af bagfaldene.

...

Den omstændighed, at konsulenten - måske - kan konstatere en ganske lille smule løvfald i tagrenderne den 7. februar 2024 er ikke det samme som at klager ikke løbende oprenser tagrenderne eller at de generelt er tilstoppede med løvfald. Klager henviser til 1. besigtigelse og notatet fra [ingeniør 1], hvor der ikke er konstateret løvfald i tagrenderne.

Af besigtigelsesrapport 2 ses foto 13 med stående vand i en tagrende og uden løvfald af betydning:

...

I en vinterperiode vil det ikke kunne undgås at der kan komme løvfald, men på dette foto ses netop kun 'småtterier' og ikke en tagrende fyldt med løvfald. Vandet kan ikke løbe til tagedløb på grund af bagfald og henstår i tagrenden.

Klager må afvise den udokumenterede påstand fra DBF om, at klager generelt ikke oprenser tagrenderne. Det har ganske enkelt ikke noget på sig. Dertil kommer at det ville være første gang i historien, at en besigtigelseskonsulent gav sig i kast med generelt at oprense tagrender hos en kunde – og endvidere uden at fotodokumentere dette – i forbindelse med besigtigelse af anmeldte skader.

Klagers tømrer var til stede ved den første besigtigelse og vil kunne bekræfte, at konsulenten ikke var rundt og oprense tagrender for løvnedfald. Det skal ikke kunne udelukkes at der kan have ligget enkelte blade, men det er det maksimale niveau for løvfald i tagrender, som løbende oprenses.

Tagpaptag – solvarmepaneller

Besigtigelseskonsulenten oplyser i rapport 2, at:

'Det vurderes at beslagene er fastgjort til underliggende tagkonstruktion med franske skruer, disse vurderes at være udført i mindre diameter end der er forboret med og derved har tagpappen lavet en vandtæt samling'.

Altså de franske skruer er mindre end det forborede hul og så skal tagpappen, der trækkes med ned i det for store forborede hul udgøre det for en tilstrækkelig og korrekt tætning. Forboringen skal være mindre end diameteren på de franske skruer for at der er tale om en korrekt montering, der sikrer den fornødne tæthed.

Klager tænker at ovennævnte kommentar til konsulentens bemærkning taler for sig selv og at det beror på ren tilfældighed at der ikke er sket utæthed, så vidt det vides, idet der ikke er udført destruktivt indgreb, hvor fastgørelsen er.

Det er fortsat en risikofyldt konstruktion, som er totalt afhængig af, at vandet ved tilfældigheder ikke finder vej ned i det for store forborede hul, som konsulenten har erkendt er større end de franske skruers diameter. Det sikrer ikke den fornødne tæthed.

[Ingeniør 1] beskriver i sit notat situationen således: *'risikoen for nærliggende skader er overhængende'.*

DBF bedes fremlægge den termografering, som der er foretaget med henblik på at konstatere utæthed ved fastgørelserne af solvarmepanellerne, idet det ikke kan være rapporten fra OBH, som der her tænkes på, idet den rapport er udført med fokus på at konstatere varmetab på 1. salen og ikke utætheder som kan være skjult i paralleltaget på grund af for store borehuller i forhold til diameteren af de franske skruer.

Bagfald og manglende bassinvirkning

I klagesvaret fra DBF ændrede DBF pludselig holdning og nu var der tale om en anerkendelsesfejl, fordi DBF alligevel ikke mente at der var tale om dækningsberettigede skader under den udvidede ejerskifteforsikring.

Her i det næste svar fra DBF i klagesagen er det klager og undertegnede som fejlciterer DBF's skadebehandler.

Der synes at herske en vis usikkerhed hos DBF om, hvorfor der er anerkendt og det at der er anerkendt mener DBF må skyldes både en fejl hos skadebehandler og at klager fejl citerer DBF.

Klager gør opmærksom på, at det er svært for klager at fejl citere, når der er kopieret fra en tekst skrevet af DBF's skadebehandler.

Det er DBF's skadebehandler som skriver følgende tekst:

...

Klager kan i god tro tolke teksten som et tilsagn om, at udgiften til at udbedre de hultlydende gulvfliser, lunger og manglende fald mod gulvafløb er dækket af ejerskifteforsikringen, fordi skadebehandleren bekræfter, at gulvets konstruktion udgør en ulovlig bygningsindretning og at badeværelsets gulvkonstruktion ikke lever op til BR/SBI.

Det er ikke til at misforstå efter klagers opfattelse. Det er et klart dækningstilsagn i det omfang at klager ikke kan opnå en dispensation fra bygningsmyndigheden for badeværelsesgulvets udførelse med lunger og manglende fald mod gulvafløb.

Det fremgår i øvrigt af BR10, at badeværelsesgulv skal udføres med fald mod gulvafløb, men det behøver vi i princippet ikke diskutere det længere efter DBF's mail med erkendelsen af at DBF er enig med klager i at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning.

Idet DBF fastholder at klager skal søge dispensation, uanset det er almindelig kendt, at der normalt ikke dispenseres fra afløbsforhold, skal klager bekræfte, at i det omfang at DBF vedstår deres anerkendelse i henhold til den skriftlige mail, som klager har henvist til eller at Nævnet tilpligter DBF at erstatte i henhold til anerkendelsen, da er klager indforstået med at søge en dispensation hos kommunen og at dækningen er betinget af, at klager ikke opnår en dispensation for manglende fald imod gulvafløb.

Klager henviser igen til Ankenævnets praksis i blandt andet kendelse 92051, hvor Ankenævnet udtalte:

'Det er nævnets opfattelse, at det almindeligvis ikke vil være muligt at opnå dispensation for reglerne i bygningsreglementet mv. vedrørende fugtsikring i vådrumszone for et badeværelse indrettet på 1. sal i en villa. Nævnet henviser til kendelse i sag 78.324. På den baggrund finder nævnet at kunne lægge til grund, at dispensation ikke vil kunne opnås'.

Der var således ikke et reelt belæg for, at DBF krævede at klager søgte om dispensation i dette tilfælde ud over at det fremgår af forsikringsbetingelserne. DBF kræver det blot fordi de kan.

Klager henviser til reglerne for vådrumsgulve og gør opmærksom på at hele badeværelset er et vådrum. Bruseniche, badekar, håndvask er direkte vandpåvirkede vådrumsområder og resten er indirekte påvirkede vådrumsområder:

...

Medmindre hele gulvoverfladen er helt vandret uden for bruseniche og håndvaskområdet, skal der udføres svag hældning mod gulvafløb – specielt må der ikke være lunger og bagfald i henhold til Bolius hjemmeside:

...

Klagers henvisninger er i princippet overflødige, idet der ligger en anerkendelse fra DBF af, at der er tale om ulovlige boligindretninger i forhold til gulvkonstruktionen i badeværelset.

Ankenævnet for Forsikring

31.

100162

Klager må fastholde, at der ikke foreligger nye oplysninger, der berettiget DBF til at nedgradere deres tidligere dækningstilsagn til blot udbetaling af 5.500 kr. som et kontantbeløb, hvor klager herefter selv kan vælge om de vil bruge beløbet på en forhøjelse af bundstykket.

Klager må derfor fastholde, at det afgivne dækningstilsagn, der var gældende for lunker, hultlydende gulv-klinker og manglende fald mod gulvafløb fortsat gælder og ikke uden videre kan trækkes tilbage, selv om det måtte bero på en fejl.

Klager er ikke enig i at der er tale om en fejl, men at der er dækning for badeværelsesgulvets tilstand under den udvidede dækning, men selv om der skulle være tale om en fejl, så er DBF nærmest til at bære risikoen for deres fejl frem for den forbruger, der blot har købt en forsikring, anmeldt en skade og ladet DBF vurdere dækningsspørgsmålet i den forbindelse.

Idet det ikke er muligt, at opnå dækning i et rimeligt og nødvendigt omfang fra ejerskifteforsikringen hos DBF, ser klager sig nødsaget til, at overlade til Ankenævnet, at vurdere og afgøre dækningsspørgsmålet for de respektive skader, idet der ikke kan opnås enighed mellem parterne."

Selskabet har i brev af 3/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Taget generelt

Det følger af praksis, at håndværksmæssige fejl ikke udgør en skade i sig selv. Det afgørende er, om forholdene har givet anledning til skader.

Der er ikke tale om et nyt tag. Når taget er 13 år gammelt, må det lægges til grund, at man på nuværende tidspunkt ville have set skader som følge af forholdet.

Det er 5,5 år siden, at klager overtog ejendommen.

DBF har foretaget flere besigtigelser og har senest brugt 15.561,88 kr. på at få opsat stillads m.v. for at kunne undersøge konstruktionen grundigt for skader. Hverken klagers byggesagkyndige eller DBF's konsulenter har set skader.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde at udbedre forhold, som ikke medfører skader.

Isolering

Der er ingen holdepunkter for at antage, at 1. salen er indrettet til beboelse i sælgers ejertid.

Klager har ikke fremlagt nogen form for dokumentation for, at der er forhold ved isoleringen i tagkonstruktionen, som udgør en ulovlig bygningsindretning.

Det er klagers bevisbyrde, at isoleringsforholdene udgør en ulovlig bygningsindretning.

Tagpaptag – solvarmepaneler

Det er naturligvis en skrivefejl, når konsulenten skriver, at skrueerne er udført i *mindre* (og ikke større) diameter, end der er forboret med. Ellers giver den næste sætning om, at tagpappen har lavet en vandtæt samling, ikke mening. Konsulenten har bekræftet dette.

Ankenævnet for Forsikring

32.

100162

Bagfald badeværelse

Det fremgår af bilag G, at der er målt fald til afløbet. Gulvet fremstår med lokale lunger uden for bruseområdet."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 24/5 2024, 14/6 2024 og 8/7 2024. Selskabet har i brev af 14/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Bagfald badeværelse

Hvis klager dokumenterer, at kommunen kræver yderligere lovliggørelse end den, som DBF har dækket, vil DBF genoptage skadebehandlingen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 28/6 2018 fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.6 Tagrender/tagnedløb

K1

Tagrende var ved besigtigelsen fyldt med, se ved altan mod vej.

Note: Der er risiko for overløb, men det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for følgeskader på bygningens konstruktioner.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

Ja Nej

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
I ca. 7 år

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
Fra marts 2011 til d.d.

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Tagskift i 2011 samt nyt køkken i 2013

☒ ☐

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?
Hvis ja, hvilke?

☐ ☒

"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 11/3 2021 fremgår bl.a.:

"Konklusion:

Årsag til de forhold der er anmeldt i skadeanmeldelse, kan tilegnes den entreprenør der har udført den tidligere tagrenovering. Da der ikke er konstateret skader eller utætheder i den nuværende tagbelægning og henset at den har ligget der siden 2011, må det konstateres at den opfylder dens funktion. De oplyste punkter fra skadesanmeldelsen er ikke lovkrav i BR."

Af byggeteknisk notat af 7/3 2022 fra ingeniør 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"OVERORDNEDE VURDERINGER OG KONKLUSIONER

Overordnet fremstår huset pænt og i okay stand, om ikke andet hvad angår de primære bygningsdele. Der ses dog nogle enkelte forhold ved huset, som skulle/burde have fremgået af tilstandsrapporterne, ligesom der er adskillige forhold ved facaderne og særligt taget som er bekymrende og udført mangelfuldt.

Flere af forholdene er allerede anmeldt, men også afvist fra forsikringen, på trods af at der er tegnet udvidet ejerskifteforsikring.

...

1. SALS BADEVÆRELSET

Beskrivelse af problemet

På badeværelset på 1. salen er der problemer med at vandet løber den forkerte vej ud af bruseren, (som ellers er ganske stor). Men ofte/dagligt er der problemer med, at vandet løber ud af brusenichen og hen mod døren.

Bagfald og manglende bassinvirkning

Jeg/vi kender ikke det eksakte årstal for hvornår badeværelset er opført, men det skønnes at være i den tidligere ejers ejertid, mellem 2018 og 2011. Det er muligvis opført af forrige ejere, men badeværelset vurderes at være nyere end 2010. Ergo gælder daværende Bygningsreglementer fra enten 2008 eller 2010, som minimum, som begge refererer til SBI-anvisning 200, Vådrum, fra 2001.

Til badeværelser af denne alder, og særligt dem på 1. sale, stilles der krav om at badeværelset skal være vandtæt og lede vand på gulvet til gulvafløb. Som en del af vandtætningen er der kravet om bassinvirkning, som betyder at der skal være mindst 30 mm højdeforskel fra gulvet ved døren og over til oversiden af gulvafløbet - som i dette tilfælde er et linjeafløb.

Manglende bassinvirkning

Der måles kun lige knap 15-16 mm bassinvirkning, altså omkring det halve af hvad kravet er. Og ovre ved døren ses der ingen nævneværdig forhøjning, som sikrer vandtætheden omkring døren. Dette er i strid med lovgivningen.

Forholdet skulle have fremgået af både tilstandsrapporten, og det bør være dækket af ejerskifteforsikringen, evt. på ulovlighedsdækningen.

...

Manglende fald på gulvet (bagfald)

Der måles ikke meget fald på gulvet, (hvorfor man også har svært ved at opnå de 30 mm) og lige ved kanten til brusenichen er der decideret bagfald på 3-4 mm pr. meter - den forkerte vej over mod døren.

...

Fugt

Der kan måles en smule fugt ved gulvafløbet. Der kan ligeledes høres en smule hultlydende klinker

ved gulvafløbet. Dette er reelt ikke atypisk at der kan høres hultlydende klinker lige ved gulvafløbet

Men her vurderes de hultlydende områder at være større end normalt og gå længere ud fra gulvafløbet end normalt.

Det er derfor vurderingen, at der manglende vedhæftning under klinkerne, og at der trænger vand/
fugt ind under klinkerne.

...

Anbefalinger

Med de tre forhold vedr. gulvet anbefales det at gulvet laves om på store af dele badeværelset, så der etableres mere fald på gulvet, og så bassinvirkningen opnås. I samme moment vil man så også få udbedret de hultlydende områder, og udbedret fugtforholdene.

Udbedring

Udbedringen er større og det kan diskuteres/vurderes om hvorvidt de resten af gulvet skal tages med, eller om man kan nøjes med at optage delen mod døren og ud i brusenichen.

Der bør indhentes tilbud på disse arbejder. Det vurderes dog, at arbejdet koster mellem 80.000 - 100.000 kr. inkl. moms.

...

TAGET

Jeg er bekendt med, at der allerede er anmeldt en række af nedenstående forhold til forsikringen, og at disse er afvist fra forsikringen pga. der ikke findes aktuelle og konkrete skader - *af hvad vi kender til.*

Det er dog min overordnet vurdering, at der 1) er tale om forskellige forhold, som skulle/burde have været nævnt i en tilstandsrapport, og 2) bør være dækket grundet den nærliggende risiko for skader. Dertil vil mange af nedenstående forhold betyde en væsentligt nedsat levetid af taget som helhed, ikke mindst tagfoden.

Samlet set angiver de mange mangler og sjuskede løsninger ved taget, et arbejde som generelt er udført yderst kritisabelt og mangelfuldt. Sandsynligheden for (skjulte) skader i taget og tagkonstruktionen anses som yderst sandsynligt.

Fejlbehæftet tagfod og manglende fodblik

Taget er udført uden den vigtige fodplade og endnu vigtigere fodblik nederst på taget. Dette betyder at undertaget i tagfoden ikke afsluttes korrekt, hvor alt vandet skal ledes sikkert ud. Undertaget hænger flere steder, hvilket skaber lunke/buler lige ved tagfoden, som gør at der samles vand på undertaget, før det løber ud. Dette vand vil 1) kunne opfugte hele tagfoden og 2) løbe/dryppen igennem undertaget og opfugte tagfoden og murværket.

Vand fra undertaget som endeligt løber ud, ledes ikke sikkert ud i tagrenden, men ned over en form for tagrem og så selve ydervæggen, med stor sandsynlighed for at opfugte den bagvedliggende konstruktion.

...

Tagfod, fortsat

Hele tagfoden er stort set fejlbehæftet, og som det kan læses i næste afsnit, så er det hele forværret med 'skum-lukninger' som en form for fuglegitter/-stop.

Inde på undertaget ligger den nederste taglægte for tæt på undertaget, hvilket betyder at denne bliver opfugtet unødigt. Denne opfugtning uvildig forværres over tid, i takt med der samles mere og mere skidt på taglægten.

...

Fodblik med skum

Overalt på taget ses der lukninger med skum oppe under den nederste tagsten. Tilsynet har set meget igennem sin karriere, men denne løsning er godt nok kritisabel. Udover at det fugesum suger fugt til sig, som vil det rent faktisk direkte forhindre vandet fra undertaget i at løbe ud. Dette forhold er yderst kritisabelt og risikofyldt.

...

Undertag med fejl, bl.a. dårlige samlinger og manglende undertagsstramme

Som nævnt indledningsvis i afsnittet, så ses der flere forhold ved undertaget som i den grad gør at man betvivler kvaliteten af det samlede arbejde. Men i forbindelse med renoveringen af gavlen og kvistene på bagsiden af huset har man opdaget at undertaget er udført uden undertagsudstrammere.

Dertil ses der samlinger af undertaget som vurderes ikke at være tætte.

...

Manglende drænrende over ovenlysvinduer

Håndværkerne på sagen nu, har konstateret at der ikke er udført drænrender over ovenlysvinduerne. Ergo er der stor risiko for, at vand på undertaget fra slagregn mv. (over vinduerne) kan trænge ind i tagkonstruktionen og give opfugtninger af både isolering og tagkonstruktionen. At det ikke er sket endnu, beviser ikke at der ikke er nærliggende risiko for denne form for skader.

Ikke understøttet skotrende

Skotrenderne er ikke understøttet af hverken en planke eller lignende underlags-brædder for skotrenden. Når man trykker på skotrenderne er de helt bløde og samlingerne er tydeligt åbne, og sårbare. Risikoen for vandindtrængning er yderst nærliggende, og at der ikke ses vandskader indvendigt på 1. salen er ikke et bevis for at der ikke er skader.

...

Mangelfuld inddækning ved skorsten

Inddækningen omkring skorstenen er på ingen måder udført korrekt. Der er brugt Wakaflex inddækning, men denne er blot ført op ad skorstenskerne, og fuget fast. Denne samling vil ikke forblive tæt, og hvis den ikke allerede er utæt, så vil den med største sandsynlighed blive utæt indenfor kort tid.

En korrekt inddækning er med indfræset inddækningsblik i murværket, og/eller som minimum med en klemliste over wakaflex, som så fuges.

...

Uhensigtsmæssig tagedløb fra kviste

På siderne er kvistene er der ikke ført tagedløb ned ad siderne på flunkerne. Dermed står tagvandet fra kvistene ned af flunkerne og vinduerne der. Der ses en markant nedslidning af vinduerne.

...

Tvivlsom isolering

I forbindelse med ombygningen af gavlen og kvistene er der konstateret nogle ganske kritiske forhold når det kommer til isoleringen. Husejerne rapporterer også om betydelige og mærkbare trækgener på 1. salen, hvilket kan hænge sammen med de meget åbne og uens isoleringslag.

...

Billederne er taget af håndværkerne på sagen, men det er ganske rystende at se så en ringe udført isolering, udført med det der mindre om genbrugsisolering eller lignende.

Udover en ringe isoleringsevne, og risiko for større luftgennemstrømninger, så er det også tvivlsomt

hvorledes fugtforholdene i konstruktionen 'håndteres' af de forskellige lag. Nogle af isoleringslagene vurderes at være med nogle lag på af enten filt, maling eller lignende på, (de hvide lag).

Læs nærmere vedr. konklusionen på taget på de følgende sider.

...

Gennemtærede tagrender

Ved alle de besigtige tagrender kunne der ses en markant tæring af tagrenderne. Dette kan ses oppe fra. Ikke desto mindre er forholdet ikke benævnt i tilstandsrapporten, andet end at tagrenderen er '//fyldt med ...//'. Videre ses der gennemtæringer af tagrenderne flere steder, se bl.a. også billedet på side 13.

...

Disse gennemtæringer skulle have fremgået af tilstandsrapporten da disse tæringer ses ganske tydeligt nedefra terræn også. Gennemtæringer er en aktuel skade på selve tagrenderne, og flere steder kunne der ses vandgennemtrængning på selve tagrenden, med dråber under. Tagrender skal selvsagt være vandtætte. Der ses desuden tagrender med bagfald flere steder.

...

Øvrige kommentarer til taget

Diverse rådskader

Der ses rådskader på flere af vindskederne. Disse forhold skulle også gerne have fremgået af tilstandsrapporten.

Der ses også ganske tydelige rådskader på rækværkerne på altanerne. Særligt ud mod vejen, (øst) hvor stolperne er ganske ramt af rådskader i bunden.

...

Tagpaptag

På tagpaptaget over tilbygningen ses det at solfangerne er skruet fast direkte ned i tagpaptaget. Igen ses der ikke umiddelbart skader indvendigt, men risikoen for nærliggende skader er overhængende.

Konklusion vedr. taget

Det er yderst svært, for ikke at sige omsonst, at skulle beskrive enkelte udbedringer af de enkelte punkter. Taget er fejlbehæftede i næste alle de underliggende bygningsdele, og derfor er en fuld udskiftning den eneste rigtige løsning.

En fuld tagudskiftning er omstændelig og kræver hvis det skal gøres korrekt, at der laves en fuld stilladsoverdækning.

Det estimeres overordnet at en fuld tagudskiftning vil beløbe sig til mellem 750.000 - 900.000 kr. inkl. moms.

Arbejdet vil kræve nærmere projektering, samt tilsyn undervejs. Dette vurderes at koste mellem 50.000 - 75.000 kr. inkl. moms."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 4/10 2022 fremgår bl.a.:

"Forhold 1

Flere skader i og ved tagkonstruktion.

...

Konklusion:

Der vurderes ud fra fotos og beskrivelse i ingeniør notat at der er varierende kvalitet i den håndværksmæssige udførelsen i forbindelse med renoveringen i 2011. Dog ses ingen skader eller tegn på utætheder i tagkonstruktion ved besigtigelsen henset at renoveringen blev udført i 2011.

...

Forhold 3

Badeværelsesgulv 1. sal, manglende fald.

Konstruktion/opbygning:

Badeværelsesgulv på 1. sal er bygget med åben bruseniche og med klinker på gulv. I bruseniche er der Unidrain gulvafløb i bund af bruseniche. Det vurderes at der er støbt betondæk i etageadskillelsen. Det vurderes som nævnt i ingeniør notat at badeværelse er renoveret i perioden mellem 2011-2018. Ved besigtigelsen måles fald på gulv til ca. 1,4 cm over 2,5 m. fra gulvafløb og til dørbundstykke. Gulvet fremstår med lokale lunger i området foran bruseniche og områder uden fald til gulvafløb. Foto 4-30. Der er hult lydende gulvklunker i bruseniche, dog konstateres ingen løse gulvklunker.

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen måles fald på gulv til ca. 1,4 cm over 2,5 m. fra gulvafløb og til dørbundstykke. Gulvet fremstår med lokale lunger i området foran bruseniche. Foto 4-30. Der er hult lydende gulvklunker i bruseniche, dog konstateres ingen løse gulvklunker.

Konklusion:

Årsag til vand på gulv i badeværelse på 1. sal skyldes lokale lunger foran bruseområde. Ejendommen er indtegnet med udvidet dækning.

...

Aktuelle skader:

Ingen.

Konstruktiv betydning/ nærliggende risiko for skader:

Det har ingen konstruktiv betydning, og der er ingen nærliggende risiko for skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ifølge BR10 skal vand føres til afløb."

Af selskabets mail af 2/11 2022 fremgår bl.a.:

"Forhold 3 – Badeværelsesgulv på 1. sal

Badeværelsesgulvet på 1. sal er bygget med en åben bruseniche og med gulvbelægning af klinker. I bruseniche er der monteret Unidrain som gulv afløb. Etageadskillelsen vurderes at være udført som støbt betondæk.

Konsulenten oplyser, at han umiddelbart er enig med ingeniørens vurdering af, at badeværelset er renoveret efter 2010, altså i sælgers ejertid mellem 2011 og 2018. Der er ved besigtigelsen målt et generelt fald på gulvet på ca. 1,4 cm over en distance på 2,5 meter, fra gulv afløb til dørbundstykke. Gulvet fremstår hertil med lokale lunger i området foran brusenichen og områder uden fald til gulv afløb. Der konstateres hult lydende gulvfliser i brusenichen, dog konstateres ingen løse gulvklinker.

Der er ikke konstateret skader som følge af det manglende fald på badeværelset.

Henset til, at der er gået 4 år siden overtagelsen af ejendommen, og det manglende fald ikke har givet anledning til skade på konstruktionen, må det lægges til grund at forholdet ikke udgjorde en nærliggende risiko for skade på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 samt 3.5.

Badeværelsesgulvets konstruktion lever ikke op til de krav, der er på tidspunktet for opførelsen var gældende ift. Byggreglementet og det der herunder henvises til i SBI. Det er en betingelse for dækning under ejerskifteforsikringens udvidede dækning, at der er søgt om og modtaget afslag på dispensation hos kommunen. Se forsikringsbetingelsernes punkt 16.1.

Vi er enige i at forholdet udgør en ulovlig boligindretning, dog skal jeg bede jer om at ansøge om dispensation for forholdet, førend der kan tilbydes dækning for forholdet.

Hvis kommunen ikke kan give dispensation herfor, skal jeg bede jer om at fremsende følgende:

- Afslag på dispensation
- Kommunens vurdering af nødvendige tiltag for lovliggørelse af badeværelset

Der henvises i anmeldelsen til dækning af udgifter i forbindelse med ansøgning om denne dispensation. Vi er ikke bekendte med at kommunen opkræver gebyr i forbindelse med denne type ansøgning, men såfremt dette er tilfældet, vil dette blive taget med sagsbehandlingen.

Jeg henviser til Ankenævnets udtalelse i kendelsen 72331:

'Hvad angår klagerens eventuelle omkostninger i forbindelse med udarbejdelse af dispensationsansøgning, tegninger og indhentelse af byggetilladelse finder nævnet, at rimelige udgifter forbundet hermed er omfattet af forsikringens ulovlighedsdækning. Nævnet finder derfor, at selskabet er forpligtet til at dække klagerens rimelige udgifter hertil, i det omfang klageren kan dokumentere, at sådanne er afholdt.'

Herved vil jeg understrege, at det alene er rimelige og nødvendige udgifter i forbindelse med dispensationsansøgningen, som der kan tilbydes dækning for."

Af selskabets mail af 16/12 2022 fremgår bl.a.:

"Badeværelsesgulv

Efter en gennemgang af sagen, mener jeg det beror på en fejl, at vi meddeler forholdet skulle være ulovligt.

Dels vil jeg tillade mig at stille spørgsmålstegn ved, hvilken væsentlig ombygning der skulle have været tale om, der gør at badeværelset skal opfylde BR08 eller BR10. Herudover er kravet i BR08 og 10 alene, at vand på gulvet skal ledes til gulvafløb. De 30 mm opkant/bassin kant er som bekendt alene en anvisning i SBI, som således ikke kan sidestilles med et lovkrav jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Henset til at vi har stillet kunden en dækning i udsigt, samt at det fremgår af klagen, at I ønsker at undgå at skulle søge dispensation mv. hos kommunen, så vil jeg være indstillet på at tilbyde en mindelig løsning, naturligvis under den forudsætning af forholdet i så fald kan anses for afsluttet.

Jeg har i den forbindelse været i kontakt med Murermester ..., som kan tilbyde at forhøje bundstykket i døren, sådan at der opnås de i SBI200 foreslåede 30 mm bassinvirkning. Arbejdet kan tilbydes udført for 5.500 kr. inkl. moms.

På den baggrund vil mit forslag om en mindelig løsning gå ud på, at vi kan udbetale de 5.500 kr. som et kontakbeløb, hvor kunden så selv kan vælge om de vil bruge beløbet på en sådan forhøjelse af bundstykket.

Såfremt I er enig i en sådan mindelig løsning af forholdet, trods der ikke ses at være nogen skader eller noget ulovligt, modtager jeg gerne oplysning om, hvilken konto beløbet på de 5.500 kr. kan overføres til."

Af rapport af 9/3 2023 fra OBH Rådgivende Ingeniører rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"FORMÅL

Formålet med besigtigelsen er iht. aftale at udføres termografering af ejendommens 1. sal med primær fokus på tagkonstruktionen. Resultatet af termograferingen anvendes som udtryk for hvorvidt der på 1. salen forekommer atypiske kuldebroer med negativ betydning for det termiske indeklima. Termograferingen er foretaget ved undertryk udført vha. Minnieapolis Blowerdoor System.

...

VURDERING OG KONKLUSION

Måleresultater fremgår af bilag 1. Af måleresultaterne kan det resumeres at de termograferede konstruktionsdele – herunder kritiske knudepunkter – i overvejende grad fremstår uden kuldebroer af nævneværdig betydning, set i forhold til hvad der må anses som forventeligt i en ejendom som den pågældende med samme alder og konstruktionsprincipper. Helstenydervægge og lign. ses således med stort varmetab, men konstruktionen afviger ikke fra hvad man måtte forvente af det anvendte konstruktionsprincip.

Det bemærkes at der ved påforinger/forsatsvægge på ydervægge – eksempelvis på værelse 2 – ses

betydelig konvektion af kold luft hvilket vurderes forårsaget af utætheder i dampspærrens tilslutning til loftkonstruktionen – her vurderes dampspærren ikke værende tætnet retmæssigt hvilket bidrager negativt til det termiske indemiljø."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 7/2 2024 vedrørende undertag fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der kan ikke konstateres skader som følge af anmeldt forhold.

Der er ved besigtigelser foretaget i alt otte destruktive indgreb i tagfladerne (Her er der i to af de otte, konstateret i alt tre huller i banevare-undertag. Årsag til disse huller vurderes at være fra oplægning af klemmelister, lægter og teglsten m.m., hvor man har fået trykket hul i undertaget. Der er ved ingen af de konstateret huller konstateret tegn på indtrængning af vand i underliggende konstruktion.

Der er ikke konstateret dårlige samlinger i de 8 destruktive indgreb der er foretaget og derfor heller ikke skader som følge heraf.

Der er ikke konstateret brug af undertagsstrammer. Undertagsstrammer benyttes til at holde banevareundertaget udspændt, for at undgå at det blafre. Derudover så monteres de således at undertaget buer ned mellem spærfagene, så vand på undertag ledes til midten af spærfeltet og ikke ud langs med klemmelister. Dette gøres for at undgå vandgennemtrængning, gennem de huller der er ved fastgørelse af klemmelister gennem undertaget og ned i spær. Det har ikke været muligt at finde monteringsvejledningen på det pågældende undertag. Med udgangspunkt i lignende produkter, så er der ikke krav til montering af undertagsstrammer. Der er ikke konstateret nogen tegn på skade som følge af at der ikke er monteret undertagsstrammer.

Ved destruktivt indgreb nr. 5 kan det konstateres at undertaget ikke er udført med opkant. Der kan ikke konstateres skader som følge af dette.

Tagkonstruktioner er visuelt vurderet, termograferet og overflademålt ved gennemgang af indvendige loft for lokalisering vandindtrængning. Der er ikke konstateret tegn på vandindtrængning.

Med udgangspunkt i at konstruktionen har stået således siden 2011 (>12 år) vurderes det ikke at der er risiko for skader.

Der skal pointeres at de destruktive indgreb er foretaget under og efter en længere periode med atypisk meget nedbør. Så tegn på vandindtrængning ville have været til stede ved besigtigelsen.

Det konkluderes at der på trods af huset placering tæt på ..., ikke er den store vandindtrængning ved fals-teglstenene og derfor udsættes undertaget ikke for den store vandpåvirkning.

Det konkluderes at krav i BR10, der var gældende ved tagudskiftningen i 2011 er overholdt.

Jeg er enig i forsikringstagers rådgiveres konstatering af at der ikke er monteret undertagsstrammer er samt at der forekommer mindre huller i undertaget. Jeg har ikke kunne konstatere dårlige samlinger i undertaget. Med udgangspunkt i de foretagne destruktive indgreb, er jeg ikke enig i at der er stor sandsynlighed for skader. Det skal pointeres at der rådgiveren besigtiget forholdene 7. marts 2022, der ses stadig ikke skader."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 7/2 2024 vedrørende tagfod fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der kan ikke konstateres skader som følge af anmeldt forhold.

I de fire udførte destruktive indgreb fortaget i tagfod. (Nr. 3,6,7,8 på oversigt), kunne der ikke konstateres skader som følge af udførelse.

Der er ikke konstateret lunger i undertag, der har medført at indtrængende nedbør trænger gennem undertaget og ned i underliggende konstruktioner, herunder murværk.

Den ikke udførte tagplade har ikke medført skade.

Tagfodsløsningen hvor undertaget afvandes på yderside af sternbræt, i stedet for via fodblik og ned i tagrende, har ikke medført skade.

Den konstateret benyttet skum i bølgetoppe (nr. 6+7+8), skønnes at være benyttet som en erstatning for fuglesikring/fuglegitter. Den, ved destruktivt indgreb nr. 8 konstateret monteret almen plast-fuglegitter er monteret forkert, så det ikke haft den effektive virkning. Bølgetoppe er efterfølgende fyldt med skum.

Tagfoden og tilstødende tagkonstruktion fremstår generelt tør og uden tegn på vandindtrængning. Der er ikke konstateret tegn på trænedbrydning. I de konstateret mindre opfugtet områder, hvor der er benytte skum i bølgetoppe, vurderes at der i perioder vil være opfugtning af træværket, primært i sternbræt. Der er ikke konstateret nedbrud som følge af dette. Det konkluderes derfor at det udtørre i perioder og der derfor ikke er vækstbetingelser for råd / trænedbrydende svampe.

Tagkonstruktioner er visuelt vurderet, termograferet og overflademålt ved gennemgang af indvendige loft for lokalisering vandindtrængning. Der er ikke konstateret tegn på vandindtrængning.

Med udgangspunkt i at konstruktionen har stået således siden 2011 (>12 år) vurderes det ikke at der er risiko for skader, hvis der udføres almen vedligeholdelse, herunder malerbehandling af sternbrædder. Der skal pointeres at de destruktive indgreb er fortaget under og efter en længere periode med atypisk meget nedbør. Så tegn på vandindtrængning ville have været til stede ved besigtigelsen.

Det konkluderes at der på trods af huset placering tæt på ..., ikke er den store vandindtrængning ved fals-teglstenene og derfor udsættes undertaget ikke for den store vandpåvirkning.

Den, ved destruktivt indgreb nr. 3 konstateret manglende fuglesikring er ikke kommenteret yderligere i dette notat. da tagfod, med udgangspunkt i fotos fra tidligere besigtigelser, er ændret i forbindelse med etablering af zinktag på kvist. Dette arbejde er udført efter overtagelse, det er ikke muligt at vurdere hvordan udførelsen var før. Der er dog på nuværende tidspunkt ikke konstateret skader som følge er nuværende eller tidligere udførelsesmetode.

Det konkluderes at krav i BR10, der var gældende ved tagudskiftningen i 2011 er overholdt.

Jeg er generelt enig i forsikringstagers rådgivers konstruktionsopbygningen vedr. tagfod, har dog ikke konstateret manglende afstand mellem lægter og undertag. Med udgangspunkt i de fortaget

destruktive indgreb, er jeg dog ikke enig i at der er stor sandsynlighed for skader. Det skal pointeres at rådgiveren besigtiget 07.03.2022, der ses stadig ikke skader."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 7/2 2024 vedrørende skotrender fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der kan ikke konstateres skader som følge af anmeldt forhold.

Der er, i udført destruktivt indgreb (nr. 2) konstateret at skotrende kun er understøttet af skotrende plade de sidste 30 cm. Der kan ses ind under skotrende og der er ingen tegn på vandindtrængning eller tegn på vand på undertaget. Vandet fra evt. utæthed vil ramme undertaget og føres til tagfod.

Tagfodsløsningen i dette område, er ændret efter overtagelse.

Tagkonstruktioner er visuelt vurderet, termograferet og overflademålt ved gennemgang af indvendige loft for lokalisering vandindtrængning. Der er ikke konstateret tegn på vandindtrængning. Med udgangspunkt i at konstruktionen har stået således siden 2011 (>12 år) vurderes det ikke at der er risiko for skader, hvis der udføres almen vedligeholdelse. Der skal pointeres at de destruktive indgreb er fortaget under og efter en længere periode med atypisk meget nedbør. Så tegn på vandindtrængning ville have været til stede ved besigtigelsen.

Det konkluderes at der på trods af huset placering tæt på ..., ikke er den store vandindtrængning ved fals-teglstenene og derfor udsættes undertaget ikke for den store vandpåvirkning.

Det konkluderes at krav i BR10, der var gældende ved tagudskiftningen i 2011 er overholdt.

Jeg er generelt enig i forsikringstagers rådgivers konstruktionsopbygningen vedr. skotrende. Med udgangspunkt i de fortaget destruktive indgreb, er jeg dog ikke enig i at der er stor sandsynlighed for skader. Det skal pointeres at rådgiveren besigtiget forholdene 07.03. 2022, der ses stadig ikke skader."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 7/2 2024 vedrørende skorstensinddækning fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der kan ikke konstateres skader som følge af anmeldt forhold.

Den udførte skorstensinddækning er udført med fuldklæbende inddækningsbånd (som Wakaflex), afsluttet med skrålagt gummifuge i top. Da inddækning er fuldklæbet til den muret skorsten, er der ikke kommet vand ved denne.

Der er fortaget visuel inspektion oppefra, samt fugtmålinger indvendigt på skorsten samt omkringliggende loft. Der er ikke konstateret tegn på vandindtrængning eller følgeskader heraf.

Med udgangspunkt i at konstruktionen har stået således siden 2011 (>12 år) vurderes det ikke at der er risiko for skader, hvis der udføres almen vedligeholdelse, Herunder vedligeholdelse af fuger.

Der skal pointeres at undersøgelsen er foretaget under og efter en længere periode med atypisk meget nedbør. Så tegn på vandindtrængning ville have været til stede ved besigtigelsen.

Det konkluderes at krav i BR10, der var gældende ved tagudskiftningen i 2011 er overholdt.

Jeg er generelt enig i forsikringstagers rådgivers konstruktionsopbygningen vedr. inddækningen, inddækninger er dog ikke fuget fast. Den er klæbet.

Jeg er ikke enig i at den allerede kan være utæt eller bliver utæt inden for kort tid. Men fuger bør eftergås, falder ind under almen vedligeholdelse. Fuger vurderes ikke at være vedligeholdet siden overtagelse.

Det skal pointeres at rådgiveren besigtiget 07.03.2022, der ses stadig ikke vandindtrængning eller skader."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 7/2 2024 vedrørende tagnedløb på kvist fremgår bl.a.:

"Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives udførelse, samt slid og ælde.

Man har ved udførelse af tagrende på kviste valgt ikke at føre nedløb helt ned til tagflade men afslutte den ca. 10-20 cm over blyinddækningen. Hvert nedløb afvander ca. 3-4 m² tagflade, nedløbet er placeret over 2. bølgebund fra flunk, dvs. at størstedelen af vandet ledes væk fra flunk.

Udførelsen af nedløb kan i visse vejr-situationer (blæst) medføre at flunke på kviste (udført i vinduer) utilsigtet udsættes for en begrænset mere mængde vand end hvis der var udført nedløb, der gik helt ned til tagfladen. Det vurderes dog at være begrænset og ikke mere end hvis vinduer f.eks. var placeret i en vestvendt facade.

Der er konstateret nedbrud i træglaslister og bund-/side karm af begge vinduer. Det vurderes ikke at nedbrydningen direkte kan relateres til udførelsen af nedløbene. Det er alment kendt at denne type vinduer med træglaslister og skrående udformning, kræver øget fokus på vedligeholdelse. Vinduerne fremstår ved besigtigelsen ikke vedligeholdet. Det vurderes ikke de er vedligeholdet efter overtagelse.

Det vurderes at vinduerne har en alder på 25-30 år.

I henhold til tilstandsrapport fremstår andre vinduer og døre generelt med påbegyndende nedbrydning og problematikker med fuger og lign. Dette vurderes også at være gældende her. Der er ved besigtigelsen konstateret fugeslip på vindue mod vej.

Der er udført destruktivt indgreb (nr. 7) hvor undertag under inddækning kunne inspiceres. Der er ingen tegn på vandindtrængning, herunder som følge af udførelsen af nedløb.

Det konkluderes at krav i BR10, der var gældende ved tagudskiftningen i 2011 er overholdt.

Jeg er enig med rådgiveren i at der ses markant nedslidning i vinduerne."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 7/2 2024 vedrørende isolering og dampspærre fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der kan ikke konstateres skader som følge af anmeldt forhold.

Tagkonstruktioner er visuelt vurderet, termograferet og overflademålt ved gennemgang af indvendige loft for tegn på skader der kan henføres til anmeldt forhold. Der er ikke konstateret skader eller tegn på skader.

Isolering i tagflader er derudover visuelt vurderet ved destruktivt indgreb (2, 3 og 7) Der er ikke konstateret tegn på skader eller forhøjet fugtforhold.

Med udgangspunkt i mine termografering, er der enighed i OBH's konstatering i at der ikke kuldebroer af nævneværdig betydning.

Med udgangspunkt i mine termografering, er der enighed i OBH's konstatering af kuldeindfald, ved forsatsvægge, der kan indikere at evt. dampspærresamling mod tilstødende bygningsdele ikke er.

Det er ikke muligt at datere hvornår forsatsvægge er monteret, det vurderes at være før 2011, hvor tidligere ejer overtager, da renovering ikke er nævnt i tilstandsrapport. Det er derfor ikke muligt at sige hvad krav til tæthed og dampspærre har været ved opførelse.

Med udgangspunkt i mine egne observationer og OBH's undersøgelse, er der ikke enighed i rådgiveres vurdering af ringe isoleringsevne og risiko for større luftgennemstrømning.

Det er korrekt at det vurderes at dele af isolering i frontspids mod øst er isoleringsmateriale, der kunne være et genbrugsmateriale. Evt. loftbeklædning udført i Rockwool isoleringsmateriale. Dette alene udgør dog ikke en skade, og med udgangspunkt i OBH's konklusion vurderes det de isoleringsmæssige egenskaber er opfyldt."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 7/2 2024 vedrørende tagrender fremgår bl.a.:

"Konklusion

Årsag til anmeldt forhold må tilskrives manglende vedligeholdelse, slid og ælde, samt huset geografiske placering ud til ...

Det kan ved besigtigelse konstateres at tagrender på hovedhus, generelt fremstår med tæring i bunden af renderen, dette er mest udbredt mod vest / sydvest (mod ...). Der er konstateret gennemtæring af render mod vest, nordvest og sydvest. Mest udbredt ved sydvest.

Der er bagfalde og lunger på tagrender, der medføre at der i perioder kan stå vand i render. Det vurderes dog ikke at være den direkte årsag til tæringen.

Med udgangspunkt i omfanget af tæring så vurderes det at tagrender har stået med løvfald og lign. en længere periode og det har medvirket til at de aldrig har tørret op og derved forårsaget

tæring. Dette underbygges af at den værst ramte tagrende mod sydvest, ikke er udført med nedløb, men afvander på tilbygnings tag via åben ende. Det gør at der ikke kan stå særlig meget vand i renderen, da det naturligt vil løbe ud. Denne visuelle tæring er meget højere placeret end vandspejlet ville kunne være. Dette er generelt for alle tæret render. Det fremgår af tilstandsrapport at tagrenderne var fyldte ved gennemgang 28-06-2018. Det fremgår af afgørelse af tidligere skade 12-11-2019 at tagrender mod sydvest var fyldt med vand grundet tilstopning af løvfald. Da konsulenten rensede tagrende, løb vandet ud.

Der er ikke konstateret tæring af render på tilbygning mod syd. Tagrender på kviste og frontspids mod øst er ikke medtaget i dette notat, da de er skiftet efter overtagelse.

Det konkluderes at krav i BR10, der var gældende ved tagudskiftningen i 2011 er overholdt.

Jeg er enig i rådgiverens generelle beskrivelse af tæringen. Jeg vurderer dog ikke at byggesagkyndig har skulle kunne se tæringen, da renderne jo netop (som anmærket) var fyldte ved gennemgangen 28-06-2018. Det vurderes derfor at tæringen ikke har været visuelt synlig. Hvorvidt at tagrender har været gennemtæret ved den byggesagkyndiges gennemgang er uvist. Det skal dog pointere at rådgiveren har besigtiget anmeldt forhold ca. 3 år og 9 måneder efter den byggesagkyndige. Med udgangspunkt i foto i rådgivers rapport (22-03-22) fra den sydvendte tagrende og mine egne observationer, så ser det ikke ud som om tæringen er forværret meget på de mellemliggende ca. 2 år. Det vurderes derfor at den fortaget oprensning af tagrender har haft en positiv effekt i yderligere skadesudvikling.

...

Udbedring og økonomi

Udskiftning af gennemtæret tagrender.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
10.000-15.000,-"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 7/2 2024 vedrørende solvarmepaneler fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der kan ikke konstateres skader som følge af anmeldt forhold.

Der kunne ved besigtigelse ikke konstateres tegn på vandgennemtrængning grundet befæstningen der går gennem tagpappen. Tagpapunderlaget omkring er beslag er undersøgt for nedbøjning, der kan indikere nedbrud i underlaget. Dette er undersøgt på over halvdelen af beslagene uden tegn på vandindtrængning.

Hele underliggende loft er visuelt vurderet, termograferet og overflademålt ved gennemgang af indvendige lokalisering vandindtrængning. Der er ikke konstateret tegn på vandindtrængning.

Det vurderes at beslagene er fastgjort til underliggende tagkonstruktion med franske skruer, disse vurderes at være udført i mindre diameter end der er forboret med og derved har tagpappen lavet en vandtæt samling.

Med udgangspunkt i at konstruktionen har stået således siden 2011 (>12 år) vurderes det ikke at der er risiko for skader, hvis der udføres almen vedligeholdelse.

Der skal pointeres at undersøgelsen er foretaget under og efter en længere periode med atypisk meget nedbør. Så tegn på vandindtrængning ville have været til stede ved besigtigelsen.

Det konkluderes at krav i BR10, der var gældende ved montering af solvarmepaneller i 2011 er overholdt."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker 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, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

3.6.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet

eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,33 mio. kr.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1914 og renoveret i sælgerens ejertid. Taget er udskiftet i 2011. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2018 og anmeldte den 22/2 2021 en række forhold ved ejendommens tag. Selskabet besigtigede ejendommen den 11/3 2021, hvorefter selskabet afviste dækning. I marts 2022 fik klageren udført en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvorefter han den 15/8 2022 blandt andet anmeldte forhold ved tagkonstruktionen og badeværelsesgulvet. Selskabet besigtigede ejendommen den 4/10 2022. Den 2/11 2022 meddelte selskabet dækning til udbedring af badeværelsesgulvet, hvilket blev betinget af, at der ikke kunne opnås dispensation hos kommunen. Selskabet afviste at dække forhold ved taget. Klageren fik den 28/2 2023 foretaget en termografering af tagkonstruktionen. Den 7/2 2024 genbesigtigede selskabet taget, hvorefter selskabet fastholdt sit afslag på dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af de anmeldte forhold ved tagkonstruktionen og badeværelsesgulvet. Klageren har anført, at der er påvist skader og nærliggende risiko for skader ved tagkonstruktionen, jf. byggeteknisk notat af 7/3 2022, og at der er tale om ulovlige bygningsindretninger, jf. BR10. Klageren har anført, at selskabet den 2/11 2022 har meddelt dækningstilsagn til udbedring af de hultlydende gulvfliser, lunker og manglende fald mod gulvafløb i badeværelset.

For så vidt angår tagkonstruktionen har selskabet anført, at der knap 5,5 år efter klagerens overtagelse fortsat ikke er konstateret skader. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagkonstruktionen, som er i strid med BR10, og at det i øvrigt er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation fra myndighederne. For så vidt angår badeværelset har selskabet anført, at selskabet har tilbudt dækning til en forhøjelse af bundstykket i døren. Selskabet har anført, at selskabet vil genoptage skadebehandlingen, hvis klageren dokumenterer, at kommunen kræver lovliggørelse ud over den, som selskabet har tilbudt at dække.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold omkring ejendommens tagkonstruktion og badeværelsesgulv.

Nævnet har også lagt vægt på, at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en omfattende karakter, og at klagerens krav beløbsmæssigt er højt.

Ankenævnet for Forsikring

49.

100162

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om en tagkonstruktion fra 2011, og at der blandt selskabets taksatorer og klagerens bygningsingeniør har været uenighed om de konstaterede forhold. Klagerens bygningsingeniør har vurderet, at taget er fejlbehæftet i en grad, der gør, at der er nærliggende risiko for skader, og at tagets levetid er væsentligt nedsat. Det er ingeniørens vurdering, at en fuld tagudskiftning er den eneste rigtige løsning, hvilket vil koste 750.000 kr. til 900.000 kr. Arbejdet vil kræve nærmere projektering og tilsyn undervejs.

Nævnet bemærker, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte et eventuelt dækningsberettigende skadeomfang.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck