

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. december 2024 blev i sag nr. 101624:

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. I klageskema af 6/5 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg anmeldte en skade som følge af vandindtrængen på mit tag til min husforsikring. Husforsikringen dækkede udbedring af følgeskaderne. I forbindelse med udbedringen konstaterede den entreprenør der fik opgaven derudover at tagpappet lå alt for løst og at der lå så mange lag tagpap på en del af taget at det ville blive betragtet som underdimensioneret. Det var således ikke muligt at brænde to yderligere lag tagpap på. Derefter besigtigede husforsikringen forholdet og konstatere at der var lavet fejlagtige inddækning langs sternkanten på hele taget. Forholdet var så grelt at husforsikringen ikke ville dække fremtidige skader på taget før forholdet var udbedret. Vi anmeldte forholdene til ejerskifteforsikring som selv lavede en besigtigelse. Denne gennemgang var vi meget utilfredse med af flere årsager. Særligt at besigtigelsen kun forholdt sig til det ene hjørne af taget hvor der var sket vandindtrængning. Vi korrigerede dette og gjorde klart at det omfattede hele taget. Vi var samtidig under voldsomt tidspres fordi taget skulle udbedres, så muligheden for at få dokumenteret og besigtiget var snart udtømt. ved genbesigtigelsen havde vi selv tilkaldt en ingeniør som foretog en byggeteknisk gennemgang. Antallet af fejl og udeladelser i den oprindelige besigtigelse var for højt til at vi turde lade Dansk Boligforsikrings vurdering stå alene. Efter besigtigelse modtog vi afgørelse om at der ikke kunne opnås dækning i det omfang som var nødvendigt. Faktisk mente de at udbedringen som de eventuelt kunne dække ville være under selvriskoen. Vi klagede herefter officielt til Dansk Boligforsikring og lavede en grundig gennemgang af de kritikpunkter vi havde. Denne klage blev afvist og derfor har vi sat gang i denne sag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil konkret have dækket følgende udgifter til udbedring af det anmeldte forhold: Udbedring af løstliggende tagpap, udbedring af fejlagtige vedhæftninger langs stern på hele taget og utilstrækkelig ventilation.

Da disse forhold ikke kan udbedres uden at tagpappen rykkes af og stjern udskiftes, samt udhæng laves om med bedre ventilation, kan udbedring ikke foretages uden at taget inddækkes i perioden fra taget rykkes af og til det nye tag er etableret og lukket af. Derfor skal der ved beregning af forsikringsdækning tages højde for prisen på nyt tagpap, nye inddækninger og stjern samt udhæng + arbejdstid forbundet med udbedringen derudover skal inddækning med stillads også tages med og endelige mener vi også at udgiften til den byggetekniske rapport bør betales af ejerskifteforsikringen i betragtning af de fejl og mangler vi har oplevet i forbindelse med besigtigelse og afgørelse fra Dansk Boligforsikrings side.

Prisen for den fulde udskiftning af taget er på 780.000 kr. Hertil kommer 10.625 kr. til den byggetekniske rapport.

En mindre del af de 780.000 kr. er udgifter som ikke bør dækkes af ejerskifteforsikringen. Det drejer sig om udgifter til etablering af brønd, vi har valgt at få ændret en smule på tagets opbygning så der kommer fald på, de indvendige tagrender skiftes ud med udvendige tagrender. Ifht. ventilation har vi har valgt en løsning der er en smule dyrere end hvad det ville have kostet at lave en direkte udskiftning. Disse udgifter skal fratrækkes det fulde beløb."

Selskabet har den 8/7 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører løstliggende tagpap, højden af sternen samt måden tagkonstruktionen er ventileret på, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 15. februar 2022.

I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 30. november 2021.

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

Den 26. oktober 2023 og dermed 1 år og 8 måneder efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klager, at der var trængt vand ind gennem skotrenden. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Den 31. oktober 2023 meddelte klager, at årsagen til den indtrængende vand skyldtes tagnedløbet var koblet på en sivslange, som ikke kunne lede vandet væk ved større regnskyl, hvorefter DBF den 11. november 2023 afviste dækning af det anmeldte forhold, da forsikringen ikke dækker forhold ved grunden (bilag D).

Efterfølgende fremsendte klager afgørelsen fra klagers husforsikring fra den 14. november 2023 (bilag E) samt et tilbud på udskiftning af hele taget samt etablering af en sandfangsbrønd (bilag 8).

Den 29. november besigtigede DBF. Besigtigelsesnotatet har klager fremlagt som bilag 10.

Den 21. december 2023 afviste DBF dækning af de anmeldte forhold, hvorefter klager den 29. december 2023 fremsendte en indsigelse (bilag F).

DBF's besigtigelseskonsulent genbesigtigede efterfølgende ejendommen den 16. januar 2024, hvor klagers rådgiver også deltog ved besigtigelsen. Besigtigelsesrapporten har klagers fremlagt som bilag 7. Hertil har klager fremlagt klagers rådgivers rapport som bilag 1.

DBF's skadeafdeling afviste herefter dækning af den anmeldte forhold den 22. januar 2024, hvorefter klager den 7. februar 2024 fremsendte en indsigelse til DBF's interne klageafdeling (bilag G).

Sammen med indsigelsen fremlagde klager en udtalelse fra sin husforsikring omhandlede eventuelle fremtidige skader mv. (bilag 2). Hertil vedlagde klager sine supplerende kommentarer til sin indsigelse (bilag 3).

Den 20. marts 2024 fastholdt DBF's interne klageafdeling den tidligere trufne afgørelse (bilag 9).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Tagpap, stern samt krydsfiner

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af løstliggende tagpap, udskiftning af stern på hele taget samt udskiftning af krydsfineren under tagpapelægningen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. februar 2022 var forhold ved tagkonstruktionen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1950 efter sædvanlig byggeskik. Tagkonstruktionen udført med bjælkespær er etableret i 1972. Taget er fladt og er belagt med tagpap. Sternene er udskiftet af håndværkere i 2020 jf. sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at tagpapelægningen minimum er 20 år gammel og formentlig op til 35 år gammel.

Som det fremgår af DBF's besigtigelsesnotater (bilag 7 og 10), er der alene i et meget begrænset område konstateret indtrængende vand fra tagpaptaget.

Klager har fremlagt en rapport fra sin rådgiver (bilag 1). Rådgiveren vurderer bl.a., at tagpappen ikke har været korrekt og nødvendigt fastholdt til underlaget. Hertil gør klager gældende, at krydsfineren er underdimensioneret og sternen er for lav.

Årsagen til den indtrængende vand vurderes af konsulenten til at være, at der har stået større mængder vand på taget ved større nedbørsmængder pga. tagafvandingen alene har været koblet på en sivslange, som ikke kunne følge med. Som følge af opstuvet vand, har vandet jf. konsulentens vurdering kunne løbe igennem en mindre utæthed. Konsulenten vurderer i den forbindelse, at skaden/utætheden formentlig er sket ved udskiftningen af sternen i 2020. Denne vurdering harmonerer med klagers håndværkerens vurdering jf. klagers mail fra den 31. oktober 2023 (bilag D).

Konsulenten vurderer, at problemet nu er løst ved, at der af klager er etableret en brønd som kan aftage større nedbørsmængder.

At der er tale om en lav stern/inddækning udgør derfor ikke nærliggende risiko for skade, når der ikke længere vil være tale om opstuvet vand på taget efter etableringen af brønden.

Hertil vurderer konsulenten, at krydsfineren ikke er underdimensioneret og har i øvrigt siden etableringen af tagkonstruktionen i 1972 ikke givet anledning til nogen former for skader og der er ikke ved besigtigelserne konstateret råd i selve krydsfineren.

Når der alene er konstateret vandindtrængning lokalt et enkelt sted finder konsulenten heller ikke, at klager har påvist, at måden tagpapbelægningen er fastgjort har nogen sammenhæng med indtrængende vand. Hvis dette var tilfældet, ville der have været tale om et generelt problem med indtrængende vand, hvilket ikke er tilfældet.

Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Set i forhold til, at der hverken af DBF's konsulent eller klagers egen rådgiver er konstateret skader som følge af måden tagpappet er blevet fastgjort på, måden sternene er etableret på samt måden krydsfineren er dimensioneret på, finder DBF ikke, at klager har påvist, at de anmeldte forhold udgjorde nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

På trods af, at konsulenten vurderer, at der ikke fremadrettet vil være risiko for indtrængende vand som følge af etablering af brønden, så vandet ikke længere bliver opstuvet på taget, har DBF dækket gennemgang af inddækningen, for at finde utætheden jf. DBF's dækningstilsagn fra den 21. december 2023 (bilag H).

DBF fastholder, at der ikke kan tilbydes yderligere dækning, end DBF allerede har meddelt dækning til jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Ventilation af tagkonstruktionen samt skimmelsvamp

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af ventilation i tagkonstruktionen.

DBF har i forbindelse med genbesigtigelsen konstateret, at der i et enkelt område er tale om synlig skimmel, hvilket fremgår af side 2 i besigtigelsesrapporten (bilag 7) fra genbesigtigelsen. Der er tale om et område, hvor der ikke er konstateret indtrængende vand i bygningen og hvor der er tale om en mindre lunke.

Lunken er nævnt i tilstandsrapportens pkt. 1. og har i den forbindelse ikke givet anledning til nogen former for skader.

Klagers rådgiver gør bl.a. gældende, at tagkonstruktionen ikke er tilstrækkelig ventileret.

Med hensyn til de mørke aftegninger/skimmelsvamp lokalt i området ved lunken, skal følgende betingelser være til stede, før der er mulighed for at dække skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring jf. bl.a. kendelsen 98868 fra Ankenævnet for Forsikring:

Ankenævnet for Forsikring

5.

101624

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

I forhold til pkt. 1) er der ikke konstateret skimmelsvamp, som udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag i bygningen.

Med hensyn til pkt. 2) har klager ikke påvist, at der på overtagelsen var et massivt skimmelangreb i selve beboelsesrummene.

Betingelserne for dækning af skimmelsvamp er derfor ikke til stede.

Hertil har både DBF's besigtigelseskonsulent samt klagers rådgiver ikke efter oplukningen af tagbelægningen i området omkring lunken konstateret rådskeer eller andre alvorlige skader.

Samlet dækker DBF derfor ikke det anmeldte forhold i form af ventilationen af tagkonstruktionen samt skimmel, da forholdet ikke giver nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Som eks. på ankenævnspraksis i forhold til ventilation og skimmel kan nævnes kendelsen 97.628.

I forhold til lunken på taget fastholder DBF, at forholdet ikke udgør nærliggende risiko for skade og i øvrigt er nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Omfanget af udbedringen

Klager har indhentet tilbud på bl.a. udskiftning af hele tagkonstruktionen (bilag 8).

Klager har allerede nu udskiftet hele tagkonstruktionen.

Såfremt ankenævnet giver klager medhold, skal DBF gøre opmærksom på, at en renovering af ejendommens tag alene vil omfatte etablering af to lag nye tagpap, som ifølge besigtigelseskonsulentens vurdering vil koste 125.000 kroner inkl. moms.

Nærmere herom fremgår af besigtigelsesnotatet fra genbesigtigelsen (bilag 7).

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand og DBF derfor ikke bør dække yderligere, end DBF allerede har meddelt dækningstilsagn til.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 19/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi noterer os at den meget udtømmende liste over fejl og problemer (der er vedlagt som bilag 3) der var ved sagsbehandlingen og besigtigelsen fra DBFs side, fortsat ikke er blevet ordentligt kommenteret af DBF. Hverken mens sagen kørte hos ejerskifteforsikringen eller nu, hvor sagen er i ankeklagenævnet. Det vil vi kraftigt opfordre DBF til at gøre i denne fase af sagen.

Derudover har vi følgende kommentarer og rettelser til Selskabets svar på klagen.

Vedr. Selskabets svar, 'sagsfremstilling' afsnit 4:

- Det er korrekt at vi meddelte at der var tale om opstuvning af vand på taget d. 31. oktober. Vi troede på det tidspunkt at det var den eneste årsag til vandindtrængning. Da skaden blev besigtiget af vores husforsikring (d. 08. November jf. bilag E) kunne de konstatere at sternen var konstrueret forkert og at det var en medvirkende faktor til vandindtrængningen. De kunne konstatere at sternen var udført forkert på hele huset. Sandsynligvis i forbindelse med at sternen var blevet udskiftet i 2020. Derfor lavede vi endnu en anmeldelse til DBF hvor vi gjorde opmærksom på at der var kommet ny viden. Vi fik svar på denne anmeldelse d. 11. november (se bilag 11). d. 15. november sender vi supplerende materiale (bl.a. bilag E).

Under afsnittet 'Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen':

Afsnit 1:

- Klager kræver ikke at DBF skal dække udskiftning af krydsfineren under tagpapbelægningen. Det er ganske enkelt forkert. Det er ikke nævnt i anmeldelsen til ankeklagenævnet for forsikring. Det fremgår af bilag 3 s. 2. pkt. 7 at vi er blevet bekendt med at krydsfineren ikke var underdimensioneret da taget blev etableret.

Afsnit 2:

'Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. februar 2022 var forhold ved tagkonstruktionen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.'

- Sternens blev udskiftet i 2020. Husforsikringens gennemgang viste at sternen er lavet forkert på hele huset (se bilag E og bilag 2, begge fra [andet selskab]). Dette finder DBFs egen besigtigelseskonsulent er den mest sandsynlige forklaring på problemet med vandindtrængning. Husforsikringen vil ikke dække skader som følge af vandindtrængning fra taget p.g.a. fejlene ved sternen og det løstliggende tagpap (se bilag E). De involverede fagfolk er således enige om hvad årsagen til problemet er. DBFs besigtigelseskonsulent forholdt sig dog udelukkende til det lille område hvor skaden var sket, og ikke hele taget, som var det der blev anmeldt. Denne misforståelse har vi påpeget gentagende gange uden at DBF har forholdt sig til at de ikke har vurderet den faktisk anmeldte skade.

Afsnit 5:

'Klager har fremlagt en rapport fra sin rådgiver (bilag 1). Rådgiveren vurderer bl.a., at tagpappen ikke har været korrekt og nødvendigt fastholdt til underlaget. Hertil gør klager gældende, at krydsfineren er underdimensioneret og sternen er for lav.'

- Til dette gør vi opmærksom på at et uafhængigt håndværksfirma mente at taget var underdimensioneret. Havde det været bygget i dag ville det være korrekt, men da taget oprindeligt blev bygget var det indenfor acceptable grænser. Vi henviser igen til Bilag 3, s. 2, pkt.7. Det er således forkert at DBF skriver at vi kræver at dette bliver dækket.

Afsnit 6:

Årsagen til den indtrængende vand vurderes af konsulenten til at være, at der har stået større mængder vand på taget ved større nedbørsmængder pga. tagafvandingen alene har været koblet på en sivslange, som ikke kunne følge med. Som følge af opstuvet vand, har vandet jf. konsulentens

vurdering kunne løbe igennem en mindre utæthed. Konsulenten vurderer i den forbindelse, at skaden/utætheden formentlig er sket ved udskiftningen af sternen i 2020. Denne vurdering harmonerer med klagers håndværkerens vurdering jf. klagers mail fra den 31. oktober 2023 (bilag D).

- Vi påpeger igen her at besigtigelseskonsulenten fra DBF kun har forholdt sig til det lille afgrænsede område hvor skaden var sket og ikke sternen på hele taget som var det vi anmeldte. Vi gjorde opmærksom på fejlen i en mail d. 29. november (se bilag F) og i bilag 3 s. 1. pkt. 1. At DBF mener at det, deres besigtigelseskonsulent konstaterede, harmonerer med den vurdering der er kommet fra vores husforsikring, ser vi meget positivt på. Så bør den vurdering jo gøre sig gældende på resten af taget også.

Afsnit 12:

'Set i forhold til, at der hverken af DBF's konsulent eller klagers egen rådgiver er konstateret skader som følge af måden tagpappet er blevet fastgjort på, måden sternen er etableret på samt måden krydsfineren er dimensioneret på, finder DBF ikke, at klager har påvist, at de anmeldte forhold udgjorde nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet

- Hele anledningen til den oprindelige anmeldelse til DBF var en konkret skade med vandindtrængning fra taget. Det fremgår tydeligt at Bilag E og Bilag 2 at måden sternen er etableret på, samt måden tagpappet er fastgjort på er medvirkende årsager til skaden. Hertil kommer at [andet selskab] vurderer at der er så stor risiko for yderligere skader som følge af disse forhold at husforsikringen blev sat ud af kraft indtil disse forhold var blevet udbedret. DBFs egen besigtigelseskonsulent var tilsyneladende enig i den vurdering, men kiggede dog udelukkende på et lille udsnit af taget på et par kvm. Vi mener derfor at det er påvist at det anmeldte forhold udgjorde en nærliggende risiko for skade - også på overtagelsestidspunktet eftersom sternen var udskiftet og at senest renovering af taget er foretaget før vi overtog ejendommen. Igen er krydsfineren irrelevant i forbindelse med denne ankeklagesag.

Afsnit 13:

'På trods af, at konsulenten vurderer, at der ikke fremadrettet vil være risiko for indtrængende vand som følge af etablering af brønden, så vandet ikke længere bliver opstuvet på taget, har DBF dækket gennemgang af inddækningen, for at finde utætheden jf. DBF's dækningstilsagn fra den 21. december 2023 (bilag H).'

- Vi antager at der henvises til Bilag F, hvor vi kan se følgende formulering fra d. 21. december:

'Grundet is og sne, var det ikke muligt at udpege det eksakte sted, men konsulenten oplyser at der er tale om en mindre utæthed i et begrænset område, som har kunnet give vandindtrængning grundet forhøjet vandstand.

Han estimerer omkostningerne til en gennemgang af inddækning med reparation til ca. 3.000-5.000 kr., så omkostningerne hertil ville sandsynligvis ikke overstige selvrisko på 5.000 kr. – se pkt. 4.12 i betingelserne. Hvis det alligevel skulle vise sig at overstige, er du velkommen til at fremsende tilbud/faktura herpå – så skal vi gerne se på det.'

- Der står blot at hvis prisen overstiger det som selvriskoen lyder på, så vil de gerne se på det. Det anser vi ikke for et tilsagn.

- Her vil vi endnu engang også gøre opmærksom på det selvmodsigende i at konsulenten med egne ord ikke kunne udpege det eksakte sted, men at han samtidig kunne konstatere at der er tale om en mindre utæthed.

Under afsnittet 'ventilation af tagkonstruktionen samt skimmelsvamp':

Her nævnes både en lunke på taget samt skimmelsvamp og der argumenteres for hvorfor disse forhold ikke skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Hverken lunken eller skimmelsvamp er nævnt i vores anmeldelse. Ikke til DBF i den oprindelig anmeldelse og heller ikke til ankeklagenævnet. Alt hvad der omhandler lunken og skimmelsvamp kan ankeklagenævnet således se bort fra, da det ikke er forhold der er anmeldt - men alene forhold der er konstateret i den uafhængige bygningsbesigtigelse vi har betalt for at få udført. Det virker derfor malplaceret at DBF inddrager disse forhold i ankeklagesagen.

Under afsnittet 'omfanget af udbedring':

Her skriver DBF at en renovering af taget alene vil omfatte etablering af to nye lag tagpap som ifølge bygningskonsulenten vil koste 125.000 kr. inkl. Moms. Til det er der fire ting at gøre opmærksom på.

1. Sternene skal også udskiftes. Den er konstrueret forkert. Hvis man blot lægger to nye lag tagpap på, er den nærliggende risiko for skader ikke fjernet.

2. Der er ca. 265 m² tagflade. Hvis vi tager udgangspunkt i besigtigelseskonsulentens vurdering på 125.000 kr. inkl. moms, så giver det en pris pr. m² for to lag tagpap + montering på 472kr. Det er en urealistisk pris. Ved en simpel googlesøgning fremkommer talrige overslag over m²-priser for to lag tagpap + montering. De ligger fra 1.100-1.500 kr. pr. m². Der er her et udsnit af de 3 første organiske søgeresultater på Google:

<https://tagrenovering.dk/tagpap-pris/> (estimerer en pris på 2 lag tagpap inkl. Montering til mellem 1.200-1.500 kr. pr. m²)

<https://byggefokus.dk/tagpap/> (estimerer en pris på 2 lag tagpap inkl. Montering til mellem 1.100-1.600 kr. pr. m²)

<https://bygliga.dk/tagpaptag-pris/> (estimerer en pris på 2 lag tagpap inkl. Montering til omkring 1.550 kr. pr. m²)

i. Derudover bør det nævnes at der allerede lå 8 lag tagpap flere steder på tagkonstruktionen som for det første ikke er korrekt vedhæftet (dermed vil den nærliggende risiko for skader stadig være til stede) og for det andet så var taget godt nok ikke underdimensioneret da tagkonstruktionen oprindeligt blev lavet, men da har der været to lag tagpap. Nu er der 8. Så at skulle lægge yderligere vægt på det nuværende tag er ikke en holdbar løsning. Dette har vi også forholdt os til i bilag 3 s. 5.

4. pkt. 19 samt i bilag 3 s. 5, konklusionen.

3. Huset skulle derudover pakkes ind under renoveringen af taget fordi man er nødt til at fjerne den eksisterende tagpap helt. En entreprenør har ikke en forsikring der dækker skader hvis ikke taget er fuldt overdækket, så den udgift kan der ikke ses bort fra. Der har således også været en udgift på over 200.000 kr. til opsætning af stillads.

4. Endelig er der udgiften til den uafhængige byggetekniske gennemgang som vi også mener at DBF bør betale for. Dette mener vi bør ske på baggrund af de mange fejl vi påpeger i bilag 3. vi mener at den uafhængige byggetekniske gennemgang var nødvendig for at kunne få en ordentlig sagsbehandling."

Selskabet har i brev af 8/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør fortsat gældende, at DBF skal dække udskiftningen af hele tagbelægningen og sternen.

DBF skal bemærke, at der alene et enkelt sted er konstateret indtrængende vand.

Besigtigelseskonsulenten fastholder, at årsagen til vandindtrængende er opstuvende vand som følge af manglende brønd, som klager nu har etableret.

Der har således ikke siden etableringen af brønden været indtrængende vand, hvilket dokumenterer, at vurderingen af konsulenten er korrekt.

At klager har valgt at skifte hele tagbelægningen samt hele sternen på trods af årsagen til vandindtrængingen er elimineret har derfor ikke været nødvendigt for at undgå indtrængende vand.

DBF har noteret, at klager ikke ønsker at medtage manglende ventilation samt skimmelsvamp i ankenævnsklagen."

Klageren har i brev af 13/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I dette svar er blot kommentarer til 3 konkrete punkter i DBFs 2. høringsvar.

I afsnit 3 står der: 'DBF skal bemærke at der alene et enkelt sted er konstateret indtrængende vand' Det er korrekt, men anmeldelsen gælder hele taget på baggrund af at klagers husforsikring har vurderet at der er nærliggende risiko for skader hvis ikke taget blev udbedret. Det enkelte sted hvor der er konstateret indtrængende vand er således et godt eksempel på den type skader der var nærliggende risiko for at der ville ske andre steder på taget som følge af de gennemgående fejl der blev konstateret på sternen, samt den manglende fastgøring af tagpappet.

Ankenævnet for Forsikring

10.

101624

I afsnit 4 står der: 'Besigtigelsekonsulenten fastholder, at årsagen til vandindtrængende er opstuvende vand som følge af manglende brønd' Og vi henviser fortsat til bilag 2, hvor [andet selskab] skriver at de konstaterede fejl på vedhæftninger bag stern samt det løstsiddende pap skal udbedres. Før det er gjort er der ingen dækning på forsikringen.

I afsnit 5 står der: 'der har således ikke siden etableringen af brønden været indtrængende vand, hvilket dokumenterer, at vurderingen af konsulenten er korrekt.' Brønden blev først etableret midt i november. I perioden fra brønden blev etableret og frem til udbedringen af taget blev påbegyndt i starten af januar var der nattefrost stort set hver eneste nat og i dagtimerne var temperaturerne omkring frysepunktet og nedbøren faldt som sne. (se bilag 12: DMI Vejrarkiv). Hver gang der faldt sne var vi oppe på taget for at skovle sneen væk for at være sikre på at der ikke kom flere vandskader når sneen smeltede. Det at der ikke har været indtrængende vand i de 6-7 uger, er således ikke dokumentation for at problemet er løst ved etablering af brønden."

Selskabet har i brev af 6/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager bemærker, at brønden først blev udbedret midt november 2023 og udbedringen af taget blev påbegyndt i starten af januar 2024 og der i denne periode stort set ikke faldt nedbør som regn.

Jf. udskrift fra forsikringsvejret.dk (bilag H) fremgår det, at der den 16. og 17. november samt 28. december 2023 faldt heldagsregn på klagers adresse, hvilket dokumenterer, at der fra klagers udbedringen af brønden til udskiftning af taget enkelte dage faldt væsentlige mængder regn.

DBF meddelte i afgørelsen fra den 21. december 2023 (bilag F), at årsagen til den indtrængende vand var, at faskinen var stoppet til jf. besigtigelsekonsulentens vurdering.

I stedet for at igangsætte en meget omkostningstung totaludskiftning af taget inkl. sternen få uger efter, kunne klager havde afventet, om DBF's besigtigelsekonsulentens vurdering var korrekt. Ved at fjerne taget har klager derfor efter DBF's opfattelse fjernet muligheden for at påvise, om DBF's vurdering var fejlbehæftet.

DBF fastholder derfor, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde nærliggende risiko for skade."

Klageren har i brev af 22/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Til afsnit 3: I perioden fra brønden blev udbedret til huset var dækket ind var der således 2 dage med regn. d.16 og 17. november. På de pågældende dage var der jf. oversigtskort fra DMI 10-20 mm nedbør i hele døgnet d. 16 november og 1-3 mm i hele døgnet d. 17. november. Ingen af dagene var der tale om kraftig regn eller ekstremt vejr. D. 28. november, som DBF også henviser til var huset allerede dækket ind med fuld overdækning. Vi mener fortsat at 6-7 uger hvor der i stort set hele perioden var frost, og 2 dage med regn, ikke er dokumentation for at den nærliggende risiko for skader blev fjernet som følge af etablering af brønd. I øvrigt fortsat på linje med [andet selskabs], en uafhængig tagdækkers samt bygningsrapporten fra arkitektfirmaet ... vurdering.

Til afsnit 4 og 5: for det første så meddelte vi allerede d. 11/11/2023 at både en tagdækker samt vores husforsikringsselskab [andet selskab] havde konstateret at der var fejl på hele taget, og at vi på det grundlag ikke havde forsikringsdækning før taget var blevet udbedret. Vi fulgte op pr. telefon ad flere omgange for at få lavet en vurdering, men måtte alligevel vente 18 dage på en besigtigelse, og herefter yderligere 31 dage på en afgørelse, som først kom efter at vi havde rykket for det mange gange. Vi stod således i det dilemma at vi enten kunne få udbedret taget og have forsikringsdækning eller lade taget være indtil der var kommet en afgørelse – uden forsikringsdækning, men med en nærliggende risiko for flere skader. Vi valgte at få det udbedret, men samtidig sørge for at give DBF muligheden for at lave endnu en besigtigelse inden taget blev fjernet. Ydermere valgte vi at få lavet en uafhængig rapport af arkitektfirmaet ... for at sikre at forholdene omkring taget var dokumenteret. Alt dette ligger også som bilag.

Vi fastholder derfor at det med al rimelig krav for dokumentation er blevet påvist at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde nærliggende risiko for skade."

Det fremgår af mail af 31/10 2023 fra klageren til selskabet:

"Som varslet på telefonen kommer her lidt supplerende materiale omkring skaden og tilbud på at få det udbedret. Der har været håndværkere og besigtige skaden i forbindelse med anmeldelsen af de følgeskader som er anmeldt til vores husforsikring hos De kunne konstatere at skaden er forårsaget af manglende afvandingsmulighed fra taget. Tagnedløb er koblet på en sivslange, som ikke kan lede vandet væk ved større regnskyl. det fremgår ikke af tilstandsrapport.

Jeg har indsat et screenshot af tilbuddet her, da det ligger på en onlineplatform. I har i øvrigt modtaget alle nødvendige standarddokumenter i forbindelse med en tidligere anmeldt skade. vi har derudover en række billeder af skaden samt følgeskader samt en videooptagelse af taget den aften skaden skete. Jeg kan bare ikke se hvordan jeg kan overlevere det materiale til jer, da det overskrider de max-grænser som var angivet på jeres hjemmeside ved skadesanmeldelsen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 30/11 2023:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Utæt tagpap tag over kontor. Husforsikring dækker følgeskader, men ikke reparation af taget.

Konklusion

Anmeldte skade må tilskrives utæthed ved tagpap inddækning.

Ved besigtigelsen var der sne og is på taget. Det var derfor ikke muligt at udpege det eksakte sted, hvor vandet trænger ind under tagpappen, men området kan med rimelig præcision lokaliseres nedefra, hvor FTs tømmer har fjernet underbeklædningen. På undersiden af finerpladerne er der tydelige spor efter længere tids opfugtning ved tagkanten. Tømmer oplyser, at ved udskiftning af lofter og isolering over kontoret, altså et par meter fra tagkanten, var der ikke fugt at se i tagkrydsfiner. Det er dermed et begrænset område, og der har kun været tale om en mindre utæthed, hvor vandet har kunnet sive gennem længere tid. Tagkanten kan have været utæt siden udskiftning af stern i 2020. Tømmer oplyser, at da de kom for at besigtige utætheden stod tagfladen fuld af vand, fordi tagafvandingen blot var koblet på en siveslange, og derfor ikke kunne følge

med, når der var store mængder nedbør. Tagafvandingen er siden ændret, så det nu er ført til en brønd. Der er kommet meget nedbør i år, så vandet i flere omgange har stået så højt på taget, at det er løbet op til utæthed bag den forholdsvis lave sternkant. Da tagvandet nu er ført til en brønd, bør der ikke igen komme til at stå store mængder vand på taget igen. I telefonsamtale 5. december bekræfter tagdækker at vandet er kommet ind ved inddækningen, fordi vandet har stået for højt på taget, og at der var skader på tagpapinddækningen fra udskiftning af sternbrædder i 2020.

Huset er opført i 1950 efter sædvanlig byggeskik. Den pågældende tagkonstruktion er fra 1972, selve tagdækningen vurderes ud fra det der er synligt at være 10-20 år gammelt. Tagene er ligeledes udført efter sædvanlig byggeskik i 1972. Der er føleskader på lofter i kontoret, som husforsikringen dækker.

Der foreligger beskrivelser fra tømrer og tagdækker på at krydsfinerplader er underdimensioneret, at tagpappen ligger løst og at der er vand mellem paplagene. Grundet underdimensioneringen er de bekymret for om taget kan optage snelast. Der foreligger ligeledes en skrivelse fra [andet selskab], hvor de skriver at løst tagpap, skyldes mangelfuld vedhæftning/udførelse. De konklusioner er efter tilgængelige oprindelige tegninger samt alment teknisk fælleseje (SBI-anvisninger m.m.) ikke korrekte. Krydsfinerpladerne er ½" Seaboard krydsfiner, som det er projekteret med i 1972, og er ikke umiddelbart underdimensionerede. Krydsfineren og de mange lag tagpap skal ikke bære snelasten, det skal spærene. Krydsfiner og tagpap kan uden problemer fordele snelasten til spærene.

Der er opskåret et areal på ca. 20 x 40 cm, men inden for så lille et område bør tagpappen ligge løst. Ved en eventuel renovering bør det udføres, så underpap er mekanisk fastgjort i overlæg for hver meter, og ellers ligger løst, så evt. restfugt kan bortventileres.

Fugt mellem paplagene må tilskrives utilstrækkelig mulighed for at aflede regnvand, som nu er udbedret. Fugten vil netop grundet den løse pap blive bortventileret i løbet af sommeren."

Det fremgår af notat af 19/1 2024 efter selskabets genbesigtigelse:

"Registreringer i forhold til oprindeligt notat.

Tilstede var Forsikringstager, dennes byggetekniske rådgiver samt tømrermester med svende. Tagdækkeren skulle have deltaget, men kørte da jeg ankom, da han havde et andet møde.

Der blev ikke registreret skader ved besigtigelsen. Tagdækningen som blev demonteret ved besigtigelsen fejler ikke noget, og kunne ligge mange år endnu.

Overfladen af tagdækningen fremstod som anmærket i tilstandsrapporten med mindre lunger. De er inden for gældende normer på udførelsestidspunktet.

Ved besigtigelsen fjernede tømrer tagdækningen på det højest liggende tag. Her er der ikke anmeldt vandindtrængning, men tag renoveres med en større ombygning med opbygning af anderledes fald og mere isolering. Renoveringen er besluttet på grundlag af at taget er underdimensioneret og at tagdækningen ligger løst.

Det kunne fastslås at taget ikke er underdimensioneret. Det er udført efter de tegninger og beregninger som anvendt og godkendt i 1972. Opbygningen fremstår stabil og har i øvrigt fungeret efter hensigten i mere end 50 år.

Der blev ikke observeret frit vand mellem paplagene. Tagdækningen blev opbrudt i felter på 2-4 m², og der løb ikke vand ud af disse felter ved opskæring eller bortskaffelse. Det er ikke usædvanligt med mindre områder med fugt mellem paplagene, og det kan der have været partielt, uden at det var synligt ved opskæring. Eventuel fugt, som altså ikke er registreret, vil blive bortventileret i løbet af sommeren.

Tagdækningen var fastholdt ved punktsvejsning, som er en anbefalet metode. Tagdækninger kan fastholdes med søm, skruer, punktsvejsning, fuldsvejsning eller ballast (tidligere ofte ral). Krydsfiner fremstod med sort bitumenmasse på store dele af overfladen. Tagdækningen var ikke brændt hårdt på fåtal af punkter på krydsfineren, men var hæftet med svagere varme over større arealer. I forhold til hvis tagdækningen var skruet til underlaget, var det forholdsvis nemt at rive af krydsfineren. Det vides ikke hvor gammel tagdækningen er, men den vurderes at være minimum 20 år gammelt, en vurdering på 30-35 år er heller ikke usandsynlig, men den er formodentlig ikke fra 1972. Det er svært at fastsætte den samlede værdi af fastholdelse af tagdækningen. Der er ikke eksakte værdier på den brede vedhæftning til krydsfineren og tyngden på pappen. Det er dog et faktum, at i alle disse år har det samlet været tilstrækkelig til at tagdækningen ikke har løsnet sig. Der har været både storme og orkaner i mange omgange over Danmark i de år tagdækningen har været monteret. Derfor vurderes det heller ikke at der er nærliggende risiko for at opstår en skade fremover.

Da tagdækningen var demonteret, blev et område blotlagt, hvor sætninger i underlaget var rettet op med Leca og ekstra paplag. Det er begge anbefalede løsninger. Sætningen skyldes et limtræspær, som ikke var understøttet på murværket. Det har ikke haft betydning for konstruktionen, men nu den er opdaget ved demontering af tagdækning og krydsfiner, bør den klodses op inden man lukker igen. I det område hvor der var oprettet med Leca, var tagdækningen ikke svejst til underlaget, for det er ikke muligt. Der var dog 8 lag tagpap, som vejer omkring 35-45 kg. i alt, hvilket er det samme som ca. 2,5-3 cm ral som ballast. Det har vist sig at være tilstrækkeligt.

I samme område var der synligt skimmel eller lignende misfarvning, men der var ingen råd eller forhøjet fugt i træværket.

Krydsfinerpladerne var helt friske og uden misfarvning eller mærkbar fugt på både under og overside.

Der blev ved besigtigelsen ikke skåret op i øvrige tage, så det vides ikke hvordan forholdene er under tagdækningen der.

Forsikringstager og tømrer blev informeret om at de var velkommen til at kontakte mig igen, hvis der opstår forhold, som de mener jeg burde se. Jeg er ofte i området, og hjælper gerne med en hurtig afklaring.

Tagfladerne fremstår jævne og pæne. En anbefalet renovering af tagdækningen ville være at påsvejsning af 2 lag pap på eksisterende tagdækning, hvor første lag skrues på. Det er den mest anvendte metode. At skrue første lag på giver sikkerhed for at taget er fastholdt, hvis de oprinde-

lige søm skulle være rustet over, eller hvis taget oprindeligt er udført med ballast, som er fjernet af tidligere ejere. En renovering ville dog normalt ligge minimum 15 år ude i fremtiden, fordi det eksisterende tag ikke fejler noget.

En renovering af alle 3 tage på huset ville kunne foretages for ca. 125.000, - kr. inkl. moms og 20 års garanti."

Det fremgår af mail af 23/1 2024 fra klagerens husforsikring:

"I denne sag har der været tale om dækning på udvidet vandskadedækningen, hvilket betyder at forsikringen kun dækker indtrængende vand.

Årsagen til at vandet trænger ind, er manglende vedhæftninger samt løstsiddende pap på taget, så længde disse forhold ikke er udbedret, vil du i fremtiden ikke have dækning på din udvidede vandskadedækning, når forholdene er udbedret, skal du give os besked."

Det fremgår af besigtigelsesrapport udfærdiget af en bygningsingeniør af 29/1 2024 indhentet af klageren:

"Konklusion

På baggrund af observationerne beskrevet ovenfor, er det vores vurdering, at følgende kan konkluderes:

Tagpappen har ikke været korrekt og nødvendigt fastholdt til underlaget.

Tagpappen har over tid sluppet underlaget, således at tagpappen stort set ved optagningen lå løst på krydsfineren.

Krydsfineren er ikke underdimensioneret, men i området med ekstra paplag har den været overbelastet.

Udskiftning af sternen i 2020 burde have været udført således, at der var en opkant på 100 mm.

Krydsfineren er for våd og sandsynligvis vandmættet.

Bjælkespær over den smalle del af bygningen kan spænde frit fra facade til facade, hvorimod bjælkerne over den bredeste del af bygningen skal være mellemunderstøttet.

Bjælkespær, remme og løsholte er fugtmæssigt indenfor det acceptable niveau, men overfladen er meget misfarvet og med massive spor af svampesporer.

Der bør udføres svampeprøver for at fastslå type af svampesporer og fastlægge en udbedringsplan.

Understøtningsforholdene af bjælkespærerne bør undersøges nærmere.

Det bør afklares hvordan dampspærren er udført, idet dette sammenholdt med den mangelfulde ventilering af taget, vil medføre en ophobning af fugt i tagkonstruktionen.

Tagkonstruktionen har ikke været tilstrækkeligt ventileret.

Taget er efterisoleret senere end opførelsestidspunktet i 70'erne.

På baggrund af observationerne beskrevet ovenfor, er det vores vurdering, at følgende kan antages:

Hele eller dele af tagpappen har været fjernet i forbindelse med en tagrenovering på et tidspunkt og stammer dermed ikke fra starten af 70'erne. Dette begrundes i følgende:

- Nederste lag underpap bar partielt spor af beskyttelsesplast, som først er introduceret tidligst i slutningen af 80'erne.
- Opretningen af lunken, som skyldes forkerte understøtningsforhold af eet af bjælkespærerne er foretaget mellem krydsfiner og pap. Det må formodes, at havde denne lunke grundet forkerte understøtningsforhold været til stede på det oprindelige udførelsestidspunkt, ville man have rettet taget op fremfor at anvende lecanødder. Dette er kun en formodning, men det vurderes mest sandsynligt.
- Der er spor af et flyttet afløb i krydsfineren (flyttet over i lunken)."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2. Forsikringens dækningsomfang

...

2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloak-anlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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.

Ve 'skade' forstås brud, lækage, deformering, 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 det erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1950, den 15/2 2022. Tagkonstruktionen er udført med bjælkespær i 1972. Taget er fladt og er belagt med tagpap. Han anmeldte den 26/10 2023, at der var trængt vand ind gennem skotrenden, så der løb vand ned gennem loftet indenfor. Klageren oplyste efterfølgende, at skaden var forårsaget af manglende afvandingsmulighed på taget, idet nedløbet var tilsluttet til en siveslange, der ikke kunne følge med. Tagafvandingen blev herefter ført til en brønd. Klageren fik i starten af 2024 skiftet hele tagbelægningen og sternen.

Klageren har anført, at hans krav er: "Jeg vil konkret have dækket følgende udgifter til udbedring af det anmeldte forhold: Udbedring af løstliggende tagpap, udbedring af fejlagtige vedhæftninger langs stjern på hele taget og utilstrækkelig ventilation. Da disse forhold ikke kan ubedres uden at tagpappen rykkes af og stjern udskiftes, samt udhæng laves om med bedre ventilation, kan udbedring ikke foretages uden at taget inddækkes i perioden fra taget rykkes af og til det nye tag er etableret og lukket af. Derfor skal der ved beregning af forsikringsdækning tages højde for prisen på nyt tagpap, nye inddækninger og stjern samt udhæng + arbejdstid forbundet med udbedringen derudover skal inddækning med stillads også tages med og endelige mener vi også at udgiften til den byggetekniske rapport bør betales af ejerskifteforsikringen i betragtning af de fejl og mangler vi har oplevet i forbindelse med besigtigelse og afgørelse fra Dansk Boligforsikrings side. Prisen for den fulde udskiftning af taget er på 780.000 kr. Hertil kommer 10.625 kr. til den byggetekniske rapport. Ønsker, at selskabet dækker størstedelen af udgifterne til udskiftning af taget på i alt 780.000 kr. og udgifterne til en byggeteknisk rapport med 10.625 kr. "

Selskabet har i afgørelse af 21/12 2023 tilbudt at dække omkostningerne forbundet med gennemgang af inddækning og reparation af den konkrete utæthed forudsat, at udgiften hertil

overstiger selvrisikoen på 5.000 kr. Selskabet har i øvrigt afvist at yde dækning. Selskabet har anført, at årsagen til den konstaterede vandindtrængen var manglende afvandingsmulighed, og at problemet således er løst ved, at der er etableret en brønd. Selskabet har anført, at "når der alene er konstateret vandindtrængning lokalt et enkelt sted finder konsulenten heller ikke, at klager har påvist, at måden tagpapelbelægningen er fastgjort har nogen sammenhæng med indtrængende vand. Hvis dette var tilfældet, ville der have været tale om et generelt problem med indtrængende vand, hvilket ikke er tilfældet". Selskabet har anført, at "I stedet for at igangsætte en meget omkostningstung totaludskiftning af taget inkl. sternen få uger efter, kunne klager havde afventet, om DBF's besigtigelseskonsulentens vurdering var korrekt. Ved at fjerne taget har klager derfor efter DBF's opfattelse fjernet muligheden for at påvise, om DBF's vurdering var fejlbehæftet".

Klageren har anført, at "det er korrekt at vi meddelte at der var tale om opstuvning af vand på taget d. 31. oktober. Vi troede på det tidspunkt at det var den eneste årsag til vandindtrængning. Da skaden blev besigtiget af vores husforsikring (d. 08. November jf. bilag E) kunne de konstatere at sternen var konstrueret forkert, og at det var en medvirkende faktor til vandindtrængningen. De kunne konstatere at sternen var udført forkert på hele huset". Klageren har anført, at "det enkelte sted, hvor der er konstateret indtrængende vand er således et godt eksempel på den type skader der var nærliggende risiko for at der ville ske andre steder på taget som følge af de gennemgående fejl der blev konstateret på sternen, samt den manglende fastgøring af tagpappet". Klageren har anført, at "brønden blev først etableret midt i november. I perioden fra brønden blev etableret og frem til udbedringen af taget blev påbegyndt i starten af januar var der nattefrost stort set hver eneste nat og i dagtimerne var temperaturerne omkring frysepunktet og nedbøren faldt som sne. ... Hver gang der faldt sne var vi oppe på taget for at skovle sneen væk for at være sikre på at der ikke kom flere vandskader når sneen smeltede. Det at der ikke har været indtrængende vand i de 6-7 uger, er således ikke dokumentation for at problemet er løst ved etablering af brønden".

Ankenævnet for Forsikring

18.

101624

Det fremgår af mail af 31/10 2023 fra klageren til selskabet, at "der har været håndværkere og besigtige skaden i forbindelse med anmeldelsen af de følgeskader som er anmeldt til vores husforsikring hos De kunne konstatere at skaden er forårsaget af manglende afvandingsmulighed fra taget. Tagnedløb er koblet på en sivslange, som ikke kan lede vandet væk ved større regnskyl".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 30/11 2023, at "anmeldte skade må tilskrives utæthed ved tagpap inddækning. Ved besigtigelsen var der sne og is på taget. Det var derfor ikke muligt at udpege det eksakte sted, hvor vandet trænger ind under tagpappen, men området kan med rimelig præcision lokaliseres nedefra, hvor FTs tømrer har fjernet underbeklædningen. På undersiden af finerpladerne er der tydelige spor efter længere tids opfugtning ved tagkanten. Tømrer oplyser, at ved udskiftning af lofter og isolering over kontoret, altså et par meter fra tagkanten, var der ikke fugt at se i tagkrydsfiner. Det er dermed et begrænset område, og der har kun været tale om en mindre utæthed, hvor vandet har kunnet sive gennem længere tid. Tagkanten kan have været utæt siden udskiftning af stern i 2020. Tømrer oplyser, at da de kom for at besigtige utætheden stod tagfladen fuld af vand, fordi tagafvandingen blot var koblet på en siveslange, og derfor ikke kunne følge med, når der var store mængder nedbør. Tagafvandingen er siden ændret, så det nu er ført til en brønd. Der er kommet meget nedbør i år, så vandet i flere omgange har stået så højt på taget, at det er løbet op til utæthed bag den forholdsvis lave sternkant. Da tagvandet nu er ført til en brønd, bør der ikke igen komme til at stå store mængder vand på taget igen. I telefonsamtale 5. december bekræfter tagdækker at vandet er kommet ind ved inddækningen, fordi vandet har stået for højt på taget, og at der var skader på tagpapinddækningen fra udskiftning af sternbrædder i 2020. Huset er opført i 1950 efter sædvanlig byggeskik. Den pågældende tagkonstruktion er fra 1972, selve tagdækningen vurderes ud fra det der er synligt at være 10-20 år gammelt. Tagene er ligeledes udført efter sædvanlig byggeskik i 1972. Der er følgeskader på lofter i kontoret, som husforsikringen dækker. Der foreligger beskrivelser fra tømrer og tagdækker på at krydsfinerplader er underdemonteret, at tagpappen ligger løst og at der er vand mellem paplagene. Grundet underdimensioneringen er de bekymret for om taget kan optage snelast. Der foreligger ligeledes en skrivelse fra

[andet selskab], hvor de skriver at løst tagpap, skyldes mangelfuld vedhæftning/udførelse. De konklusioner er efter tilgængelige oprindelige tegninger samt alment teknisk fælleseje (SBI-anvisninger m.m.) ikke korrekte. Krydsfinerpladerne er ½" Seaboard krydsfiner, som det er projekteret med i 1972, og er ikke umiddelbart underdimensionerede. Krydsfineren og de mange lag tagpap skal ikke bære snelasten, det skal spærene. Krydsfiner og tagpap kan uden problemer fordele snelasten til spærene. Der er opskåret et areal på ca. 20 x 40 cm, men inden for så lille et område bør tagpappen ligge løst. Ved en eventuel renovering bør det udføres, så underpap er mekanisk fastgjort i overlæg for hver meter, og ellers ligger løst, så evt. restfugt kan bortventileres. Fugt mellem paplagene må tilskrives utilstrækkelig mulighed for at aflede regnvand, som nu er udbedret. Fugten vil netop grundet den løse pap blive bortventileret i løbet af sommeren".

Det fremgår af notat af 19/1 2024 efter selskabets genbesigtigelse, at "der blev ikke registreret skader ved besigtigelsen. Tagdækningen, som blev demonteret ved besigtigelsen, fejler ikke noget, og kunne ligge mange år endnu. ... Der blev ikke observeret frit vand mellem paplagene. Tagdækningen blev opbrudt i felter på 2-4 m², og der løb ikke vand ud af disse felter ved opskæring eller bortskaffelse. Det er ikke usædvanligt med mindre områder med fugt mellem paplagene, og det kan der have været partielt, uden at det var synligt ved opskæring. Eventuel fugt, som altså ikke er registreret, vil blive bortventileret i løbet af sommeren".

Det fremgår af mail af 23/1 2024 fra klagerens husforsikring: "I denne sag har der været tale om dækning på udvidet vandskadedækningen, hvilket betyder at forsikringen kun dækker indtrængende vand. Årsagen til at vandet trænger ind, er manglende vedhæftninger samt løstsiddende pap på taget, så længe disse forhold ikke er udbedret, vil du i fremtiden ikke have dækning på din udvidede vandskadedækning, når forholdene er udbedret, skal du give os besked."

Det fremgår af besigtigelsesrapport udfærdiget af en bygningsingeniør af 29/1 2024 indhentet af klageren, at "tagpappen har ikke været korrekt og nødvendigt fastholdt til underlaget. Tagpappen har over tid sluppet underlaget, således at tagpappen stort set ved optagningen lå løst

på krydsfineren. Krydsfineren er ikke underdimensioneret, men i området med ekstra paplag har den været overbelastet. Udskiftning af sternen i 2020 burde have været udført således, at der var en opkant på 100 mm. Krydsfineren er for våd og sandsynligvis vandmættet. Bjælkespær over den smalle del af bygningen kan spænde frit fra facade til facade, hvorimod bjælkerne over den bredeste del af bygningen skal være mellemunderstøttet. Bjælkespær, remme og løsholte er fugtmæssigt indenfor det acceptable niveau, men overfladen er meget misfarvet og med massive spor af svampesporer. Der bør udføres svampeprøver for at fastslå type af svampesporerne og fastlægge en udbedringsplan. Understøtningsforholdene af bjælkespærerne bør undersøges nærmere. Det bør afklares hvordan dampspærren er udført, idet dette sammenholdt med den mangelfulde ventilering af taget, vil medføre en ophobning af fugt i tagkonstruktionen. Tagkonstruktionen har ikke været tilstrækkeligt ventileret. Taget er efterisoleret senere end opførelsestidspunktet i 70'erne. På baggrund af observationerne beskrevet ovenfor, er det vores vurdering, at følgende kan antages: Hele eller dele af tagpappen har været fjernet i forbindelse med en tagrenovering på et tidspunkt og stammer dermed ikke fra starten af 70'erne. Dette begrundes i følgende: ● Nederste lag underpap bar partielt spor af beskyttelsesplast, som først er introduceret tidligst i slutningen af 80'erne. ● Oprettningen af lunken, som skyldes forkerte understøtningsforhold af eet af bjælkespærerne er foretaget mellem krydsfiner og pap. Det må formodes, at havde denne lunke grundet forkerte understøtningsforhold været til stede på det oprindelige udførelsestidspunkt, ville man have rettet taget op fremfor at anvende lecanødder. Dette er kun en formodning, men det vurderes mest sandsynligt. ● Der er spor af et flyttet afløb i krydsfineren (flyttet over i lunken)".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren over for selskabet oplyste, at årsagen til vandindtræng var mangelfuld afvandingsmulighed af taget, som følge af en siveslange, der ikke kunne følge med, og at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen. Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at der kun var konstateret vandindtrængen et enkelt sted, og at følgeskaderne på ejendommen er dækket af bygningsforsikringen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er oplyst forhold, der understøtter, at problemet med tagets afvanding og utæthed i tagbelægningen ikke skulle være udbedret ved etableringen af et effektivt afløb med en brønd. Nævnet har herunder lagt vægt på, at klageren relativt kort tid efter etableringen af brønden valgte at udskifte hele tagbelægningen og sternen, og at klageren ikke har fremlagt dokumentation for, at der fortsat ville have været problemer med vandindtrængen efterfølgende. Klageren ses herved at have bragt sig selv i en bevismæssig vanskelig situation.

Nævnet har videre lagt vægt på, at tagbelægningen efter det oplyste har ligget på taget i en længere årrække, og at der ikke er påvist skader i tagkonstruktionen i form af træødelæggende råd eller svamp, følgeskader af evt. uhensigtsmæssig udformning af sternen, følgeskader som følge af de mange lag tagpap eller forholdene omkring fastgørelsen af tagpappen til de krydsfinerpladerne eller skader, der skyldes utilstrækkelig ventilation.

Efter sagens udfald finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til indhentelse af byggeteknisk rapport.

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

101624

Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand