

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. september 2024 blev i sag nr. 101207:

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 ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1971 og er overtaget af klageren den 1/7 2021. Sagen har tidligere været behandlet af nævnet under sagsnr. 99766. Ved nævnets afgørelse af 29/11 2023 fik klageren ikke medhold. Sagen er blevet genoptaget efter anmodning fra klageren, idet klageren har fremlagt nye oplysninger. Klageren har i klageskema af 1/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Angående: Vandskade på loftet, formentlig forårsaget af fejlkonstruktion på tagkonstruktionen.

...

I forbindelse med sagen har Dansk Boligforsikring vurderet, at årsagen til vandskaden er opstået ved, at vi i forbindelse med vores overtagelse af ejendommen, fjernede en 'let og hul gips væg', som man mente var 'bærende'.

Vores påstand er, at vandskaden udelukkende er sket som følge af konstruktionsfejl i taget og fejl i de bærende elementer.

Vores påstand er truffet efter udtalelser fra henholdsvis [husforsikringsselskab], [skadeservicefirma], og [tømrerfirma].

Det skal oplyses, at både vi og vores forsikringsselskab ikke har kunnet få indsigt i taksatorrapporten, udfærdiget af Dansk Boligforsikring. Vi henviser til de vedhæftede bilag.

Dansk Boligforsikring har i deres afgørelse anført, at vi har fjernet 'lette gips skillevægge', som man påstod var bærende. Desuden er det i afgørelsen anført, at [tømrerfirma] udelukkende har bibragt sagen de oplysninger, hvilke vi selv har bedt dem om at anføre, hvilket ikke er korrekt.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101207

Det skal anføres, at der tidligere og inden vores overtagelse af ejendommen har været vandskade, som blev udbedret af [firma 1].

D. 0107-2021 overtog vi ejendommen.

D. 2610-2021 anmeldte vi en vandskade til Dansk Boligforsikring, som uden besigtigelse henviste os direkte til vores eget forsikringsselskab, hvilket vi gjorde. [Husforsikringsselskabet] sendte efterfølgende [firma 1], til ejendommen for besigtigelse og vurdering af skadens opståen.

De udbedrede den opståede skade og udtalte, at de flere gange havde været tilkaldt til vores ejendom i forbindelse med vandskade. Den daværende sag har følgende skadesnr.: ...

Den sidste anmeldelse til dem var i december 2020, og skaden blev her udbedret lige umiddelbart inden vi overtog ejendommen.

[Firma 1] udtalte uopfordret, at de adskillige gange havde været tilkaldt til ejendommen og udelukkende til vandskader.

Med hensyn til de 'lette og hule gips vægge', som vi fjernede umiddelbart efter vores overtagelse af ejendommen, har vi forinden nedtagningen, indhentet rådgivning og vejledning hos arkitekt, cand. Arch. ...

Hun besigtigede ejendommen og sammenholdt med den til ejendommen udfærdigede plantegning og snit, udtalte hun, at den lette og hule gips skillevæg ikke var bærende.

Denne væg er udelukkende blevet opført for at skjule den derværende skydedør, således på samme måde som den anden væg som er opført i samme rum og nær ved den væg, som vi efterfølgende nedtog.

Efter Dansk Boligforsikrings afgørelse har vi igen henvendt os til arkitekten, for at høre om hendes vurdering af sagen. Hun foreholdtes de i sagen værende bilag.

Hun kunne med sikkerhed fastslå, at den opståede skade udelukkende skyldtes fejlkonstruktion i taget, ligesom tagfladen er blevet belastet med for tung vægt i form af sten. Hun påpegede, at tagkonstruktionen ikke er blevet udført efter snittegningerne og materialebeskrivelserne. Hun udtalte, at der på taget burde have været anvendt 'små perlesten' og ikke 'søsten', hvilket man har anvendt i nærværende sag.

Hun udtalte at hendes klare vurdering er, at den korrekte afgørelse i sagen er truffet af [husforsikringsselskabet] og ikke af Dansk Boligforsikring.

Der henvises til de vedhæftede bilag, herunder udtalelser og afgørelser. Dansk Boligforsikring kom med deres 3. afslag den 30. marts 2023.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vores påstand er, at vandskaden udelukkende er sket som følge af konstruktionsfejl i taget og fejl i de bærende elementer. Vores påstand er truffet efter udtalelser fra henholdsvis vores [husforsikring], [skadeservicefirma], og [tømrerfirma] og arkitekt, cand. Arch. ...

Ankenævnet for Forsikring

3.

101207

Vi anmoder om dækning af skaden."

Selskabet har i mail af 1/6 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager oplyser i sin klage, at [firma 1] i forbindelse med tidligere forsikringssag flere gange har været tilkaldt til ejendommen i forbindelse med vandskade før klagers overtagelse, ligesom klager refererer til udtalelser fra arkitekt, cand. Arch. ... om de fjernede skillevægges bæreevne.

Disse oplysninger er nye for Dansk Boligforsikring. Klager opfordres derfor til at fremlægge de pågældende udtalelser og eventuelle tilhørende materiale (også fra den nævnte forsikringssag) samt oplyse, hvorvidt cand. Arch. ... i øvrigt er i familie med klager, før Dansk Boligforsikring kan afgive svar på klagen."

Klageren har i brev af 4/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I kommentar fra Dansk Boligforsikring, anmodes om dokumentation for udtalelse fra [firma 1] i forbindelse med vandskade hos tidligere ejer af vores ejendom. Jeg har rettet telefonisk henvendelse til virksomhedsejeren, [firma 1], og foreholdt ham dette.

Han oplyste, at firmaet havde været tilkaldt til omhandlede ejendom tidligere, men han måtte ikke udtale sig yderligere herom, fordi jeg er en 'anden' kunde. Han kunne kun beklage, at en af sine ansatte havde udtalt sig herom. Han oplyste, at han kun kunne udtale sig herom og evt. dokumentere dette, såfremt Forsikringsklageankenævnet på behørig vis rettede henvendelse til ham og anmodede om dette.

I samme kommentar anmodes om udtalelse og eventuelt tilhørende materiale, som dokumenterer rigtigheden af de fjernede skillevægges bæreevne, ligesom, at man ønsker oplysning om, hvorvidt Arkitekt ... er i familie med mig.

Vi har kun fjernet 1 stk. skillevæg, som tidligere beskrevet.

Den mundtlige udtalelse er sket efter besigtigelse af ejendommen og efterfølgende kontrol af de dertilhørende 'tegninger'.

Denne arkitekt er [familiemedlem] og hun har udelukkende udtalt sig objektivt til os. [Familiemedlemmet] har efterfølgende udtalt, at hendes kvalifikationer i denne forbindelse kan kontrolleres via den almindelige hjemmeside. [Familiemedlem] er uddannet som arkitekt og har betegnelsen: cand. Arch. [Familiemedlem] hedder: ..., ligesom hun er medlem af Akademisk Arkitektforening, forbundet arkitekter og designere.

[Familiemedlemmet] har nu foreslået, at Dansk Boligforsikring selv retter henvendelse til en af dem udpeget akademisk arkitekt med lignende faglige høje kvalifikationer for at få deres udtalelser til sagen, alt sammen fordi at Dansk Boligforsikring stiller spørgsmålstejn ved [mit familiemedlems] kvalifikationer."

Ankenævnet for Forsikring

4.

101207

Af mail af 19/6 2023 fra klageren til nævnet fremgår bl.a.:

"Vi har i dag konstateret, der er sket en væsentlig forværring af eksisterende skade. Set i lyset af at ingen vil dække skaden, bliver jeg nødt til at begrænse skaden. Er der indvendinger imod dette skal jeg vide det snarest. Vi anmoder derfor om, at Dansk Boligforsikring sender en sagkyndig ud for at besigtige og vurdere udvidelsen af den eksisterende skade. Kommer der skybrud er der reel risiko for, at taget kollapser. Vi forventer hurtig respons på vores henvendelse."

I brev af 27/6 2023 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører vandindtrængning som følge af nedbøjning i tagkonstruktion, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at nedbøjningen skyldes, at klager har fjernet den underliggende skillevæg.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. juli 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 21. december 2022 anmelder klager, at der trænger vand ind ved køkkenloftet. Skadeanmeldelsen med fotos fremlægges som **bilag B**.

Den 17. januar 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 20. januar 2023 fremlægges som **bilag C**.

Den 25. – 30. januar 2023 fremsender klager korrespondance fra klagers husforsikring samt fotos af køkkenloft efter hultagning. Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som **bilag D**. Rapporter fra [skadeservicefirmaet] og [husforsikringens taksator] er fremlagt af klager.

Den 7. februar 2023 besigtiger DBF efter hultagning i køkkenloft. Besigtigelsesnotat af den 9. februar 2023 fremlægges som **bilag E**.

Den 13. februar 2023 afviser DBF dækning med henvisning til, at vandindtrængning skyldes nedbøjning i bjælkespær og tagfladen som følge af, at klager har fjernet skillevæg mellem køkken og gang. Klager er uenig og påklager afgørelsen til DBF's interne klageafdeling, som den 30. marts 2023 fastholder afgørelsen. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af skaden, som ifølge klager skyldes fejlkonstruktion og at der er lagt løse sten på taget. Med skaden formodes det, at klager mener skadesårsagen samt opretning af loft, da klagers husforsikring har dækket vandskade på lofter og vægge.

Til støtte for sin påstand henviser klager til udtalelser fra klagers husforsikring ..., ..., [tømrerfirma] og arkitekt ... samt cand. Arch. ...

Der er tale om et enfamiliehus fra 1971 i 2 plan, der ifølge byggesagen er opført med built up tag på bjælkespær af limtræ samt skillevægge af tegl af molersten. Efterfølgende (mellem 1999 og 2002) er der udlagt småsten på husets tagflader, ligesom der efterfølgende blev fjernet 2 langsgående skillevægge ved entré for at få et stort køkken/alrum. Byggesag fra 1971 fremlægges som **bilag F**. Luftfoto fra Danmarks Arealinformation fra 1999 og 2002 fremlægges som **bilag G**. Oversigtsplan over ændringer i den oprindelig rumindretning ved overtagelsen fremlægges som **bilag H**.

Ved DBF's besigtigelse den 17. januar 2023 kan der indvendigt i område med vandindtrængning ved køkkenloft registreres en nedbøjning på 6 cm over 3 m. I samme område kan der udvendigt tilsvarende ses en lunke i tagfladen. Der er ifølge besigtigelseskonsulenten ikke sammenhæng mellem vandindtrængningen ved den ældre tagpap og nedbøjningen udover, at vand samler sig i nedbøjningen.

Ved den efterfølgende besigtigelse den 7. februar 2023, hvor der er åbnet op i køkkenloftet, kan det på baggrund af datostempler på loftsgipsplader konstateres, at flere underliggende skillevægge – udover de i salgsopstillingen anførte – er fjernet efter overtagelsen (uden nogen form for kompensation) og loftet reetableret i område med nedbøjning i bjælkespær.

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

Klager anfører, at de underliggende skillevægge var ikke-bærende, idet de var udført som lette og hule skillevægge med gipsplader på træskelet, og at de derfor ikke har haft betydning for nedbøjningen i det overliggende bjælkespær. Klager henvisninger til udtalelser fra [familiemedlem], kan i denne forbindelse – uanset uddannelsesmæssige baggrund – ikke tillægges betydning grundet inhabilitet.

Selvom det af byggesagen fremgår, at de pågældende langsgående skillevægge i stuen (som klager har fjernet jf. bilag E, foto 36) er udført som lette skillevægge, har de stadigvæk haft en understøttende funktion for det overliggende bjælkespær ligesom de tilsvarende lette understøtninger, der er sat op i forbindelse med skadesbegrænsningen. Det fremgår i øvrigt af opmærksomhedspunkterne (for let konstruktion med gips/fibergips) under tilstandsrapportens hustypebeskrivelse, at skillevægge i huse fra denne tid typisk blev opført af lette konstruktioner, hvor det bærende skelet er af træ eller stål beklædt med gips.

Nedbøjningen og vandindtrængen sker kort tid efter, at klager har fjernet de underliggende skillevægge, ligesom der omvendt ikke tidligere er sket nedbøjninger i tagfladen uanset at småstenene har ligget på taget i mere end 20 år i kombination med husets oprindelige bjælkespærskonstruktion. Det er derfor ikke sandsynligt, at nedbøjningen alene skyldes vægten fra stenene i kombination med, at der er anvendt sammenlasket åsetræ i stedet for limtræsspær. Mere sandsynligt er det, at disse forhold har udløst nedbøjningen efter klagers fjernelse af skillevæggene. Denne oplysning ses i øvrigt ikke at indgå i [husforsikringens taksator] og [skadeservicefirmaets] vurdering.

I forhold til klagers nye oplysninger om, at der tidligere har været problemer med vandindtrængning, har klager, til trods for DBF's opfordring, ikke fremlagt nærmere dokumentation for, at dette skulle have en sammenhængen med nedbøjningen i tagfladen.

DBF gør på baggrund af ovenstående derfor gældende, at klager ikke har godtgjort, at nedbøjningen alene skyldes lasten fra de for mere end 20 år siden udlagte småsten samt den udførte spærkonstruktion. Klagen bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 3/7 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedrørende: Bemærkninger til de af Dansk Boligforsikring fremsendte dokumenter, fremsendt til Forsikringsankeklagenævnet d. 3006-2023.

Bilag H: Ændringer i rumindretning.

Vi gør opmærksom på, at de plantegninger, som er indsendt af Dansk Boligforsikring og omhandler stueplan, ikke er den oprindelige planløsning, men bygningsændringer med byggetilladelse, dateret 1979 med løbenr.: ... Den oprindelige byggetilladelse er fra 1971. Den fremsendte salgsoptilling fra 2021 svarer ikke til den ombygning, som er foretaget af den tidligere ejer, hvilket også tydeligt fremgår af den billedokumentation, som indgår i sagen.

Bilag F: Byggesag 1971.

Projekterede og beskrevet udførselsgrundlag for byggesagen, dateret 1970-1971.

Vi gør opmærksom på, at der i bilag F, er fremsendt det originale beregningsgrundlag for bjælker og træstolper. Af den til byggeriet udarbejdede beskrivelse fremgår tydeligt, at tagværket udføres med limtræsbjælker, som vist på tegning nr. 5. Der skal indsendes tegninger til limtræsfabrikken, som skal levere bjælkerne, ligesom fabrikken sørger for beregning af bjælker.

Der fremgår ligeledes af snittegning A-A, tydelig beskrivelse og tegning af tagkonstruktionens opbygning. Her fremgår det tydeligt, at der skal bruges limtræsbjælker med en afstand på 81,3 cm. Der henvises endvidere til tegningen for spærplan for oplægning af limtræ. På spærplan ses yderligere, at taget skal sikres med vindbånd.

Eksisterende og udførte konstruktioner:

Faktiske forhold: Tagkonstruktionen er udført i åse træ, som er lasket sammen med tilfældige træstykker i varierende størrelse. Denne konstruktion er opført uden forudgående beregningsgrundlag og uden forudgående konstruktiv godkendt ændring i byggetilladelsen med beregningsgrundlag. Yderligere er den vindstabiliserende konstruktion, som vist på tegningen, helt undladt. Tagkonstruktionen er således opført med åse træ, hvis bæringsevne er væsentlig ringere end hele limtræsbjælker beregnet efter fabrikkens beregningsgrundlag. De forrige ejere har yderligere svækket den laskede spærkonstruktion ved uden forudgående beregninger at lægge minimum 7 tons søsten på taget, hvilket i væsentlig grad har været med til at påvirke den ringe stabilitet i hele konstruktionen.

Den nu nedtagne hule gipsvæg på 2 m kan under ingen omstændigheder have haft nogen bæringmæssig funktion, da hele taget udviser fejlkonstruktion på stedet og den fremsendte billedokumentation. Alt dokumentationsmateriale, plan, snit og beskrivelse, er fremsendt af Dansk Boligforsikring og indgår som bilag på sagen. Dog har man undladt at fremsende fotodokumentation af den berørte hule gips-skillevæg, hvilket fremgår af salgsoptillingen. Neden for er vist fotodo-

kumentation af den berørte gipsvæg, som sås i salgsopstillingen, ligesom der er vist fotodokumentation af en lignende hul gipsvæg med samme funktion, som stadig findes i samme rum.
[Fotografier]

Bilag E: Besigtigelsesnotat 0902-2023.

Af note fra Dansk Boligforsikring, dateret d. 0902-2023, fremgår tydeligt, at efter den nye ejer har fjernet 7 tons søsten har loftet ikke længere nogen nedbøjning. Den nye ejer har ikke fjernet nogen bærende vægge. Dansk Boligforsikring noterer selv i sine interne bemærkninger, at eksisterende tagkonstruktion ikke er beregnet til at kunne bære minimum 7 tons søsten. Dansk Boligforsikring noterer selv, at der er fjernet 7-8 tons søsten.

Afsluttende bemærkning:

Vi henviser til bygningsbeskrivelse og bygningstegninger, hvilke tydeligt beskriver, hvilke materialer, beregningsgrundlag og vindstabiliserende foranstaltninger, som danner grundlag for byggetiladelsen.

Intet af dette er udført og forrige ejer har yderligere belastet den svage spærkonstruktion med 7-8 tons søsten."

Selskabet har i brev af 10/8 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"De af DBF fremlagt plantegninger (bilag H) illustrerer, hvorledes de oprindelige skillevægge var placeret samt de skillevægge, som klager har fjernet efter overtagelsen ved forskellen mellem salgsopstillingens plantegning og [skadeservicefirmaets] plantegning sammenholdt med de efter overtagelsen nyere dateringer på gipsplader/loftsplader i området med nedbøjningen.

Idet sælger har oplyst, at der i dag er fjernet skillevægge i entre og op mod køkken (i området med nedbøjningen), som også fremgår af salgsopstillingens plantegning, er der heller ikke fremlagt fotodokumentation af skillevæggene, som de fremstod ved overtagelsen."

I brev af 19/8 2023 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

Henvisning: Dansk Boligforsikrings bemærkning i skrivelse, dateret d. 1008-2023.

Bilag: 33 stk. fotos optaget af [ejendomsmægler] af vores ejendom inden overtagelsen.

...

Dansk Boligforsikring har i deres bemærkning fastholdt deres afgørelse med påstand om, at vi ikke har fremlagt fotodokumentation af skillevæggene, som de fremstod ved overtagelsen.

Som følge af dette, har vi rettet henvendelse til vores daværende ejendomsmægler, ... Vi anmodede om tilsendelse af de fotos, som af firmaet blev optaget i forbindelse med salgsopstillingen.

Det oplystes, at en egentlig salgsopstilling ikke var blevet udfærdiget, fordi ejendommen af os købtes forinden. Der blev udfærdiget en købsaftale indeholdende i alt 33 stk. fotos, visende ejendommens indretning inden overtagelsen. Efter aftale fremsendtes samtlige fotos til os, hvilke kunne dokumentere vores påstand.

Ankenævnet for Forsikring

8.

101207

Omhandlede gips skillevægge ses tydeligt på de vedlagte fotos, ligesom de andre påståede ting, fremsat af Dansk Boligforsikring, af os kan dokumenteres og påstås at være ukorrekt oplyst til Ankenævnet for Forsikring."

Hertil har selskabet i brev af 16/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at der ikke blev udfærdiget en egentlig salgsoptilling, fordi ejendommen blev købt af klager forinden.

DBF kan blot konstatere, at klager i forbindelse med anden skadeanmeldelse fremsendte pdf-fil med underskrevet købsaftale og salgsoptilling. Uddrag af salgsoptillingen med fotos og plantegning er tidligere fremlagt af DBF (bilag I), selvom den ikke fremgår af tidligere bilagsliste (fremgår derfor af nedenstående bilagsliste). Mail af den 10. januar 2022 fra klager fremlægges som **bilag J**.

Klager anfører, at DBF senest har fastholdt sin påstand om, at klager ikke har fremlagt fotodokumentation af skillevæggene, som de fremstod ved overtagelsen, hvorfor klager har indhentet og fremlagt nye fotos fra ejendomsmægleren.

DBF skal præcisere, at det afgørende for vurderingen af skadesrisikoen på overtagelsestidspunktet er, hvilke skillevæggene der var på overtagelsestidspunktet og hvilke skillevægge klager har fjernet kort tid før nedbøjningen i tagfladen og lofterne opstår. I denne forbindelse må salgsoptillingens plantegning, sælgers oplysninger samt plantegning i [skadeservicefirmaets] rapport af den 25. januar 2023 lægges til grund. På denne baggrund kan konstateres, at klager har fjernet skillevæggen umiddelbart under området med nedbøjningen, hvilket også understøttes af dateringen på de her anvendte loftsgipsplader, som er nyere end overtagelsesdatoen.

Hvis klager bestrider at have fjernet skillevæggen, bedes klager godtgøre dette herunder gøre rede for, hvorfor der er anvendt nyere byggematerialer i området med nedbøjningen."

Heroverfor har klageren i mail af 21/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal henlede opmærksomheden på den beskrivelse og den dokumentation som vi har fremsendt. For os er det tydeligt, at ejendommen var/er behæftet med betydelig konstruktionsfejl, hvilket er årsagen til den opståede skade.

Vi mener, at vi har belyst og dokumenteret sagen i sin helhed på de væsentligste punkter og mener at forsikringsklagenævnet kan afgøre sagen til vores gunst ud fra det vi har fremsendt."

Efter nævnet den 29/11 2023 havde truffet afgørelse i sag 99766, har klageren i brev af 12/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi anmoder Forsikringsankenævnet om at genoverveje afgørelsen og gør opmærksom på følgende:

Forsikringsankenævnet har ikke taget udgangspunkt i det af os fremsendte dokumentationsmateriale og udtalelser fra i alt 3 uvildige byggesagkyndige. Forsikringsankenævnet har udelukkende taget udgangspunkt i det fremsendte materiale fra Dansk Bolig Forsikring, hvor vi har dokumenteret at det fremsendte materiale herfra på flere punkter ikke er i overensstemmelse med de fakti-

ske forhold. Huset er ikke udført konstruktionsmæssigt korrekt og afviger i tagkonstruktionen 100 % fra de faktiske beregninger. Vi har siden overtagelse af huset haft vandindtrængning adskillige steder, men aldrig fra, hvor omhandlede gips væg er fjernet. Der er vandgennemtrængning fra taget flere steder og dette skyldes, at tagkonstruktionen ikke er udført korrekt og ej heller følger den tekniske beskrivelse.

Ved Forsikringsankenævnets remonstration anmodes om, at der anvendes en 4. uvildig byggesagkyndig for at vurdere skadernes opståen og omfanget heraf."

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

"Det er imidlertid min vurdering, at nedenfor udgør nye oplysninger i sagen, hvorfor sagen bør genoptages til fornyet behandling af forsikringsankenævnet, på baggrund af skønsvurdering fra skadekonsulenten, ...

Skadekonsulent ... blev ordret til vores ejendom d. 0301-2024 af vores forsikringsselskab, [husforsikring], fordi min klient igen havde vandindtrængning gennem husets tag.

Efter skadekonsulentens besigtigelse modtog min klient d. 0901-2024 en mailskrivelse visende besigtigelsesresultatet. Han henviste til besigtigelsesrapporten fra d. 2301-2023 med bl.a. følgende: *'Årsagen til vandindtrængen er formentlig en konstruktionsfejl i tagkonstruktionen, samt der ligger en del sand og sten på taget, dette er formentlig årsagen til at taget er sunket pga. den store vægt.'*

Skadekonsulent ... kan med sikkerhed udtale sig om, at den af os fjernede 'gipsvæg' ikke på nogen måde kan være en bærende væg og derfor ikke kan være årsag til at vandet trænger ind gennem taget.

Skadekonsulent ... mener at årsagen til vandindtrængninger skyldes, at de bærende bjælker i tagkonstruktionen er udført i almindelige træbjælker og ikke som limtræsbjælker, som det er beskrevet i sagsmaterialet.

Skadekonsulent ... påpeger ligeledes, at årsagen til vandgennemtrængningen skyldes, at man på taget har lagt ca. 7 ton perlesten/grus, hvilket er 5 ton mere end konstruktionen med limtræsbjælker ville kunne bære. Skadekonsulent ... mener alt i alt, at vandindtrængningen gennem taget skyldes en synlig konstruktionsfejl, som var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Med henvisning til tilstandsrapporten fra 2010, kan ses, at man ikke har besigtiget taget. Det er anført *'tag dug på tage er ikke besigtiget på grund af stendække'*. Der er i øvrigt ingen bemærkninger til tagkonstruktionen.

Fremadrettet er der ingen bemærkninger til selve tagkonstruktionen.

Med henvisning til tilstandsrapporten fra 2017, kan ses, at taget ej heller er besigtiget. Der er på side 6 anført, *'Tag dug på tage er ikke besigtiget, på grund af stendække'*. Med henvisning til tilstandsrapporten fra 2021, kan ses, en beskrivelse af sternbrædder. Heller ikke her er taget besigtiget. I samme tilstandsrapport er anført følgende på side 21: *'Fladt tag, tagkonstruktion af bjæl-*

kespær, taghældning mellem 0-1 grad, tagbelægning af tagpap eller – dug med sten, muret skorsten, stålskorsten.' Hertil skal anføres, at tagkonstruktionen ikke er udført i bjælkespær, men af 'spinkelt åse træ'.

Ud fra de af os indhentede tilstandsrapporter, kan konkluderes, at taget fra 2017 til og med 2021 ikke har været besigtiget, hvilket har medført, at man på den synlige konstruktionsfejl, ikke har kunnet konstatere, at der på taget var lagt en al for stor belastning i form af 'søsten'.

Desuden er tagets konstruktion behæftet med flere væsentlige fejl og mangler, da tagkonstruktionen i sin helhed ikke er udført efter tegningsmateriale og beregningsgrundlag."

Ved brev af 19/2 2024 meddelte nævnet, at sagen ville blive genoptaget under nærværende sagsnummer 101207. I brev af 29/4 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen udspringer af nævnets sag med nummer 99766, hvor nævnet giver medhold. Nævnet lægger ved afgørelsen vægt på oplysningerne om, at klager har fjernet en skillevæg i samme område, som der er konstateret nedbøjning af loftet, og hvor der er sket vandskade. Nævnet finder, at klager ikke har godtgjort, at den nedtagne skillevæg ikke har haft en understøttende funktion.

Nævnet lægger også vægt på, at ejendommen er fra 1971, og at ejendommen har fået pålagt sten senest i 2002.

Nævnet har genoptaget sagen på baggrund af en udtalelse fra en taksator udsendt på vegne af klagers husforsikring. Taksatoren anfører, at der ikke har været tale om en bærende væg, og at det er hans opfattelse, at den konstaterede vandindtrængen skyldes, at de bærende bjælker i tagkonstruktionen er udført i almindelige træbjælker og ikke limtræsbjælker som anført i byggesagen, og at der er lagt et tungere lag sten/grus ud, end konstruktionen kan bære.

Der henvises til, at [tømrerfirma] i sin udtalelse af 24. februar 2023, som indgår i grundlaget for ankenævnets kendelse, peger på præcis samme forhold – både i forhold til gipsvæggen, stenlaget og det forhold, at der ikke er anvendt limtræsbjælker.

Der er tale om en genoptagelsessag, og det afgørende må være, om klager har fremlagt nye oplysninger, som medfører, at ændrer på grundlaget for ankenævnets oprindelige kendelse. Det er DBF's opfattelse, at dette ikke er tilfældet.

Nedbøjningen sker efter, at klager fjerner en gipsvæg i netop det område, hvor væggen har været. Der henvises til billeder fremlagt som bilag K, hvor det illustreres. Klager har fortsat ikke godtgjort, at den nedtagne skillevæg ikke har haft en understøttende funktion, og at fjernelse af væggen ikke har været årsag til den vandindtrængen, som klager har oplevet. Herudover bemærkes det, at der er tale om det oprindelige tagpaptag fra 1971, som altså er mere end 50 år gammelt nu. Der henvises til DBF's besigtigelseskonsulentens konklusioner i bilag C. Tagpappen har udtjent sin levetid, og det er ikke unaturligt, at det begynder at blive utæt flere steder.

Taksatoren fra [skadekonsulentfirma] anfører, at det må udelukkes, at fjernelse af skillevæggen har haft betydning, idet der nu er konstateret vandindtrængen andre steder end der, hvor skillevæggen er fjernet. Omvendt må det have formodningen imod sig, at tyngden fra stenlaget på ta-

Ankenævnet for Forsikring

11.

101207

get har haft betydning, da disse blev fjernet af klager i forbindelse med den første vandindtrængen mere end et år forinden, at klager på ny konstaterer vandindtrængen gennem den nu blotlagte tagbelægning.

Da tagkonstruktionen har stået i mere end 50 år og mere end 20 år med stenlag på uden, at dette har ført til nedbøjninger eller svigt, må det afvises, at konstruktionen på overtagelsestidspunkt udgjorde en nærliggende risiko for skade iht. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Klager har fortsat ikke påvist, at den vandindtrængen, som klager oplever hhv. 1,5 og 2,5 år efter overtagelsen kan henføres til tagkonstruktionens udformning.

Klagers krav bør derfor fortsat afvises."

Klagerens advokat har i mail af 4/6 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi er uenige om Dansk Boligforsikrings udlæg og mener deres svar er udokumenteret og henviser derfor til vores tidligere svar."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 2/6 2021, luftfotografier fra 1999 og 2002 fremlagt af selskabet og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 21/12 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Jeg vågnede og gik ud i køkkenet, hvor jeg opdager, at der drypper vand ind i huset.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Der kommer vand ind fra loftet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/1 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Der trænger vand ned gennem loft i område a.

...

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning: Tag er udført som built-up med tagpapbelægning fald under 10 grader. Der er på et senere tidspunkt lagt en EPDM-dug på tagpap, herefter er der lagt et løst lag filtdug på, og til sidst afsluttet med småsten. (ca. 100-120 kg pr. m² ved 6 cm.) Lofter i område a er udført med gipsplader. Vægge er muret.

Beskrivelse: Foto 2,5 viser område a. Her ses at gips og tapet er opløst, det drypper ned fra loft. Foto 3 viser hvor FT har stillet bøtter op. Foto 4 viser vanddråbe ved lampested. Der måles forhøjet fugt i loftkonstruktionen foto 6,7. Foto 13 viser væg b, hvor afløb befinder sig foto 1 viser infrarød hvor rør er. Der måles fugt på væg i samme område foto 16. Der er ved ombygning fjernet væg mellem køkken og spisestue. Bjælke som er lagt op, har en nedbøjning på 6 cm på foto 19,22, på en længde af 3,00 mtr. Foto 25 viser tagflade. På foto 27 ses at der står meget vand i lunke, fiberdug er også synligt, fordi FT har flyttet grus, for at finde hul.

Ankenævnet for Forsikring

12.

101207

Konklusion: Der er utætheder i tagpap og tagdug, som er årsag til at der trænger vand ind. Det vurderes ikke at nedbøjning på bjælke er årsag til at taget er blevet utæt.

Alderen på det skadede:

Tagpap: 52 år

Tagdug: Skøn 25 år

Aktuelle skader: Der trænger fugt ned gennem tagkonstruktionen, og opfugter underliggende konstruktioner.

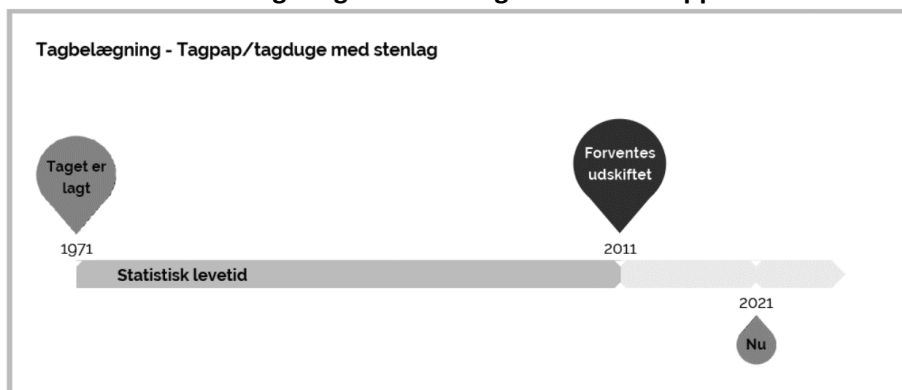
Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Ja, underliggende konstruktioner bliver opfugtet og skadet.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Ja

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Nej

Tilstandsrapport

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:



Fra sælgeroplysninger: Ingen

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR': Nej

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?): Ja

Er der grundlag for regres?: NEJ

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede: Småsten og tagdug fjernes, og der lægges nyt tagpap

Omkostningerne til det skadede: Beløb: 100000,00 kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader: Loftet repareres og der males

Omkostningerne til følgeskader: Beløb: 20000,00 kr. ekskl. moms"

Af husforsikringens taksatorrapport af 23/1 2023 fremgår bl.a.:

"OPLYSNINGER OM SKADEN:

I forbindelse med behandlingen af den anmeldte skade, er skaden besigtiget d. 23-01-2023 sammen med medlem ... og [tømrerfirma].

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er trængt vand ind igennem tag og loft i køkken og gang. Loftet hænger ligeledes en del.

Årsagen til vandindtrængen er formentlig en konstruktionsfejl i tagkonstruktionen, samt der ligger en del sand og sten på taget, dette er formentlig årsagen til at taget er sunket pga. den store vægt.

Medlem oplyser at de har boet i huset et par år og det er den tidligere ejer som har fået lavet taget.

Den anmeldte skade behandles som en udvidet vandskade ud fra forsikringsbetingelser 41-6 punkt 6+.

Skaden er delvis omfattet af den tegnede bygningsforsikring. Forsikringen dækker vandskaden på lofter og vægge. Forsikringen dækker ikke udbedring af skade årsagen, dvs. der er ikke dækning for:

- Finde og udbedre skadesårsagen.
- Opretning af loft.

Da besigtigelsen fandt sted, var status at medlem har selv fjernet de fleste af sten og sand belægningen, da de var bange for at taget/loftet skulle styrte sammen.

[Tømrerfirma] har i fredags understøttet loftet, med en trækonstruktion."

Af skadeservicefirmaets omfangsrapport af 25/1 2023 indhentet af husforsikringen fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden

Skadesårsag: Utæt dug på pap tag hvor der har været pålagt alt for meget nøddesten. Der ses ujævnheder på taget samt i bygningen sådan set har hele konstruktionen været berørt af sætningsskader.

...

Skadesomfang – hvad er berørt af skaden?

Opfugtet gipsloft i køkken alrum

Opfugtet mur i toppen mellem køkken alrum og stue

...

Konstruktionsbestemmelse

...

Evt. Prioritet 1. må være at få udbedret tagkonstruktion så der ikke kommer mere vand ned i bygning. Hvis der konstateres problemer med bagvedliggende konstruktioner eller behov for afrensning, vil dette kunne forlænge ubedringsperioden.

...

Relevante billeder fra sagen

Billede 1 – Her ses fordybningen hvor utæthed er et sted og der ses hvordan tagkonstruktion bølgere efter fjernet nøddesten.

...

Ankenævnet for Forsikring

14.

101207

Billede 3 – Her under fordybningen på taget ses også at loftkonstruktion bølgel. Skelet/understøtte opsat.

...

Billede 5 – Her drypper der vand ned.

Billede 6 – Berørt væg i køkken alrum mod stue

...

Billede 8 – Berørt gipsloft i køkken alrum"

Klageren har i mail af 30/1 2023 til selskabet bl.a. anført:

"Der har været håndværker i dag og de har delvist åbnet op. Håndværkerne har påpeget nogle alvorlige fejl og mangler, som vi gerne vil videresende til jer. Det du ønskede belyst har vi taget fotos af.

Der er åbnet op ved det ene tildækkede ovenlysvindue, der er yderligere to tildækkede ovenlysvinduer, hvor det må formodes at være samme konstruktive fejl og mangler. Det ene foto viser den bærende bjælke som er lasket, hvor man kan se at tyngden af taget har tvunget træet fra hinanden. På de nu synlige bjælker ses tydeligt at laskningerne er gået fra de bærende bjælker.

Vi vil gerne høre nærmere hurtigst muligt, da det nu fremstår ubeboeligt fordi det berørte område er i det mest centrale område i huset."

Af selskabets "note til skadebehandler" af 9/2 2023 fremgår bl.a.:

"Genbesigtigelse den 7.2.23 - kl. 10.00 – ...

Husforsikring har åbnet op. Bjælker og isolering er synligt inde i bygning. Foto 21,22 viser hvor skillevæg før har stået. På grundplan ses skillevægge som er markeret med rødt, FT har fjernet disse skillevægge. På foto 19 ses gipsplade med dato. Fra 23.06.21. Sælger oplyser at skillevægge var til stede ved salg, og at han ikke har sat gipsplader på loft.

[Ejendomsmægler] har ingen billeder, hvor skillevæg kan ses. Loft har ingen nedbøjning mere, efter grus er fjernet.

Tagkonstruktionen er ikke konstrueret til at være fritbærende på tværs af huset. Når der fjernes en bærende væg, skal der lægges bjælke op, til at bære konstruktionen.

Jeg har talt med sælger i telefon den 9.2.23. Sælger oplyser at der har været skillevægge i entre og op mod køkken. Tegninger fra [ejendomsmægler] viser også disse skillevægge.

Foto 1,2 viser alt grus som FT har fjernet fra taget, der ligger nok 7-8 tons."

I mail af 13/2 2023 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Det vurderes, at årsagen til den oplevede vandindtrængen samt nedbøjning i bjælken må tilskrives, at tagkonstruktionen ikke er konstrueret til at være fritbærende på tværs af huset, som den er blevet, efter skillevæggene mellem gang/spisestue og køkken er fjernet. Når tagkonstruktionen

som følge af dette synker en smule i området, lægger det pres på den i forvejen slidte tagbelægning, som derved er blevet utæt.

I henhold til grundplanen i salgsoptstillingen, kan det ses at skillevæggene mellem køkken og gang, samt gang og entre er fjernet efter overtagelsen. Dette underbygges også af datomærkningen på gipspladen i loftet over det område, hvor der har været skillevæg, idet denne er produceret 8 dage før din overtagelse. Det ses derfor ikke som værende sandsynligt, at det skulle være sælger der har fjernet skillevæggene mellem gang og køkken, og oplagt gipsplader i loftet, der hvor væggene har været.

Jeg vil gerne medgive, at tidligere ejer har fjernet skillevæggen mellem køkken og spisestue, idet det fremgår af grundplanen i salgsoptstillingen, men bjælken har på det tidspunkt fortsat haft tilstrækkelig støtte af skillevæggen mellem køkken og gang. Da væggen mellem køkken og gang fjernes efter overtagelsen 1/7/2021, mister bjælken støtten, hvorfor der sker en nedbøjning over det store spænd på 3 meter.

Det er en betingelse for dækning over ejerskifteforsikringen, at et forhold ved overtagelsen har udgjort en skade eller nærliggende risiko for skade. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5. Da nedbøjningen i bjælken/tagkonstruktionen og de efterfølgende utætheder vurderes at kunne tilskrives, at bjælken har utilstrækkelig støtte efter fjernelse af skillevæggen mellem køkken og gang i din ejertid, har der ikke ved overtagelsen været en skade eller nærliggende risiko for skade."

Af mail af 24/2 2023 fra tømrerfirma fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Hermed min vurdering af forløbet og vurdering af skaderne.

...

I forbindelse med forsikringsskade (skade på tagkonstruktion med indtrængende vand til følge) på adressen er min vurdering følgende efter udsagn fra nuværende ejer.

1/ Gipsvægge er som beskrevet af ejer og Ejerskifteforsikring blevet fjernet, ejer informere om at han kun har fjernet gipsvægge og ikke nogen bærende murstenvæg. Det må antages at væggen som tidligere ejer har lavet ved vindfang ikke har været bærende og derfor ingen indflydelse har på bæreevne. Det vil være meget relevant at få belyst, hvem der har fjernet den bærende væg indtil nuværende Køkken. Der står ikke noget nævnt om dette i tilstandsrapporten.

2/ Der er ligeledes lavet meget tvivlsom og mangelfuld afblinding af ovenlysvinduer. Denne vil over tid forårsage yderligere indtrængende vand i tagkonstruktion. Dette står ikke nævnt i tilstandsrapport.

3/ Da jeg kommer på skaden første gang er forsikringstager ved at rydde taget for sten. Det er min vurdering at der er lagt alt for mange sten på taget i forhold til tagkonstruktionens bæreevne nogle steder 10 cm. Der er ligeledes beskrevet i tegningerne på huset at der er benyttet limtræ som spær, dette er ikke tilfældet.

Der er brugt åsetræ som er lasket sammen på midten lige i det område hvor spæret er kollapsede. Kan der være sket en fejl, fra tidligere ejer i forhold til dette projekt tagarbejde? Der står ikke nævnt noget om dette i tilstandsrapporten."

Klageren har fremlagt billeder fra salgsopstillingen og hertil bl.a. bemærket:

"Ovenpå:

Entré. Som ses på foto er der sket væsentlige bygningsmæssige ændringer i den tidligere ejers tid i forhold til de oprindelige plantegninger. Dette kan have medført ustabilitet i forhold til den mangelfulde udførte tagkonstruktion.

...

Køkken: Som det ses på foto, er hele køkkenskillevæggen fjernet af tidligere ejer. Dette kan have medført ustabilitet i forhold til den mangelfulde udførte tagkonstruktion.

...

På foto ses hele skillevæggen fjernet af tidligere ejer. Dette kan have medført ustabilitet i forhold til den mangelfulde udførte tagkonstruktion.

...

Spiseplads: Som foto viser, er skillevæggen fjernet af tidligere ejer. Dette kan have medført ustabilitet i forhold til den mangelfulde udførte tagkonstruktion.

...

Gang mellem entré og køkken. Højre side af billedet ses den nedtaget hule skillevæg med indbygget skydedør. Som det ses på foto, er eksisterende skillevæg af hul gibs, hvor skydedøre mod køkken og spiseplads kører i hulrummet, altså ingen bærende vægge. Ændringerne er sket under tidligere ejer. Dette kan have medført ustabilitet i forhold til den mangelfulde udførte tagkonstruktion.

...

Stue: Stuen er oprindelig opført uden brændeovn og med en tværgående væg fra skydedør mod hall, fjernet under forrige ejer. Dette kan have medført ustabilitet i forhold til den mangelfulde udførte tagkonstruktion.

...

Her ses skydedør mod brændeovn, hvor den eksisterende skillevæg er fjernet under forrige ejer.

...

Nedenunder: Som det ses på tegningerne, er der sket væsentlige ombygninger og ændringer omkring trappeforløbet, hvor bl.a. stabiliserende skillevægge og et toilet er blevet fjernet under forrige ejer. Dette kan have medført ustabilitet i forhold til den mangelfulde udførte tagkonstruktion.

...

Stue i underetage gravet ud under eksisterende stue og hall med ca. 40 m² under forrige ejer. Dette kan have medført ustabilitet i forhold til den mangelfulde udførte tagkonstruktion."

Af mail af 9/1 2024 fra husforsikringens skadekonsulent til klageren fremgår bl.a.:

"Som I ved, så var jeg forbi jer d. 03.01.2024, da der fortsat drypper vand ind gennem jeres tag, flere steder.

Vi har jo, fra jeres husforsikrings side, anerkendt at dække følgeskaderne indvendigt på jeres udvidet vandskadedækning, HusPlus. Før denne dækning kan komme i spil, er det dog en forudsætning af årsagen til vandindtrængen/skaderne er udbedret og i jeres tilfælde vil det sige at det at det er taget/konstruktionen der skal udbedres, tættes eller skiftes.

D. 03.01.2024, er sagen gennemgået med jer, og de indvendige skader udvikler sig fortsat. Der er nu tale om skader på lofterne i entréen/køkkenområdet, i stuen samt i soveværelset.

Skaden er oprindeligt observeret d. 20.12.2022, altså for over et år siden nu, og er første gang besigtiget af min tidligere kollega, ..., d. 23.01.2023. Han har i hans rapport beskrevet følgende: *'Årsagen til vandindtrængen er formentlig en konstruktionsfejl i tagkonstruktionen, samt der ligger en del sand og sten på taget, dette er formentlig årsagen til at taget er sunket pga. den store vægt.'*

Selve årsagen, har I forsøgt at få ejerskifteforsikringen til at dække, men de har afvist at dække årsagen til skaden, da de mener at I selv har medvirken til vandindtrængen, da I har fjernet en letvæg i køkkenet, omkring hvor man første gang oplever vandindtrængen. Denne letvæg har været opført med en skydedør indbygget i, og er på ingen måde en bærende væg, og kan derfor ikke, ud fra mit synspunkt, være medvirken til den vandindtrængen der er oplevet og da der nu er observeret vandindtrængen ind i soveværelset og stuen også, så kan det på den baggrund konstateres at det ikke kan være denne letvæg der er årsag til at vandet trænger ind gennem taget.

Ud fra min vurdering, tror jeg at årsagen til vandindtrængen er at de bærende bjælker i tagkonstruktionen er udført i almindelige træbjælker, og ikke er udført som limtræsbjælker, som der ellers står beskrevet i materialet på opførelsen af tagets konstruktion, og den anden årsag til at der trænger vand ind, er at man på taget har lagt ca. 7 ton perlesten/grus, hvilket er 5 ton mere end konstruktionen med limtræsbjælker, ville kunne bære. Det vides ikke hvor meget den nuværende opførte konstruktion kan bære, men det må antages for at være mindre end hvis konstruktionen var opført med limtræsbjælker, som der er beskrevet at det burde have været.

Ud fra disse ovenstående oplysninger, vurderes vandindtrængen gennem taget at skyldes en konstruktionsfejl, som var til stede ved overtagelsen af ejendommen og bør ud fra min vurdering genovervejes af den tegnede ejerskifteforsikring, da der ses nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger om bygningsdele, da man allerede har oplevet vandindtrængen gennem taget.

Ejerskifteforsikringen bør genoverveje deres dækning i sagen, og bør gøre dette snarest muligt, da følgeskaderne indvendigt fortsat udvikler sig, og vi derfor som husforsikring, får en mere omfattende skade."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1971. Huset har fladt tag med tagpap. En tidligere ejer har udlagt en EPDM-gummidug på tagpappen, herpå filtdug og småsten. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2021. Hun har den 21/12 2021 anmeldt, at der drypper vand ned fra loftet i køkkenet. Selve vandskaden er dækket af klagerens husforsikring i et andet forsikringsselskab. Klageren ønsker, at selskabet dækker den konstruktionsfejl i taget, der er skyld i vandskaden. Klageren har oplyst, at der nu også trænger vand ind i soveværelse og stue.

Klageren har anført, at skaden skyldes en række betydelige konstruktionsfejl ved ejendommen. Hun har efter overtagelsen alene fjernet en gipsvæg på 2 meter i køkkenalrummet, hvilket ikke kan have haft betydning for skaden. Gipsvæggen var hul og var opført for at skjule en skydedør, og gipsvæggen var ikke bærende, hvilket blev bekræftet af en arkitekt før nedtagelsen af væggen. Arkitekten har med sikkerhed kunnet fastslå, at skaden skyldes fejlkonstruktion i taget, og at taget er blevet belastet med for tung vægt af sten. Tagkonstruktionen er ikke udført efter snittegninger og materialebeskrivelser, der danner grundlag for stabilitetsberegninger og byggetilladelse. Af byggesagen fremgår det, at tagværket skulle have været udført med limtræs-bjælker med en afstand på 81,3 cm og være sikret med vindtrækbånd. Men den faktiske konstruktion er udført med åsetræ med ringere bæreevne. Åsetræet er lasket sammen med tilfældige træstykker i varierende stykker, og den vindstabiliserende konstruktion er helt udeladt. Konstruktionen er yderligere svækket af, at der er udlagt mindst 7 ton søsten på taget. Der burde have været anvendt små perlesten. Klageren har anført, at tømreren, der har udbedret vandskaden for husforsikringen, uopfordret har fortalt, at de flere gange har været ude på ejendommen i forbindelse med vandskade. Den seneste anmeldelse var i december 2020, hvor de udbedrede en skade umiddelbart inden, klageren overtog ejendommen. Tømreren ønsker ikke at afgive en udtalelse om sager for andre kunder.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at vandindtrængningen skyldes, at der er opstået en nedbøjning i tagkonstruktionen, fordi klageren har fjernet de underliggende skillevægge. Der var ikke på overtagelsestidspunktet en dækningsberettigende skade eller nærliggende

risiko for skade. Småstenene har ligget på den oprindelige tagkonstruktion i mere end 20 år, uden at der tidligere er sket nedbøjninger. Det er derfor ikke sandsynligt, at nedbøjningen alene skyldes vægten fra stenene i kombination med, at der er anvendt sammenklasket åsetræ i stedet for limtræsspær. Det er mere sandsynligt, at disse forhold har udløst nedbøjningen efter klagerens fjernelse af skillevæggene, idet klageren ikke har godtgjort, at skillevæggene ikke har haft en understøttende funktion. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at den vandindtrængen, hun har oplevet henholdsvis 1,5 år og 2,5 år efter overtagelsen, kan henføres til tagkonstruktionens udformning. Selskabet har anført, at der er tale om det oprindelige tagpap-tag fra 1971, der har udtjent sin levetid. Det er ikke unaturligt, at det begynder at blive utæt flere steder.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 20/1 2023, at "Tag er udført som built-up med tagpapbelægning fald under 10 grader. Der er på et senere tidspunkt lagt en EPDM-dug på tagpap, herefter er der lagt et løst lag filtdug på, og til sidst afsluttet med småsten. (ca. 100-120 kg pr. m² ved 6 cm.) Lofter i område a er udført med gipsplader. Vægge er muret. ... Her ses at gips og tapet er opløst, det drypper ned fra loft. ... Der er ved ombygning fjernet væg mellem køkken og spisestue. Bjælke som er lagt op, har en nedbøjning på 6 cm ... på en længde af 3,00 mtr. ... På foto 27 ses at der står meget vand i lunke, fiberdug er også synligt, fordi FT har flyttet grus, for at finde hul. Konklusion: Der er utætheder i tagpap og tagdug, som er årsag til at der trænger vand ind. Det vurderes ikke at nedbøjning på bjælke er årsag til at taget er blevet utæt. ... Aktuelle skader: Der trænger fugt ned gennem tagkonstruktionen, og opfugter underliggende konstruktioner. ... Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Nej ... Udbedring: ... Småsten og tagdug fjernes, og der lægges nyt tagpap ... Beløb: 100000,00 kr. ekskl. moms. Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader: Lofter repareres og der males ... Beløb: 20000,00 kr. ekskl. moms".

Det fremgår af husforsikringsselskabets taksatorrapport af 23/1 2023, at "ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er trængt vand ind igennem tag og loft i køkken og gang. Loftet hænger ligeledes en del. Årsagen til vandindtrængen er formentlig en konstruktionsfejl i tagkonstruktionen, samt der ligger en del sand og sten på taget, dette er formentlig årsagen til at taget er sunket pga. den store vægt ... Da besigtigelsen fandt sted, var status at medlem har

Ankenævnet for Forsikring

20.

101207

selv fjernet de fleste af sten og sand belægningen, da de var bange for at taget/loftet skulle styrte sammen. [Tømrerfirma] har i fredags understøttet loftet, med en trækonstruktion".

Det fremgår af skadesservicefirmaets omfangsrapport af 25/1 2023 fra husforsikringen: "Skadesårsag: Utæt dug på pap tag hvor der har været pålagt alt for meget nøddesten. Der ses ujævnheder på taget samt i bygningen sådan set har hele konstruktionen været berørt af sætningsskader. ... Opfugtet gipsloft i køkken alrum. Opfugtet mur i toppen mellem køkken alrum og stue".

Det fremgår af selskabets "note til skadebehandler" af 9/2 2023: "genbesigtigelse den 7.2.23 ... Husforsikring har åbnet op. Bjælker og isolering er synligt inde i bygning. Foto 21,22 viser hvor skillevæg før har stået. På grundplan ses skillevægge som er markeret med rødt, FT har fjernet disse skillevægge. På foto 19 ses gipsplade med dato. Fra 23.06.21. Sælger oplyser at skillevægge var til stede ved salg, og at han ikke har sat gipsplader på loft. [Ejendomsrådgiver] har ingen billeder, hvor skillevæg kan ses. Loft har ingen nedbøjning mere, efter grus er fjernet. Tagkonstruktionen er ikke konstrueret til at være fritbærende på tværs af huset. Når der fjernes en bærende væg, skal der lægges bjælke op, til at bære konstruktionen. Jeg har talt med sælger i telefon den 9.2.23. Sælger oplyser at der har været skillevægge i entre og op mod køkken. Tegninger fra [ejendomsrådgiver] viser også disse skillevægge. Foto 1,2 viser alt grus som FT har fjernet fra taget, der ligger nok 7-8 tons".

Det fremgår af mail af 24/2 2023 fra tømrerfirma: "1/ Gipsvægge er som beskrevet af ejer og Ejerskifteforsikring blevet fjernet, ejer informerer om at han kun har fjernet gipsvægge og ikke nogen bærende murstensvæg. Det må antages at væggen som tidligere ejer har lavet ved vindfang, ikke har været bærende og derfor ingen indflydelse har på bæreevne. Det vil være meget relevant at få belyst, hvem der har fjernet den bærende væg indtil nuværende køkken. Der står ikke noget nævnt om dette i tilstandsrapporten. 2/ Der er ligeledes lavet meget tvivlsom og mangelfuld afblinding af ovenlysvinduer. Denne vil over tid forårsage yderligere indtrængende vand i tagkonstruktion. Dette står ikke nævnt i tilstandsrapport. 3/ Da jeg kommer på skaden første gang, er forsikringstager ved at rydde taget for sten. Det er min vurdering at der er lagt

Ankenævnet for Forsikring

21.

101207

alt for mange sten på taget i forhold til tagkonstruktionens bæreevne nogle steder 10 cm. Der er ligeledes beskrevet i tegningerne på huset at der er benyttet limtræ som spær, dette er ikke tilfældet. Der er brugt åsetræ som er lasket sammen på midten lige i det område hvor spæret er kollapsede. Kan der være sket en fejl, fra tidligere ejer i forhold til dette projekt tagarbejde? Der står ikke nævnt noget om dette i tilstandsrapporten".

Det fremgår af mail af 9/1 2024 fra husforsikringens skadekonsulent, at "de indvendige skader udvikler sig fortsat. Der er nu tale om skader på lofterne i entréen/køkkenområdet, i stuen samt i soveværelset. ... I har fjernet en letvæg i køkkenet, omkring hvor man første gang oplever vandindtrængen. Denne letvæg har været opført med en skydedør indbygget i, og er på ingen måde en bærende væg, og kan derfor ikke, ud fra mit synspunkt, være medvirken til den vandindtrængen der er oplevet og da der nu er observeret vandindtrængen ind i soveværelset og stuen også, så kan det på den baggrund konstateres at det ikke kan være denne letvæg der er årsag til at vandet trænger ind gennem taget. Ud fra min vurdering, tror jeg at årsagen til vandindtrængen er at de bærende bjælker i tagkonstruktionen er udført i almindelige træbjælker, og ikke er udført som limtræsbjælker, som der ellers står beskrevet i materialet på opførelsen af tagets konstruktion, og den anden årsag til at der trænger vand ind, er at man på taget har lagt ca. 7 ton perlesten/grus, hvilket er 5 ton mere end konstruktionen med limtræsbjælker, ville kunne bære. Det vides ikke hvor meget den nuværende opførte konstruktion kan bære, men det må antages for at være mindre end hvis konstruktionen var opført med limtræsbjælker, som der er beskrevet at det burde have været. Ud fra disse ovenstående oplysninger, vurderes vandindtrængen gennem taget at skyldes en konstruktionsfejl, som var til stede ved overtagelsen af ejendommen og bør ud fra min vurdering genovervejes af den tegnede ejerskifteforsikring, da der ses nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger om bygningsdele, da man allerede har oplevet vandindtrængen gennem taget".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

22.

101207

Nævnet bemærker videre, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, eller at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/7 2021 var forhold ved taget og de bærende elementer, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om, at klageren har fjernet en skillevæg i det område, hvor der er konstateret nedbøjning af loftet, og hvor der er sket vandskade. Nævnet bemærker, at klageren ikke har godtgjort, at den nedtagne skillevæg ikke har haft en understøttende funktion.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 1971, og at det på baggrund af luftfotografier må lægges til grund, at taget fik pålagt sten senest i 2002, hvorfor stenene har ligget der mere end 20 år på skadestidspunktet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Denne kendelse træder i stedet for nævnets kendelse af 29/11 2023 i sag 99766.



Jens Kruse Mikkelsen

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

101207

formand