

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. november 2024 blev i sag nr. 100335:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 1/9 2023 har klageren bl.a. anført:

"Sagens omstændigheder

Vi har købt ejendommen ... i februar 2020 med udgangspunkt i ejerskifteforsikring med police-nummer ... hos Frida Forsikring.

Ejendommen er med fladt tag og tagpap.

I forbindelse med en planlagt sænkning af en tagbrønd på taget i oktober 2022 bliver vi af vores håndværker gjort opmærksom på, at tagkonstruktionen under tagpappet er opfugtet og vandskadedet. Vi undersøger sagen næste dag sammen med vores forsikringsselskab.

Taksator bemærker med det samme, at tagbelægningen 'ikke ser rigtig ud'. Vi går rundt på taget. Og taksator forklarer, at svejsningerne af tagpappet er helt mørnede og utætte og at taget generelt ser 'usundt ud'.

Vi får efterfølgende en fagmand ud, ... fra [tagfirma], der konstaterer, at det udførte arbejde er af meget ringe kvalitet. Ligesom det anvendte tappap har manglende kvalitet. Dette kombineret med svejsningen af overpap ovenpå overpap samt manglende ventilering af tagkonstruktionen bevirker efter [tagfirmas] vurdering, at hele taget skal lægges om. [Tagfirma] er generelt uforstående overfor, at tilstandsrapporten ikke nævner tagets beskaffenhed som helhed, herunder kvaliteten eller manglen på samme på det udførte arbejde.

Det er også på dette tidspunkt, at vi via snakken med tømrer, taksator og tagdækker, bliver gjort opmærksomme på, at ejendommen ikke er forsynet med nyt tag, som det er anført i tilstandsrap-

porten. Men at der er lagt nyt overpap på det gamle overpap. Der er således tale om en 50 år gammel tagkonstruktion med et nyt lag af overpap.

I forbindelse med vores gennemgang af taget med [tagfirma], forklarer [tagfirma], at han har besigtiget taget tidligere – allerede i efteråret 2019 – hvor en potentiel / interesseret køber havde anmodet ham som fagmand om at kvalitetstjekke taget. Allerede på dette tidspunkt i efteråret 2019 kunne [tagfirma] konstatere de samme fejl og mangler ved taget og kvaliteten af det udførte arbejde, som vi får præsenteret ved hans besøg i oktober 2022. Også dengang var dommen klar; taget skal i sin helhed skiftes, da vand trænger ned mellem lagene af tagpap og ned i tagkonstruktionen.

[Tagfirma] besigtiger herefter resten af taget sammen med os og viser os flere steder, hvor svejsninger af det nye lag tagpap er krakeleret og utæt. Både på flade tagoverfalder og omkring ovenlysvinduer og skorsten. [Tagfirma] kontrollerer endvidere udluftningshætterne på taget og konstaterer, at en række af udluftningshætterne tilsyneladende ikke udlufter noget som helst, eftersom hætterne er monteret direkte ovenpå enten spær eller tagplader.

Tilstandsrapporten noterer angående taget, at der 'ved tagbrønden mod nordøst og mod syd bag skorstenen er synlige skiver i taget'.

Dette forhold er udbedret af sælger, inden vi overtager huset, ved at følge den anvisning, som den byggesagkyndige i tilstandsrapporten noterer: 'Der kunne ikke konstateres synlige skader ved eftersynet, men forholdet kan give risiko for at vand kan trænge ned i underliggende konstruktioner. Forholdet kan dog relativt let udbedres ved at brænde nyt tagpap over områderne, der er ret små.'

Tilstandsrapporten noterer angående taget:

Sælger angiver, at huset er totalrenoveret i 2014 og angiver endvidere i 2.1, at der er 'Nyt tag i 2014'. Vi kan imidlertid nu konstatere, at taget er det oprindelige tag fra 1971, hvor der blot er lagt et nyt lag overpap på den eksisterende tagpap.

Sælger oplyser, at han ikke har kendskab til helt eller delvis selvbyg. Sælger har efterfølgende indrømmet, at han selv har svejset et nyt lag tagpap på sammen med en kammerat.

Ejerskifteforsikringen

Vi anmelder sagen til Frida Forsikring og får besøg af ..., taksator for Frida Forsikring den 15. november 2022. Sagen overdrages til skadesbehandler den 24. november 2022. Den 19. december 2022 anmelder vi til Frida Forsikring, at skaden nu også omfatter indtrængende vand i boligen fra et ovenlysvindue.

Den 9. marts 2023 afviser Frida Forsikring vores anmeldte krav med en række begrundelser, som vi finder stærkt misvisende. Vi indsender en klage til Fridas kvalitets- og klageafdeling den 21. marts 2023. Efter gentagne rykkere for svar afvises denne også af Frida den 28. marts 2023. Igen bærer afgørelsen præg af en række faktuelle fejl og misforståelser. Vi klager derfor igen til Frida den 30. marts 2023 med henvisning til, at vi gerne vil have sagen bedømt på et korrekt grundlag. Igen må vi rykke adskillige gange for svar som kommer den 13. juni 2023. Frida fastholder at afvise vores anmeldte krav.

Påstand

Det er Fridas påstand, at der ikke var en skade/skaderisici på overtagelsestidspunktet og har med den begrundelse afvist vores krav.

Det er vores påstand, at det er bevist, at de omtalte skader på taget allerede var indtruffet langt tidligere end vores overtagelse af ejendommen.

- ... fra [tagfirma] havde allerede i efteråret 2019 konstateret de fejl og mangler på taget, der har medført vandskader i tagkonstruktionen og indtrængende vand i boligen, som vi afdækker i oktober og december 2022. ... fra [tagfirma] har foretaget billedokumentation fra besigtigelsen af taget i efteråret 2019 (som vi er i besiddelse af) og er villig til at afgive vidneforklaring, der bekræfter dette.
- Skaderne er en direkte følgevirkning af det helt igennem uprofessionelle arbejde, som sælger har foranlediget ved selv at forsøge at svejse nyt tagpap på ejendommen (og derefter lyve om det i tilstandsrapporten). Grundet de omfattende fejl og mangler i sælgers arbejde på taget, trænger der vand ned i tagkonstruktionen og i boligen. Det forekommer os grinagtig, at Frida Forsikring kan komme til den konklusion, at disse fundamentale fejl og mangler først efter overtagelsen skulle have givet anledning til skader eller skaderisici. Det forekommer os tværtimod ganske logisk, at vand er trængt ned i tagkonstruktionen stort set i hele perioden fra renoveringen af taget og resten af sælgers ejerperiode. Det faktum, at vi først synliggør skaderne i oktober 2022 frigør ikke Frida forsikring for ansvar, eftersom skaderne allerede var konstateret af [tagfirma] i efteråret 2019 og dermed tilstede inden vi overtager ejendommen.

Frida har tidligere i forløbet afvist vores påstand med den begrundelse, at forholdet var omtalt i tilstandsrapporten. Som det fremgår af dokumentationen, har Frida efterfølgende indrømmet, at de anmeldte skader ikke har nogen direkte sammenhæng med den K2'er, der er omtalt i tilstandsrapporten. Både af den årsag, at K2'eren befandt sig på et helt andet sted på taget end de steder, hvor vi har afdækket skader og indtrængende vand i boligen. Men også det faktum, at sælger har udbedret K2'eren inden vores overtagelse af ejendommen ud fra de anbefalinger, som den byggesagkyndige har anført i tilstandsrapporten.

De skader vi har anmeldt overfor Frida forsikring er således ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvilket i sig selv er dybt problematisk, hvilket dog ikke fritager Frida forsikring for deres ansvar.

Vi har præciseret dette overfor Frida i vores klage dateret den 21. marts 2023.

Det er derfor vores påstand, at de anmeldte forhold er omfattet af vores ejerskifteforsikring og at Frida forsikring er erstatningspligtige svarende til de omkostninger det vil afstedkomme at anlægge et helt nyt tag, som desværre er konsekvenserne af skadernes omfang."

Selskabet har den 2/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1971 med overtagelse den 29. maj 2020.

I forbindelse med handlen var der tegnet en udvidet 5-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring A/S. Policen og vilkårene for forsikringen er vedlagt denne besvarelse som bilag 1.

Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 7. februar 2020 og fremlægges som bilag 2.

Den 4. november 2022 og dermed 2 år og 5 måneder efter overtagelsen anmeldte klager, at tagpaptaget var blevet repareret af tidligere ejer ved, men alene lagt et nyt lag tagpap ovenpå det oprindelige tagpaptag og at denne reparation ikke havde fulgt gældende vejledninger på udførelsestidspunktet. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager en nærmere beskrivelse af det anmeldte forhold (bilag 3).

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede efterfølgende det anmeldte forhold den 15. november 2022. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag 5.

Den 19. december 2022 meddelte klager, at det dryppede med vand ned i huset fra taget (bilag 4).

Efterfølge vendte Domus Forsikring A/S v/[samarbejdspartner] tilbage og afviste dækning af det anmeldte forhold (bilag 6).

Klager fremsendte herefter den 21. marts 2023 en indsigelse over afgørelsen til Domus Forsikrings Kvalitets- og klageafdeling (bilag 7), hvorefter afdelingen den 28. marts 2023 fastholdt afgørelsen (bilag 8).

Den 30. marts fremsendte klager en indsigelse over afgørelsen (bilag 9), hvorefter klageafdelingen efter at have indhentet supplerende oplysninger fra taksatoren den 16. juni 2023 fastholdt afgørelsen (bilag 10).

Domus Forsikrings opfattelse af sagen

1. Tagpaptag

1.1 Skadebegrebet

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende vedr. det anmeldte forhold (bilag 5):

Iforb. med planlagt montering af tagbrønd konstateres der vand imellem ny og gammel tagpapbelægning samt opfugtning af underliggende plader. Tagbrønden er monteret i taget over en overdækket terrasse og dermed uden risiko for vandindtrængen i boligen.

Anvisninger foreskriver at der monteres underpap som fastgøres med f.eks. skruer. Ved seneste tagrenovering er der kun monteret overpap som er svejset direkte på den eksisterende tagpap. Der er ikke konstateret vandindtrængen som følge af forholdet.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårene:

...

Klager har overtaget ejendommen den 29. maj 2020 og anmelder først 2 år og 5 måneder efter overtagelsen, at der er tale om fugt omkring afløb på taget, som klager havde planlagt at montere.

Der var i forbindelse med besigtigelsen ikke konstateret råd eller andre alvorlige skader, som kunne pege på, at taget i området omkring det nymonterede tagedløb, havde været utæt på overtagestidspunktet næsten 2 ½ år tidligere.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Set i forhold til, at der først er konstateret utætheder et enkelt sted næsten 2 ½ år efter overtagelsen finder vi ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var tale om skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse.

Reparation af tagpapelbelægningen det enkelte sted, hvor der er konstateret indtrængende vand hører alene under almindelig vedligeholdelse, når klager har valgt at købe en ejendom med et tagpaptag, som løbende kan repareres lokalt, såfremt der enkelte steder bliver tale om utætheder.

Vedr. resten af taget, har klager købt et en ejendom fra 1971, med det oprindelige tag, som løbende er blevet vedligeholdt ved, at der er lagt nye lag tagpap ovenpå det eksisterende. At håndværkerne ikke har fulgt gængse vejledninger i forbindelse med reparationen af tagpaptaget tilbage til 2014 medvirker ikke i sig selv til, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Afgørende er derimod, om taget er tæt, hvilket det var ved besigtigelsen bortset fra det ene sted, hvor klagers håndværker havde monteret et nyt tagedløb. Der er således ikke konstateret skader, som følge af tilstanden af taget næsten 2 ½ år efter overtagelsen.

Samlet finder vi ikke at klager har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold tilbage til overtagestidspunktet, udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

1.2 Oplysningerne fra sælger

Klager har i sagsforløbet henvist til, at der er tale om en fejl i sælgeroplysningernes pkt. 1.3, hvor der er noteret følgende:

Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette? Nyt tag i 2014.

Som det fremgår af sælgerens besvarelse, er der oplyst 'nyt tag i 2014'. Der er dog ikke oplyst, om det er hele tagkonstruktionen, som er skiftet eller det alene er det yderste tagpaplag og vi finder derfor ikke, at der er tale om en fejl i sælgeroplysningerne.

At klager gør gældende, at han har haft en forventning om, at hele tagkonstruktionen var skiftet i 2014 er reelt ejerskifteforsikringen uvedkommende, da sælgeroplysningerne alene er et supplement til tilstandsrapporten og derfor ikke udgør selve tilstandsrapporten, som danner grundlag for huseftersynsordningen.

Hertil fremgår der også af sidste afsnit på side 13 (bilag 2) følgende:

Du skal være opmærksom på at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

At klager gør gældende, at gennem sælgeroplysningerne har haft en forventning om, at hele tagkonstruktionen var skiftet i 2014, hvilket har vist sig ikke har været tilfældet, udgør derfor alene bristede forventninger, som ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

2. Udluftningshætter

Klager gør gældende, at udluftningshætterne i taget ikke bidrager til ventilation af tagkonstruktionen og derfor bør dækkes af forsikringen.

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen næsten 2 ½ år efter overtagelsen ikke konstateret nogen skader, som følge af det anmeldte forhold og vurderer i den forbindelse ikke, at det anmeldte forhold giver anledning til nærliggende risiko for skade.

Set i forhold til, at der er tale om den oprindelige tagkonstruktion fra 1971, hvor der formentlig i 2014 er lagt et ekstra lag tagpap ovenpå det eksisterende og måden udluftningshætterne er udført på, ikke har givet anledning til nogen former for skade på, er forholdet dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 16/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Høringssvaret fra Domus Forsikring bærer desværre præg af, at forsikringsselskabet ikke helt har forstået sagens faktuelle omstændigheder.

Domus Forsikring beskriver sagen som en enkeltstående skade fundet i forbindelse med sænkning af en tagbrønd over overdækket terrasse. Skaden omhandler ikke isoleret set dette forhold.

Skaden består i, at ny tagbelægning foretaget af sælger i 2014 er væsentligt fejlbehæftet. Det er således hele taget på ejendommen der er skadet som følge af fejl og mangler i dels det udførte arbejde men også som følge af brug af meget dårlige materialer.

Taksator fra Domus Forsikring anfører også dette i sin skadesrapport af 15. november 2022, som Domus Forsikring imidlertid ikke har valgt at vedlægge som bilag, men som jeg har skrevet under på den 15. november 2022. I skadesrapporten anfører taksator skaden som: 'Fejlmontage af tag', hvilket er en korrekt og mere retvisende sagsfremstilling.

Hele taget er skadet og skal skiftes i sin helhed som følge af de fejl og mangler, der er påført taget i 2014 og som konsekvens heraf også eksisterende både på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten og på datoen for vores overtagelse af ejendommen.

Skadesbegrebet og dokumentation

I henhold til vores ejerskifteforsikring er Domus Forsikring pligtig til at dække skader og skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse ... og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden (jf. forsikringsvilkår 4A).

Ejerskifteforsikringen skal dække udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade (jf. forsikringsvilkår 4B).

Som vi har orienteret om i vores klage af 1. september 2023, så har vi vidneforklaring fra [tagfirma], der har besigtiget taget allerede i efteråret 2019, og på dette tidspunkt konstaterer de skader, som denne sag omhandler. [Tagfirmas] konklusion på dette tidspunkt i efteråret 2019 er, at taget har så massive fejl og mangler og skader, at taget i sin helhed skal skiftes. Afrapporteringen til potentiel køber i efteråret 2019 bevirker, at ejendommen ikke bliver solgt. Både [tagfirma] og tidligere potentiel køber i efteråret 2019 er villige til at afgive vidneforklaring overfor nævnet.

Vi har endvidere den 15. november 2023 modtaget en syn og skønsrapport fra uafhængig skønsmand, ..., der i overensstemmelse med vores påstand konkluderer, at de nævnte fejl og mangler og skader på taget var til stede på tidspunktet for udfærdigelsen af tilstandsrapporten og burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Uddrag af skønserklæringen er vedhæftet som bilag A.

Skønsmanden konstaterer blandt andet: *'Der er generelt udført mangelfulde svejsninger af overpappen, idet samlingerne har revner og utætheder, og ved inddækningerne ses åbninger / mangelfulde lukninger. Endvidere er papkvaliteten dårlig, idet paplaget har revner i oversiden, og enkelte steder ses mindre, dårligt udførte reparationer.'*

Skønsmanden konkluderer, at tilstandsrapporten er fejlbehæftet: *'Selv om der kan være sket nogen skadesudvikling siden rapporten blev lavet den 6. februar 2020, skønnes skadesforholdet ikke at være korrekt beskrevet.'*

Hermed bekræfter skønsmanden altså, at de observerede fejl og mangler og skader var til stede på tidspunktet for udfærdigelsen af tilstandsrapporten.

Skønsmanden noterer endvidere, at de nævnte fejl og mangler og skader rettelig skulle have været omtalt i tilstandsrapporten som følger: *'Under pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning burde anføres: K3. Tagbelægningens overpap er udført med mangelfulde svejsninger og inddækninger, og der ses revner og åbninger i mange samlinger. Endvidere har overpappen mange steder revnedannelser i oversiden. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og skader på underliggende bygningsdele.'*

Baseret på ovennævnte vidneudsagn og skønsmanserklæring er det vores opfattelse, at vi indiskutabelt har løftet bevisbyrden for, at de nævnte skader var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse.

At tilstandsrapporten har været mangelfuld og/eller fejlbehæftet fritager ikke Domus Forsikring for ansvar. Tværtimod jf. forsikringsvilkår 5B:

'Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Skønsmandserklæringen konkluderer utvetydigt, at de observerede fejl og mangler og skader var til stede i februar 2020 samt at tilstandsrapporten er misvisende og skadesforholdet klart forkert beskrevet.

Konklusion

Domus Forsikrings afvisning af vores skadesanmeldelse hviler derfor på et forkert grundlag, ligesom de nævnte argumentationer for afvisning af vores krav er usagligt begrundet. Vi har med al ønskelig tydelighed modbevist Domus Forsikrings påstande.

Vi fastholder derfor vores krav om, at de anmeldte forhold er omfattet af vores ejerskifteforsikring og at Domus Forsikring er erstatningspligtige svarende til de omkostninger, det vil afstedkomme at anlægge et helt nyt tag, som desværre er konsekvenserne af skadernes omfang."

Selskabet har i brev af 25/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af resultatet skønserklæringen fra den 15. november 2023 dækker forsikringen følgende:

- Eksisterende tagpap og underlagsplader fjernes.
- Montering af hv. og pl. grandbrædder.
- Montering af nyt under- og overpap.

Af erstatningen fratrækker vi selvriskoen på 5.000 kroner.

Klager er velkommen til at indhente tilbud på udbedringen og sende til os.

Vi vil derefter vende tilbage med oplysninger om tilbuddet kan godkendes og arbejdet kan sættes i gang, eller der skal indhentes endnu et tilbud.

Da vi har meddelt dækning til ovenstående, afventer vi om klager fortsat vil bibeholde sagen hos ankenævnet."

Klageren har i brev af 1/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Uafklaret forsikringsdækning

Siden skadens omfang blev os bekendt, har vi haft løbende drøftelser med tømrer og tagdækker i forbindelse med afklaring af skadens udbedring.

Derfor er vi bekendt med, at følgende nedenstående arbejder er omfattet af og/eller en naturlig følgevirkning af at taget i sin helhed skal skiftes. Og vi ønsker at Domus Forsikring bekræfter, at disse arbejder er omfattet af forsikringsdækningen:

- Lovpligtig sikkerhedsafskærmning i henhold til gældende krav fra arbejdstilsynet

- Opsætning og nedtagning af stillads
- Bortskaffelse af byggeaffald
- Etablering af fald på 2,5 cm. pr. meter i henhold til gældende krav i bygningsreglementet
- Genetablering af ovenlysvinduer
- Etablering af afløb fra tag til eksisterende nedløb
- Etablering af ny stern
- Etablering af ny underbeklædning

Vi har fået anbefalet, at taget efterisoleres med 100 mm klasse 34 isolering (når der alligevel skal arbejdes på/med taget). Det er vores opfattelse, at dette arbejde har karakter af en forbedring, hvorfor vi ønsker at påtage os denne omkostning selv.

Jeg nævner dette af hensyn til, at dette arbejde godt kan være omfattet af det tilbud, som vi er i gang med at få indhentet til Domus Forsikring. Men omkostningerne forbundet hermed skal holdes ude af forsikringsdækningen.

Hvorvidt Domus Forsikring har imødekommet vores krav og sagen dermed kan lukkes afhænger således af en bekræftende tilbagemelding på, at ovenstående arbejder er omfattet af forsikringsdækningen."

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

"Klager ønsker at Domus Forsikring bekræfter, at forsikringen dækker følgende:

1. Lovpligtig sikkerhedsafskærmning i henhold til gældende krav fra arbejdstilsynet
2. Opsætning og nedtagning af stillads
3. Bortskaffelse af byggeaffald
4. Etablering af fald på 2,5 cm. pr. meter i henhold til gældende krav i bygningsreglementet
5. Genetablering af ovenlysvinduer
6. Etablering af afløb fra tag til eksisterende nedløb
7. Etablering af ny stern
8. Etablering af ny underbeklædning

Forsikringen dækker punkterne 1), 2), 3), 5), 6), som dermed er inkluderet i vores dækningstilsagn fra den 25. januar 2024.

I det følgende følger vores kommentarer til de øvrige punkter:

4. Etablering af fald

Klager ønsker, at der etableres fald på 2,5 cm. pr. meter jf. krav i gældende bygningsreglement.

I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at der jf. byggelovens § 2 stk. 1. c) alene er krav til lovliggørelse efter gældende lovgivning ved en renovering, såfremt der sker en væsentlig ombygning.

Dette kan eks. ske ved, at der etableres et badeværelse i et soveværelse eller der sker ændring af vådzone i et badeværelse eller etableres en ekstra etage eller lign.

I denne tilfælde har vi den 25. januar 2024 dækket følgende:

- Eksisterende tagpap og underlagsplader fjernes.
- Montering af hv. og pl. grandbrædder.
- Montering af nyt under- og overpap.

Der er således alene tale om en almindelig renovering af den eksisterende tagbelægning, hvilket derfor ikke kræver lovgivning efter gældende bygningsreglement på udførelsestidspunktet.

Det er derfor jf. byggelovens § 2 stk. 1 c) alene kravene fra husets opførelse i 1971, som skal overholdes konkret i dette tilfælde og på daværende tidspunkt var der i gældende bygningsreglement fra 1966 ikke krav om etablering af fald på tagpaptage. Forsikringen dækker derfor ikke etablering af fald på taget.

7. Etablering af ny stern og 8. Etablering af ny underbeklædning

Det fremgår af klagers høringsindlæg, at Domus Forsikring skal bekræfte, at forsikringen dækker ny stern samt ny underbeklædning.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af klagers vilkår (bilag 1):

...

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen hverken konstateret skader ved sternen eller underbeklædningen.

Da taksatoren heller ikke vurderer, at det er nødvendigt at udskifte sternen eller underbeklædningen i forbindelse med udskiftning af tagbelægningen, kan vi ikke tilbyde dækning til omkostningerne forbundet med udskiftningen af disse to bygningsdele."

Klageren har i brev af 29/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Overholdelse af bygningsreglementet og byggeloven

Domus Forsikrings påstand om, at vores tagrenoveringen ikke er omfattet af byggeloven, med henvisning til byggelovens § 2, stk. 1, er desværre ikke korrekt.

Som Domus Forsikring er bekendt med, udspecificerer bygningsreglementet byggelovens krav og indeholder de nærmere detaljerede krav, som alle byggearbejder skal leve op til.

I henhold til 'Bygningsreglementets vejledning om efterisolering' kan vores tagrenovering defineres som følger:

Ombygning (fx ny tagbelægning eller facadebeklædning).

Definitionen af ombygning er central i forhold til at forstå efterisoleringskravet fuldt ud. Ved ombygning udfører man et renoveringsarbejde af en bygningsdel (tag/loft-konstruktion, ydervæg, gulvkonstruktion), ofte fordi der er behov for at udskifte et udtjent materialelag enten udvendigt eller indvendigt. Ved et ombygningsarbejde vil de bærende elementer i bygningsdelen typisk ikke blive erstattet af nye.

Ved ombygning stiller bygningsreglementet krav om at der efterisoleres, hvis det er rentabelt

I vores konkrete tilfælde er der således tale om et ombygningsarbejde jf. bygningsreglementets definitionsbestemmelser. Og ikke en 'almindelig renovering', som Domus påstår.

Jf. bygningsreglementet (BR18) § 2, nr. 3 og nr. 6 fremgår det, at bygningsreglementet finder anvendelse ved 'væsentlige forandringer i bebyggelsen i forhold til byggeloven eller bygningsreglementet' og 'vedligeholdelsesbyggearbejder ... som har betydning for energiforbruget i bygningen.'

Jf. bygningsreglementet § 274 fremgår det, at 'ved ombygninger skal energibesparelser gennemføres i det omfang, de er rentable.'

Isoleringskravet til tagkonstruktioner udgør jf. BR18 300 mm. Vores nuværende isolering består af 100 mm mineraluld jf. snittegning nr. 15 af 19. marts 1970.

Vi har fået et tilbud på efterisolering på DKK 18.000 + moms. Det er derfor utvivlsomt, at det vil være rentabelt at få foretaget den relevante og lovkrævede efterisolering af taget i forbindelse med ombygningen / tagrenoveringen.

Som følge af ovenstående er det altså lovpligtigt, at vi efterisolere taget jf. bygningsreglementet § 274, og at denne lovpligtige efterisolering overholder kravene i bygningsreglementet § 279.

Som en konsekvens heraf er ombygningen / tagrenoveringen omfattet af bygningsreglementet § 2, nr. 3 og nr. 6 med direkte henvisning til byggelovens § 2 b) og e).

Eftersom ombygningen / tagrenoveringen således uomtvisteligt er omfattet af bygningsreglementet og byggeloven, vil det være ulovmedholdeligt, hvis taget anlægges uden fald, da dette er lovkrævet jf. bygningsreglementet § 338 med henvisning til 'Bygningsreglementets vejledning om fugt og vådrum' 1.4:

'Det er vigtigt for overholdelse af kravet, at regn og smeltevand fra sne føres væk fra bygningen. Det betyder bl.a. at taget skal udføres med tilstrækkelig hældning til at sikre, at vandet føres væk fra bygningen. Hvis hældningen på tagfladen er større end 1:40 svarende til 2,5 cm pr. m, vil vand fra tage normalt kunne løbe af på forsvarlig vis. Tagvand skal desuden via tagrender og/eller tagnedløb ledes til afløb, så vandet ikke fugtbelaster facaden.'

Vi kan således ikke genkende eller godkende Domus Forsikrings påstand om, at taget kan reetableres uden lovkrævet fald og lovkrævet efterisolering.

Vi tilbyder fortsat, at vi privat afholder omkostningerne til den lovkrævede efterisolering (som en forbedringsudgift).

Da etablering af fald imidlertid er en direkte konsekvens af den erstatningspligtige skade, så er omkostningerne forbundet hermed også dækket af erstatningspligten (etablering af fald er en kausal følge af, at taget i sin helhed skal udskiftes, og dermed - som ovenfor argumenteret - bliver omfattet af bygningsreglementet).

Da lovkrav om både etablering af fald og efterisolering samlet set bevirker, at nuværende stern ikke kan bibeholdes i forhold til tagets nye og højere konstruktion, er etablering af ny stern på tilsvarende vis en direkte følgevirkning af den erstatningspligtige skade, hvorfor omkostningerne forbundet hermed også er dækket af erstatningspligten (etablering af ny stern er en kausal følge af lovpligtig etablering af fald og lovpligtig efterisolering).

Vi anerkender Domus Forsikrings' præmis om, at underbeklædningen kan bibeholdes uændret (idet jeg antager, at vores håndværkere kan gennemføre ombygningen / tagrenoveringen uden at ødelægge den eksisterende underbeklædning i processen).

Vi har med henblik på be- eller afkræftelse af ovenstående argumentation foreholdt disse oplysninger for en uafhængig og sagkyndig fagmand, arkitekt og bygningskonstruktør ..., [tømrerfirma 1]

Vi har fået svar på vores henvendelse torsdag den 28. februar 2024 som følger:

'I et tilfælde som jeres vil der være rigtigt nok være krav om efterisolering, da det uomtvisteligt er et rentabelt arbejde. Ved et så omfattende arbejde som jeres tagudskiftning er, er der efter min opfattelse ikke tale om normal renovering som Domus forsikring proklamerer. Hvilken håndværker skulle i øvrigt efterfølgende kunne give garanti på en ulovlig udført konstruktion. Ingen bør udføre et sådant arbejde.'

Jeg er også enig i, at som konsekvens af at kunne udføre taget efter gældende regler ift. opbygning af lovpligtigt fald, så fører det med sig at stjern i sin nuværende højde ikke er tilstrækkelig. Underbeklædningen bør ikke nødvendigvis blive berørt af udskiftning af tag og stjern, og det er derfor nok rimeligt nok at den ikke er dækket.'

Såfremt nævnet ønsker disse oplysninger bekræftet kan [tømrerfirma 1] kontaktes via følgende kontaktoplysninger

...

Vi ser frem til at høre fra Domus Forsikring, idet vi antager, at vi har løftet bevisbyrden for, at ombygningen / tagrenoveringen er omfattet af byggeloven og bygningsreglementet med de konsekvenser nærværende redegørelse har skitseret i det ovenstående."

Selskabet har i brev af 19/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"4. Etablering af fald

Klager ønsker fortsat, at der etableres fald på 2.5 cm. pr. meter jf. krav i gældende bygningsreglement.

Som supplement til vores høringsindlæg fra den 16. februar 2024 skal vi bemærke, at der ikke i BR2018 er krav om etablering af fald på 2.5 cm. pr. meter.

Der er alene tale om følgende krav i reglementets § 338:

Klimaskærmen skal projekteres, udføres og vedligeholdes, så der er tæthed mod indtrængen af regn og smeltevand, og så det på en forsvarlig måde kan løbe af. Tagvand skal via tagrender og/eller tagnedløb afledes til afløb.

I dette tilfælde er der tale om et tagpaptag som i sig selv er vandtæt og derfor ikke behøver fald mod afløb. Kravet i BR2018 om at tagpaptaget er tæt mod indtrængen af regn og smeltevand, så det på en forsvarlig måde kan løbe af, vurderer vi derfor er opretholdt ved, at der etableres ny tagbelægning.

Hertil gør vi fortsat gældende, at der jf. byggelovens § 2 stk. 1. c) alene er krav til lovliggørelse efter gældende lovgivning ved en renovering, såfremt der sker en væsentlig ombygning, hvilket vi fortsat ikke finder er tilfældet konkret i denne sag og skal derfor i det hele henvise til vores tidligere besvarelser herom.

Når der ikke i gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet i 1971 var krav til fald på et tagpaptag, fastholder vi samlet, at vi ikke kan tilbyde dækning af etablering af 2.5 cm fald pr. meter på taget.

Isolering

Klager henviser til, at det fremgår af byggelovens § 2, at der ved ombygning er krav om, at der efterisoleres, hvis det er rentabelt.

Vi går i den forbindelse ud fra, at klager mener, at det er byggelovens § 2 stk. 1. e), hvor der er noteret følgende:

Loven finder anvendelse ved vedligeholdelsesbyggearbejder, ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen.

Jf. denne bestemmelse er der krav om lovliggørelse af isoleringstykkelsen, som har betydning for energiforbruget, såfremt det dokumenteres, at det er rentabelt jf. BR18 § 274 samt 279.

Klager oplyser i den forbindelse, at der er indhentet et tilbud på 18.000 kroner + moms for selve ekstraisoleringen og mener, at allerede pga. prisen på selve ekstraisoleringen er på dette beløb, er kravet om rentabilitet opretholdt.

Taksatoren oplyser, at såfremt der ekstraisoleres fra 100 mm til 300 mm, vil det kræve en hævnning af hele tagkonstruktionen, som vil være meget dyr.

Hertil skal vi bemærke, at beregning af rentabiliteten ikke blot skal medtage prisen på selve merudgiften på isoleringen men også en lang række faktorer i form af prisen på den samlede renovering inkl. forhøjelse af hele tagkonstruktionen, diverse U-værdier mv. Nærmere fremgår af Viden Center for Energibesparelser i Bygnings skema til rentabilitetsberegning, som fremlægges som bilag 11.

Vi vurderer i den forbindelse, at det ikke vil være rentabelt at efterisolere bl.a. pga. prisen på selve udskiftningen af tagbelægningen inkl. merpris på forhøjelse af hele tagkonstruktionen, er meget høj.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Ved alene at fremlægge tilbud på selve prisen på ekstra isoleringsmateriale og ikke en reel rentabilitetsberegning jf. bilag 11, finder vi samlet ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at ekstraisoleringen vil være rentabelt jf. byggelovens § 2, stk. 1. 1) samt BR18 § 274 samt 279.

Såfremt klager mod vores forventning fremlægger dokumentation på, at ekstraisoleringen er rentabelt ved en konkret rentabilitetsberegning inkl. prisen på den samlede renovering, hvor der er

medtaget prisen på forhøjelse af hele tagkonstruktionen, skal vi bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4F:

Forsikringen dækker forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen. Forsikringstager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

Som det fremgår af vilkårenes pkt. 4F, kræver det ud over dokumentation på at renoveringen er rentabelt, at klager søger om dispensation hos kommunen, før der er mulighed for at få dækket merudgifter til ekstraisolering af tagkonstruktionen.

Da klager hverken har fremlagt dokumentation på, at en ekstraisolering vil være rentabelt samt dokumentation på et afslag fra kommunen på dispensation, kan vi samlet ikke tilbyde dækning til ekstraisoleringen jf. vilkårenes pkt. 4F.

Når klager i øvrigt jf. sit høringsindlæg tilkendegiver, at de selv vil betale for udgiften til ekstraisolering som en forbedringsudgift og dermed som planlagt arbejde dækker forsikringen heller ikke af den grund disse udgifter.

7. Etablering af ny stern 8. Etablering af ny underbeklædning

Det fremgår af klagers høringsindlæg, at klager har kontaktet en rådgiver, som bl.a. udtaler følgende:

Jeg er også enig i, at som konsekvens af at kunne udføre taget efter gældende regler ift. opbygning af lovpligtigt fald, så fører det med sig at stern i sin nuværende højde ikke er tilstrækkelig. Underbeklædningen bør ikke nødvendigvis blive berørt af udskiftning af tag og stern, og det er derfor nok rimeligt nok at den ikke er dækket.

Jf. pkt. 4 beskrevet ovenfor dækker forsikringen ikke etablering af fald på taget og der vil derfor ikke være behov for en forhøjelse af stern. Vi fastholder derfor, at udskiftning/ændring af stern ikke er dækket af forsikringen.

Med hensyn til udskiftning af underbeklædning har vi noteret os, at klager har frafaldet dette punkt i hans klage."

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

"Overholdelse af bygningsreglementet og byggeloven

I henhold til Domus Forsikrings svar synes der ikke at kunne opnås enighed om, hvorvidt udskiftning af taget er omfattet af lovkrav til etablering af fald.

Det er vores fortsatte opfattelse, at taget lovpligtigt skal etableres med fald. Argumentationen for denne opfattelse fremgår af paragraffen, som også Domus Forsikring henviser til i sit svar:

Klimaskærmen skal projekteres, udføres og vedligeholdes, så der er tæthed mod indtrængen af regn og smeltevand, og så det på en forsvarlig måde kan løbe af. Tagvand skal via tagrender og/eller tagnedløb afledes til afløb.

Bemærk formuleringen 'løbe af'. Det forekommer vanskeligt, at regn og smeltevand kan 'løbe af', hvis taget ikke etableres med lovpligtigt fald.

BR18 (bygningsreglementet.dk)

I bygningsreglementet (se link herover) findes der umiddelbart efter § 338 en henvisning til 'BR-vejledning om Fugt og vådrum'. I denne vejledning, afsnit 1.4 fremgår følgende:

Det er vigtigt for overholdelse af kravet, at regn og smeltevand fra sne føres væk fra bygningen. Det betyder bl.a. at taget skal udføres med tilstrækkelig hældning til at sikre, at vandet føres væk fra bygningen. Hvis hældningen på tagfladen er større end 1:40 svarende til 2,5 cm pr. m, vil vand fra tage normalt kunne løbe af på forsvarlig vis.

Vejledningen henviser med ordlyden 'krav' til bygningsreglementets § 338. Det er altså vigtigt for overholdelse af § 338, at regn og smeltevand fra sne føres væk fra bygningen. Det betyder, at taget skal (og vi understreger ordet skal og ikke bør eller kan) udføres med tilstrækkelig hældning som angives til 2,5 cm pr. meter.

Det er altså lovkrævet jf. § 338 med direkte reference til vejledningen, at taget skal anlægges med fald.

Ombygning

Vi fastholder endvidere vores opfattelse af, at udskiftning af taget i bygningsreglementets forstand er at betragte som en ombygning og ikke en renovering.

Dette understøttes fortsat af 'Bygningsreglementets vejledning om efterisolering', side 3 og 4. Og det bekræftes i 'Vejledning til bygningsreglementet om Ofte rentable konstruktioner':

Forskellige former for ombygning af klimaskærm

I bygningsreglementet skelnes der mellem tre forskellige situationer

1. Reparationer
2. Ombygning
3. Udskiftning

Reparationer dækker over mindre ændringer, der ikke udløser krav om gennemførelse af rentable energibesparelser. Det er typisk mindre arbejder, som for eksempel udskiftning af enkelte tagplader eller tagsten, pudsning af en facade, udskiftning af enkelte brædder på en facade eller malerbehandling. Ved skader efter f.eks. en storm, et rørbrud eller en mindre rådskade vil der i de fleste tilfælde være tale om mindre reparationer.

Ombygning er, når en bygningsdel renoveres eller bygges om. For eksempel når en tagbeklædning skiftes. I det tilfælde skal der gennemføres efterisolering, hvis det er rentabelt. For typiske konstruktioner er dette gennemregnet i denne vejledning. Illustrationerne nedenfor er eksempler på, hvornår efterisolering normalt er rentabel. Hvis man har en

bygningsdel, der skal gennemgå ombygning, kan denne vejledning bruges til at finde ud af, om det er rentabelt at efterisolere.

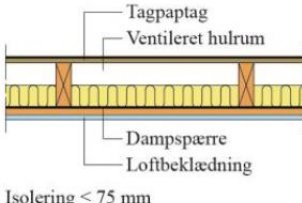
Vi skal henlede opmærksomheden på følgende fra ovenstående uddrag af vejledningen:

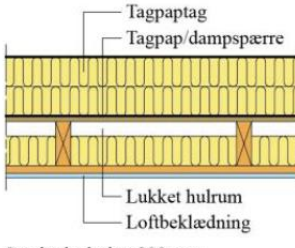
- a) Ombygning er, når for eksempel en tagbeklædning skiftes
- b) I dette tilfælde skal der gennemføres en efterisolering, hvis det er rentabelt

Vores helt konkrete tilfælde fremgår meget præcist af 'Vejledning til bygningsreglementet om Ofte rentable konstruktioner', side 14, som er gengivet herunder.

Fladt tag (efterisoleret udefra)

Hvornår er efterisolering <u>ikke</u> rentabelt? Hvis den eksisterende isoleringstykkelser er større end 75 mm , er det normalt ikke rentabelt at efterisolere. Det er ikke nødvendigt at gennemføre en rentabilitetsberegning..	Hvornår <u>er</u> det rentabelt at efterisolere? Hvis den eksisterende isoleringstykkelser er 75 mm eller mindre , er det normalt rentabelt at efterisolere. Hvad skal der efterisoleres til? Det vil normalt være rentabelt at efterisolere konstruktionen til en samlet isoleringstykkelser på 300 mm svarende til en U-værdi på maksimalt 0,12 W/m ² K.
--	--





Vi er efterfølgende blevet gjort opmærksomme på, at der i forbindelse med ejendommens istandsættelse i 2014 er blevet isoleret med 95 mm klasse 34 isolering over dampspær. Og under dampspær isoleret med 45 mm klasse 34 isolering. Således i alt 140 mm isolering.

Det er således vores opfattelse, at bilag 1 i 'Vejledning til bygningsreglementet om Ofte rentable konstruktioner', side 14, i tilstrækkelig grad dokumenterer, at der ikke er krav om efterisolering.

Myndighedsvurdering og -krav

Vi har dags dato afholdt møde med Teknisk Forvaltning, ... Kommune (se vedlagte bilag), der bekræfter, at taget skal etableres med fald, og at der ikke kan gives dispensation til anlæggelse af nyt tag uden hældning, idet dette vil være en overtrædelse af bygningsreglementet.

... Kommune kræver desuden, at taget efterisoleres, hvis det er rentabelt. Efterfølgende korrespondance bekræfter imidlertid vores opfattelse af, at efterisolering ikke er påkrævet, da bilag 1 i 'Vejledning til bygningsreglementet om Ofte rentable konstruktioner', side 14, opfylder dokumentationskravet for at undlade efterisolering eftersom den nuværende isolering er større end 75 mm, ligesom det ej heller er påkrævet at gennemføre en rentabilitetsberegning.

Vi frafalder derfor vores krav om efterisolering grundet nye oplysninger om ejendommens nuværende isolering og heraf afledte ændrede forudsætninger.

Vi fastholder imidlertid, at eftersom ovennævnte myndighedskrav om etablering af fald bevirker, at nuværende stern ikke kan bibeholdes i forhold til tagets ændrede konstruktion, er etablering af ny stern en direkte følgevirkning af den erstatningspligtige skade, hvorfor de forøgede byggeudgifter forbundet hermed også er dækket af erstatningspligten (etablering af ny stern er en kausal følge af lovpligtig etablering af fald). Forholdet er bekræftet dags dato efter møde med tømrermester ..., [tømrerfirma 2], der tilkendegiver, at den eksisterende stern ikke kan genbruges med de ændringer til tagkonstruktionen, som vil være påkrævede for at etablere de lovkrævede fald samt afledning af regn- og smeltevand til afløb / nedløb.

Idet omfang Domus Forsikring ikke ønsker at ændre standpunkt i forhold til ovenstående argumentation + dokumentation foreslår vi, at Ankenævnet for Forsikring får fremlagt de relevante sagsakter og træffer en afgørelse på baggrund af de fremlagte beviser og synspunkter, idet vi finder, at vi så rigeligt har løftet bevisbyrden for, at genetablering af taget skal ske i overensstemmelse med bygningsreglementet, BR2018, hvilket både er bekræftet af uafhængig og sagkyndig bygningskonstruktør, [tømrerfirma 1], tømrermester, ..., [tømrerfirma 2] og nu også ... Kommune, der som godkendende myndighed har bekræftet, at taget skal etableres i overensstemmelse med bygningsreglementet og dermed ikke kan genetableres uden lovpligtig fald."

Selskabets advokat har i brev af 14/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Uenigheden mellem parterne ses at vedrøre erstatningsopgørelsen, herunder relevante afhjælpningstiltag.

Forsikringsbetingelserne indeholder med hensyn til opgørelsen af erstatning for dækningsberettigede forhold i punkt 7, 'Erstatningsopgørelse', følgende bestemmelse:

'Erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelses-tidspunktet.'

På tidspunktet for ejendommens opførelse i 1971 var der ikke krav til fald på et tagpaptag, hvorfor udgangspunktet ved erstatningsopgørelsen er tagpaptag uden fald.

Bestemmelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 7, suppleres af bestemmelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 4, litra F, hvoraf fremgår:

...

For at denne bestemmelse bliver relevant, er det blandt andet en betingelse, at klager fremlægger dokumentation for at udbedring af dækningsberettigede forhold nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen.

Et sådant bevis er ikke ført i denne sag, i hvilken forbindelse bemærkes at det af byggelovens § 2, stk. 1, litra C, fremgår, at krav til lovliggørelse efter gældende lovgivning ved en renovering alene finder anvendelse, såfremt der sker en væsentlig ombygning, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag, hvor der alene skal ske en reparation af en eksisterende i 1971 lovlig opført bygningsdel.

Det forhold, at klager har afholdt møde med den lokale bygningsmyndighed og på et ikke oplyst grundlag fået den lokale myndighed til i mere generelle vendinger at udtale sig, se herved mailen af 2. april 2024, indebærer ikke bevis for, at der i nærværende situation foreligger krav om lovliggørelse i henhold til BR18, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra C.

Den lokale bygningsmyndighed ses således ikke at få oplyst korrekte faktuelle forhold og ses således ikke at have udtalt sig om, hvorvidt der, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra C, gælder en krav om lovliggørelse, og dermed om der foreligger en væsentlig ombygning, hvilket ikke foreligger, idet der alene er tale om en reparation."

Klageren har i brev af 15/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan i den forbindelse konstatere, at der er divergerende opfattelser af, hvad der i henhold til bygningsreglementet er at betragte som reparationer og en byggeteknisk ombygning.

Byggeloven

I henhold til Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18), herefter benævnt byggeloven, fremgår det af § 2, stk. 1, litra C, at byggeloven finder anvendelse på ombygninger af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til byggeloven eller bygningsreglementet.

Der er to forhold, der gør sig gældende her:

Der skal i byggelovens forstand være tale om en ombygning og denne skal være væsentlig i forhold til byggeloven eller bygningsreglementet.

Det byggetekniske definitionsbegreb på henholdsvis reparationer og ombygninger (i byggelovens og bygningsreglementets forstand) er meget fint beskrevet i 'Bygningsreglementets vejledning om efterisolering' side 3 og 4 og gengivet herunder:

...

Jeg noterer, at afsnittet indledningsvist gør det klart, at 'ved renovering af bygningsdele skelnes der i bygningsreglementet mellem følgende tre situationer:'. Det forhold, at vejledningen er skrevet i relation til forståelsen af bygningsreglementets efterisoleringskrav ændrer således ikke på det faktum, at det er bygningsreglementets overordnede definitioner af reparationer, ombygninger og udskiftning af bygningsdele.

Der er således ført bevis for, at skaden er en ombygning i bygningsreglementets forstand, idet hele klimaskærmen skal udskiftes (både tagpap og tagplader skal skiftes). Der er således tale om, at 'udskifte et udtjent materialelag udvendigt' (som det anføres i afsnit 2 ovenfor). Forholdet omtales endvidere i afsnit 3: 'Bemærk at erstatning af fx en tagbelægning ... i bygningsreglementet kategoriseres som en Ombygning jf. pkt. 2.'

Der er således helt uomtvisteligt tale om en ombygning i byggelovens og byggereglementets forstand.

Ombygningen er endvidere væsentlig i forhold til bygningsreglementet, idet bygningsreglementet jf. § 334 – 338 med henvisning til 'Bygningsreglementets vejledning om fugt og vådrum (Version 2, opdateret 1. juli 2023)' stiller krav om, at klimaskærmen 'beskytter bygningen mod indtrængen af overfladevand ved at sikre, at der er fald på terrænet væk fra bygningen og ved at sikre, at den

del af bygningen der kan blive udsat for påvirkning af overfladevand kan modstå denne påvirkning.' (jf. afsnit 1.3 i ovennævnte vejledning).

Kravet i afsnit 1.3 suppleres med følgende krav jf. afsnit 1.4:

Det er vigtigt for overholdelse af kravet, at regn og smeltevand fra sne føres væk fra bygningen. Det betyder bl.a. at taget skal udføres med tilstrækkelig hældning til at sikre, at vandet føres væk fra bygningen. Hvis hældningen på tagfladen er større end 1:40 svarende til 2,5 cm pr. m, vil vand fra tage normalt kunne løbe af på forsvarlig vis.

Påstand

Som følge af ovenstående argumentation er det derfor faktisk forkert, når modpartens advokat ... påstår, at skaden er en reparation. Skaden er i bygningsreglementets forstand en ombygning, hvilket også er det faktum bygningsmyndigheden forholder sig til i mailen af 2. april 2024.

Bygningsmyndigheden er på mødet forelagt de faktuelle omstændigheder omkring skaden og at klimaskærmen (tagpap og tagplader) i sin helhed skal skiftes. Som en naturligvis konsekvens heraf forholder bygningsmyndigheden sig ikke til skaden som en reparation af taget, fordi bygningsmyndigheden i overensstemmelse med bygningsreglementet (og ovenstående bevisførelse) betragter skaden som en ombygning. Dette fremgår tydeligt af en gennemlæsning af mailen fra bygningsmyndigheden, hvor ordet 'reparation' fremgår nul gange, mens ordet 'ombygning' fremgår fire gange.

Det er derfor ikke korrekt, når modpartens advokat ... påstår, at bygningsmyndigheden udtaler sig på et ikke oplyst grundlag. Grundlaget er korrekt oplyst. Og bygningsmyndigheden har meddelt, at ombygningen ikke kan gennemføres uden overholdelse af byggeloven og bygningsreglementet. Genetablering af taget uden hældning vil derfor være ulovligt, hvilket fremgår meget tydeligt af svaret fra bygningsmyndigheden.

Jeg skal i øvrigt anholde den af advokat ... fremførte påstand om, at der skal foreligge en 'væsentlig ombygning'. Det er ikke korrekt. Som tidligere omtalt finder byggeloven og bygningsreglementet anvendelse, når der er tale om en ombygning, der er væsentlig i forhold til byggeloven eller bygningsreglementet. Der er forskel på de to ting.

Afslutning og konklusion

Jeg har i denne skrivelse (og tidligere skrivelser) fremlagt relevant bevisførelse for, at der er tale om både en ombygning (i byggeloven og bygningsreglementets forstand), og at denne ombygning er væsentlig i forhold til byggeloven eller bygningsreglementet (fordi der er tale om en udskiftning af klimaskærmen som stiller særlige krav jf. 'Bygningsreglementets vejledning om fugt og vådrum').

Idet jeg antager, at advokat ... kan erkende, at skrivelser af 14. maj 2024 lider af begrebsforvirring i forhold til reparation / ombygning jf. byggeloven og bygningsreglementets definitioner, imødeser jeg at sagen kan forelægges nævnet på det nuværende grundlag, idet vi fastholder vores krav om, at genetablering af taget skal udføres med fald. Af den simple årsag, at der er krav herom i henhold til byggeloven og bygningsreglementet samt det faktum, at byggemyndigheden ikke har meddelt dispensation til at genetablere taget uden hældning."

Ankenævnet for Forsikring

20.

100335

Selskabets advokat har i brev af 8/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I fortsættelse af indlægget af 19. marts 2024 fremlægges som sagens bilag 12 mail af 26. juni 2024 fra taksator ...

Taksators vurdering fremlagt som sagens bilag 12 underbygger efter Domus Forsikrings opfattelse, at der ikke i en situation som den foreliggende er et krav om lovliggørelse efter gældende byggetekniske forskrifter."

Klageren har i brev af 26/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Påstand

Vores påstand er fortsat som følger:

Domus Forsikring er pligtig at erstatte nyt tag som følge af skade opstået før vores overtagelse af ejendommen samt alle følgeomkostninger forbundet med skadens udbedring.

Domus Forsikring er pligtig at erstatte alle omkostninger, der er en direkte følge af, at taget (i henhold til lovgivningen) skal genetableres med lovpligtigt fald."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 7/2 2020 fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

2. Tage

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?
Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?
Nyt tag i 2014.

☒ ☐

Af skønserklæring af 14/11 2023 udarbejdet ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Ad 1. Tagpap er utæt i svejsninger samt ved ovenlys og skorsten:

Der er generelt udført mangelfulde svejsninger af overpappen, idet samlingerne har revner og utætheder, og ved inddækningerne ses åbninger / mangelfulde lukninger. Endvidere er papkvaliteten dårlig, idet paplaget har revner i oversiden, og enkelte steder ses mindre, dårligt udførte reparationer. Endelig er der områder med mindre lunger, og flere steder er opkanten ved kantinddækningen under 1 cm. Indvendigt i boligen blev der kun fundet en skjold ved hjørnet i en ovenlystilsætning.

Ad 1. Konklusion:

Overpappen er mangelfuldt udført og må anses for nedslidt.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

I tilstandsrapporten er følgende anført under pkt. 1.1 med karakteren K2: 'Ved tagbrønden mod nordøst og mod syd bag skorstenen er der synlige skiver i taget'. Selv om der kan være sket nogen skadesudvikling siden rapporten blev lavet den 6. februar 2020, skønnes skadesforholdet ikke at være korrekt beskrevet.

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:

Under pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning burde anføres:

K3. Tagbelægningens overpap er udført med mangelfulde svejsninger og inddækninger, og der ses revner og åbninger i mange samlinger. Endvidere har overpappen mange steder revnedannelser i oversiden. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og skader på underliggende bygningsdele.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Udlægning af nyt overpap med nye inddækninger og mindre udjævninger ved lunger med granulat skønnes at koste kr. 190.000 inkl. moms og stillads. Stillads/kantsikring skønnes at koste kr. 25.000 heraf.

Ad 1. Forbedringer:

Da tagbelægningen i henhold til sælgeroplysningerne er udført i 2014, er der med normal levetid på 30 år, tale om en forbedringsværdi på 30 % eller kr. 49.500 inkl. moms."

Af mail af 2/4 2024 fra kommunen til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed som lovet opfølgning på vores møde i dag.

Tag kan ikke genetableres med 0 % hældning

Jf. BR18 §338 skal taget udføres, så der er tæthed mod indtrængen af regn og smeltevand, og så det på en forsvarlig måde kan løbe af. Jf. Bygningsreglementets vejledning om fugt og vådrum betyder det bl.a., at taget skal udføres med tilstrækkelig hældning til at sikre, at vandet føres væk fra bygningen. Hvis hældningen på tagfladen er større end 1:40 svarende til 2,5 cm pr. m, vil vand fra tage normalt kunne løbe af på forsvarlig vis.

Link til vejledning

...

Den pågældende bestemmelse (BR18 §338) vurderes at varetage de hensyn som er beskrevet i BR18 §334, om at bygninger skal projekteres, udføres og vedligeholdes, så vand og fugt ikke medfører risiko for personers sundhed eller skader på bygningen.

Der kan ikke gives dispensation jf. byggelovens §22 til et fladt tag med hældning på 0 grader, da det vurderes at kunne forvolde skader på bygningen og potentielt medføre risiko for personers sundhed, og en dispensation dermed i væsentlig grad vil tilsidesætte de hensyn, som bestemmelsen varetager.

Krav om efterisolering ifm. ombygning af taget

Jf. bygningsreglements vejledning om efterisolering vurderes det at der er tale om en ombygning (Som eksempel nævnes der også ny tagbelægning)

[Link]

Ved ombygning stiller bygningsreglementet §274 krav om at der efterisoleres, hvis det er rentabelt.

Der er to måder at vise om en efterisolering er rentabel eller ej - med udgangspunkt i eksemplerne i bilag 1 eller ved beregning.

Jf. side 6 i vejledningen vil det normalt være rentabelt at efterisolere hele loftet, hvis isoleringstykkelsen er mindre end niveauerne angivet i bilag 1.

Jf. side 14 i vejledningen fremgår det at hvis den eksisterende isoleringstykkelse er større end 75 mm, er det normalt ikke rentabelt at efterisolere. Hvis isoleringstykkelsen derimod er 75 mm eller mindre, er det normalt rentabelt at efterisolere konstruktionen til en samlet isoleringstykkelse på 300 mm svarende til en U-værdi på maksimalt 0,12.

Afhængig af tykkelse af eksisterende isolering vil det altså umiddelbart kunne aflæses af bilag 1 om der er krav om efterisolering eller ej. Men er den eksisterende isoleringstykkelse over 75 mm, kan der laves en rentabilitetsberegning for at finde ud af hvad der er rentabelt.

Den pågældende bestemmelse (BR18 §274) vurderes at varetage de hensyn som er beskrevet i BR18 §250, om at bygningen skal udføres så unødvendigt energiforbrug til opvarmning undgås, og så unødvendig klimapåvirkning undgås, under hensyn til bygningens anvendelse og omfang af byggearbejdet.

Viser det sig rentabelt at efterisolere ifm. ombygning, kan der ikke gives dispensation jf. byggelovens §22 til at undlade efterisolering, da det vurderes at netop kravet om efterisolering varetager hensynet om at unødvendigt energiforbrug til opvarmning, køling og ventilation undgås, og en dispensation dermed i væsentlig grad vil tilsidesætte de hensyn, som bestemmelsen varetager.

Ved krav om efterisolering, har vi også brug for at få oplyst højde af det nye tag, for at vurdere overholdelse af byggeret og lokalplan. Hvis det ikke overholder bygningsreglementet i form af byggeret eller behov for dispensation, skal det have byggetilladelse med helhedsvurdering og evt. dispensation før arbejdet igangsættes. I den forbindelse skal der indsendes tegninger på byggearbejdet.

Jeg håber ovenstående giver klarhed over at bygningsreglementet BR18 skal overholdes og der ikke er mulighed for dispensation på det foreliggende grundlag."

Af mail af 26/6 2024 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Hvis der monteres ekstra isolering med hældning på den del af tagfladen som er inden for ydermur – d.v.s. fratrullet udhængsarealet, kan krav til både hældning på taget samt optimering af isolering opfyldes samtidig. Med denne løsning er det kun tagpap og muligvis underliggende plader som skal udskiftes."

Af bygningsreglementets vejledning om efterisolering fremgår bl.a.:

"Definitioner af renovering

For at forstå bygningsreglementets efterisoleringskrav er det nødvendigt, at definere forskellige situationer/typer af renovering. Ved renovering af bygningsdele skelnes der i bygningsreglementet mellem følgende tre situationer:

1. Reparationer (fx udskiftning af et par tagsten, malerarbejde, puds reparationer)

Reparationer dækker over mindre ændringer, der ikke udløser krav om gennemførelse af rentable energibesparelser. Det er typisk mindre arbejder, som for eksempel pudsreparation af en facade, udskiftning af enkelte tagplader, enkelte brædder på en facade eller malerbehandling. Ved skader efter f.eks. en storm, et rørbrud eller en mindre rådske, hvor størstedelen af bygningsdelen ikke er omfattet, vil der i de fleste tilfælde være tale om mindre reparationer.

Reparationer udløser ikke krav om efterisolering.

2. Ombygning (fx ny tagbelægning eller facadebeklædning).

Definitionen af ombygning er central i forhold til at forstå efterisoleringskravet fuldt ud. Ved ombygning udfører man et renoveringsarbejde af en bygningsdel (tag/loft-konstruktion, ydervæg, gulvkonstruktion), ofte fordi der er behov for at udskifte et udtjent materialelag enten udvendigt eller indvendigt. Ved et ombygningsarbejde vil de bærende elementer i bygningsdelen typisk ikke blive erstattet af nye.

Ved ombygning stiller bygningsreglementet krav om at der efterisoleres, hvis det er rentabelt.

3. Udskiftning af bygningsdel (fx udskiftning af en hel tag- eller gulvkonstruktion).

Hvis en bygningsdel demonteres/nedrides uden at der bevares noget af bygningsdelen inklusiv de bærende bygningsdele, og der i stedet opbygges en hel ny bygningsdel, er der tale om udskiftning af bygningsdele. Bemærk at erstatning af fx en tagbelægning eller en facadebeklædning i bygningsreglementet kategoriseres som en Ombygning jf. pkt. 2.

Ved udskiftning af en bygningsdel, skal bygningsdelen altid isoleres svarende til kravet i § 279, uanset rentabilitet."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

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

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

...

F Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen.

Forsikringstager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

...

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Beregning af erstatning for bygningsdele og installationer sker efter afskrivningstabellerne i forsikringsvilkårenes punkt 20.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, forsikringsvilkårenes punkt 20, skal erstatningen for bygningsdelen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

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

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

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

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

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

Det fastslås i byggelovens § 2:

"§ 2: Loven finder anvendelse ved:

- a) opførelse af ny bebyggelse og tilbygning til bebyggelse,
- b) ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,
- c) ændringer i benyttelse af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,
- d) nedrivning af bebyggelse,
- e) vedligeholdelsesbygearbejder, ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen.

Stk. 2. Ved bebyggelse forstås bygninger og mure samt andre faste konstruktioner og anlæg, når lovens anvendelse på de pågældende konstruktioner m.v. er begrundet i de hensyn, som loven tilsigter at varetage.

Stk. 3. Loven finder anvendelse på transportable konstruktioner, som agtes gjort til genstand for bygningsmæssig udnyttelse, der ikke er af rent forbigående art. Dette gælder dog ikke transportable konstruktioner, der er tilladt opstillet i medfør af lov om sommerhuse og camping m.v.

Stk. 4. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke transportable konstruktioner der er omfattet af loven.

Stk. 5. Loven finder anvendelse på bestående bebyggelse uanset tidspunktet for bebyggelsens opførelse, når de enkelte bestemmelser indeholder udtrykkelig hjemmel herfor."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1971 med et fladt tagpaptag. Den nuværende tagpapbelægning er ifølge tilstandsrapportens sælgeroplysninger fra 2014. Klageren overtog ejendommen den 29/5 2020 og anmeldte den 4/11 2022 fejl og mangler ved tagpaptaget, som havde medført, at tagpappen og den underliggende konstruktion var opfugtet. Den 19/12 2022 meddelte klageren vandindtrængning fra taget. Selskabet besigtigede ejendommen den 15/11 2022, hvorefter selskabet afviste dækning. Der blev udarbejdet skønserklæring i forbindelse med klage til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, hvor skønsmanden konkluderede, at overpappen var mangelfuldt udført og måtte anses for nedslidt.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet meddelt dækning til fjernelse af eksisterende tagpap og underlagsplader, montering af hv. og pl. grandbrædder, montering af nyt under- og overpap, lovpligtig sikkerhedsafskærmning i henhold til gældende krav fra arbejdstilsynet, opsætning og nedtagning af stillads, bortskaffelse af byggeaffald, genetablering af ovenlysvinduer og etablering af afløb fra tag til eksisterende nedløb.

Klageren ønsker, at selskabet skal erstatte nyt tag og alle følgeudgifter forbundet med skadens udbedring og alle udgifter, der er en direkte følge af, at taget i henhold til lovgivningen skal genetableres med lovpligtigt fald.

Klageren har anført, at genetablering af taget skal ske i overensstemmelse med BR18. Der er tale om en ombygning, og denne ombygning er væsentlig i forhold til byggeloven og bygningsreglementet, idet der er tale om en udskiftning af klimaskærmen, som stiller særlige krav, jf. "Bygningsreglementets vejledning om fugt og vådrum". Klageren har anført, at der efter BR18 § 338 med henvisning til "Bygningsreglementets vejledning om fugt og vådrum" er krav om, at taget skal udføres med fald, og at byggemyndigheden ikke vil meddele dispensation til at genetablere taget uden fald. Klageren har uddybende anført, at "... Kommune kræver desuden, at taget efterisoleres, hvis det er rentabelt. Efterfølgende korrespondance bekræfter imidlertid vores opfattelse af, at efterisolering ikke er påkrævet, da bilag 1 i 'Vejledning til bygningsreglementet om Ofte rentable konstruktioner', side 14, opfylder dokumentationskravet for at undlade efterisolering eftersom den nuværende isolering er større end 75 mm, ligesom det ej heller er påkrævet at gennemføre en rentabilitetsberegning. Vi frafalder derfor vores krav om efterisolering grundet nye oplysninger om ejendommens nuværende isolering og heraf afledte ændrede forudsætninger. Vi fastholder imidlertid, at eftersom ovennævnte myndighedskrav om etablering af fald bevirker, at nuværende stern ikke kan bibeholdes i forhold til tagets ændrede konstruktion, er etablering af ny stern en direkte følgevirkning af den erstatningspligtige skade, hvorfor de forøgede byggeudgifter forbundet hermed også er dækket af erstatningspligten (etablering af ny stern er en kausal følge af lovpligtig etablering af fald). Forholdet er bekræftet dags dato efter møde med tømrermester ..., [tømrerfirma 2], der tilkendegiver, at den eksisterende stern ikke kan genbruges med de ændringer til tagkonstruktionen, som vil være påkræ-

vede for at etablere de lovkrævede fald samt afledning af regn- og smeltevand til afløb / nedløb."

Selskabet har afvist at dække udgiften til etablering af fald på taget og ny stern. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at udbedringen af det dækningsberettigede forhold nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen. Det fremgår af byggelovens § 2, stk. 1, litra b, at krav til lovliggørelse efter gældende lovgivning alene finder anvendelse, såfremt der sker en væsentlig ombygning, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag, hvor der alene skal ske en reparation af en eksisterende i 1971 lovlig opført bygningsdel. Selskabet har anført, at idet forsikringen ikke dækker etablering af fald på taget, så vil der ikke være behov for en forhøjelse af stern. Selskabet har i øvrigt anført, at der i BR18 ikke er krav om etablering af fald på 2,5 cm pr. m. I dette tilfælde er der tale om et tagpaptag, som i sig selv er vandtæt og derfor ikke behøver fald mod afløb.

Det fremgår af besked af 28/2 2024 fra tømrerfirma 1, at "I et tilfælde som jeres vil der være rigtigt nok være krav om efterisolering, da det uomtvisteligt er et rentabelt arbejde. Ved et så omfattende arbejde som jeres tagudskiftning er, er der efter min opfattelse ikke tale om normal renovering som Domus forsikring proklamerer. Hvilken håndværker skulle i øvrigt efterfølgende kunne give garanti på en ulovlig udført konstruktion. Ingen bør udføre et sådant arbejde. Jeg er også enig i, at som konsekvens af at kunne udføre taget efter gældende regler ift. opbygning af lovpligtigt fald, så fører det med sig at stern i sin nuværende højde ikke er tilstrækkelig".

Det fremgår af mail af 2/4 2024 fra kommunen til klageren, at "Hermed som lovet opfølgning på vores møde i dag. Tag kan ikke genetableres med 0 % hældning. Jf. BR18 §338 skal taget udføres, så der er tæthed mod indtrængen af regn og smeltevand, og så det på en forsvarlig måde kan løbe af. Jf. Bygningsreglementets vejledning om fugt og vådrum betyder det bl.a., at taget skal udføres med tilstrækkelig hældning til at sikre, at vandet føres væk fra bygningen. Hvis hældningen på tagfladen er større end 1:40 svarende til 2,5 cm pr. m, vil vand fra tage normalt kunne løbe af på forsvarlig vis. ... Den pågældende bestemmelse (BR18 §338) vurderes at vare-

tage de hensyn som er beskrevet i BR18 §334, om at bygninger skal projekteres, udføres og vedligeholdes, så vand og fugt ikke medfører risiko for personers sundhed eller skader på bygningen. Der kan ikke gives dispensation jf. byggelovens §22 til et fladt tag med hældning på 0 grader, da det vurderes at kunne forvolde skader på bygningen og potentielt medføre risiko for personers sundhed, og en dispensation dermed i væsentlig grad vil tilsidesætte de hensyn, som bestemmelsen varetager".

Det fremgår af mail af 26/6 2024 fra selskabets taksator, at "Hvis der monteres ekstra isolering med hældning på den del af tagfladen som er inden for ydermur – d.v.s. fratrullet udhængsarealet, kan krav til både hældning på taget samt optimering af isolering opfyldes samtidig. Med denne løsning er det kun tagpap og muligvis underliggende plader som skal udskiftes".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.F, at forsikringen dækker "Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen. Forsikringstager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen".

Det fremgår af byggelovens § 2, stk. 1, litra b, at loven finder anvendelse ved ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han efter forsikringsbetingelsernes punkt 4.F har krav på dækning for forøgede byggeudgifter til etablering af

korrekt fald på taget, så kravet til fald i det nugældende bygningsreglement kan blive opfyldt. Klageren er på baggrund heraf heller ikke berettiget til dækning af udgiften til etablering af ny stern. Nævnet finder, at klageren i øvrigt ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning fra selskabet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at skadeudbedringen har en karakter og et omfang som gør, at der fra bygningsmyndighedernes side kan stilles krav om, at tagkonstruktionen i sin helhed udbedres i overensstemmelse med det nugældende bygningsreglement, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra b, om væsentlige ombygninger og forandringer.

Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at tagkonstruktionen er udført i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsetidspunktet.

Nævnet bemærker, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning for så vidt angår den del af udbedringsudgiften, der kan henføres til udskiftningen af tagpaplaget og den forholdsmæssige andel af de eventuelle følgeudgifter, der ville være medgået til en udskiftning af tagpaplaget, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel I vedrørende "tagpap (ved taghældning under 10 grader)". For så vidt angår øvrige bygningsdele kan der ske afskrivning i det omfang, at der er fastsat en afskrivningstabel for disse, og skadeudbedringen må antages at medføre en forlænget levetid af pågældende bygningsdel. Nævnet henviser til sag 91849 og 92125.

Nævnet bemærker videre, at såfremt klageren måtte opnå erstatning vedrørende taget fra den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, jf. klagerens klage til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, er selskabet berettiget til at modregne denne erstatning i erstatningen for så vidt angår forhold, som selskabet har anerkendt at dække. I så fald skal klagerens selvrisiko over ejerskifteforsikringen efter nævnets praksis anses for indeholdt i erstatningen fra den bygningssagkyndige.

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder indholdet i mail af 2/4 2024 fra kommunen – kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

100335

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

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



Hans-Jørgen Nymark Beck