

Ankenævnet for Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 101898:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 28/6 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Denne indsigelse vedrører ejendommen på ... Der er foretaget en grundig undersøgelse af ejendommen med særlig fokus på taget, tagundertaget, tagvinduer og tilhørende bygningsdele. Vi ønsker hermed at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring, da selskabets vurdering og afvisning af dækning på baggrund af de faktuelle forhold og konstaterede mangler, er fejlagtig.

Konkrete mangler og skader:

1. Manglende bindere og løse tagsten: Taget er yderst fejlbehæftet med en markant mangel på tagbindere, hvilket udgør en betydelig risiko for stormskader. Mange tagsten er ikke korrekt fastgjort, hvilket allerede har resulteret i vandindtrængning og der er nærliggende risiko for yderligere skader.

Rygningssten: Der er alvorlige mangler ved fastgørelsen af rygningsstenene, som øger risikoen for vandindtrængning.

Undertag: Forkert udformning af undertaget ved tagfoden skaber vandpytter, der øger risikoen for gennemfugtning og skade på bygningsdele.

2. Velux Ovenlysvinduer: Der er konstateret vandindtrængning omkring Velux ovenlysvinduerne. Den manglende dræning i undertaget ved disse vinduer forværrer situationen og skaber yderligere risiko for skader.

3. Skotrender og Vindskeder: Synlige skader på sternbrædder og vindskeder, der burde have været inkluderet i tilstandsrapporten. Fejludførte inddækninger skal udbedres, og der anbefales omfattende reparationer af kviste og skotrender for at undgå fremtidige skader.

4. Utætte Vinduer: Vandindtrængning omkring tagvinduerne er påviselig med synlige tegn på opfugtning på væggene. Det er klart, at vinduerne har været utætte ved overtagelsen, og den primære årsag er manglende tæthed mellem tagvinduer og tagdækning.

5. Vandopsamlinger: Placering af bassiner tæt på huset udgør en risiko for skader på terrændæk og gulvkonstruktioner. Disse bassiner bør flyttes eller nedlægges, og korrekt afvanding skal etableres.

Vi anmoder om, at Ankenævnet for Forsikring genovervejer forsikringsselskabets afgørelse i denne sag. De dokumenterede mangler og risici understreger klart behovet for dækning og udbedring, som beskrevet ovenfor og i vedlagte dokumenter på sagen. Herunder de to bilag C og F. Det følger af lovgivning bag ejerskifteproduktet, at sådanne forhold der hverken overholder bygningsreglementet for det konkrete forholds opførsel/renovering er dækket og det konkrete forhold opretholder dækning iht. skadebegrebet.

Vi ser frem til en retfærdig behandling af denne indsigelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

På baggrund af ovenstående mangler og skader, ønsker vi følgende dækket af forsikringen:

1. Udbedring af tag og undertag:
 - Korrekt fastgørelse af alle tagsten og rygningsten.
 - Udskiftning og korrekt installation af undertag ved tagfoden.
2. Reparation af Velux ovenlysvinduer:
 - Installation af korrekt dræning i undertaget ved ovenlysvinduerne.
 - Udbedring af skader forårsaget af vandindtrængning.
3. Reparation af skotrender og vindskeder:
 - Udbedring af skader på sternbrædder og vindskeder.
 - Korrekt udførelse af inddækninger omkring kviste og skotrender.
4. Udbedring af utætte vinduer:
 - Reparation af tætning mellem tagvinduer og tagdækning.
 - Udbedring af skader på vægge forårsaget af vandindtrængning.
5. Flytning eller nedlæggelse af vandopsamlinger:
 - Flytning eller nedlæggelse af bassiner tæt på huset.
 - Etablering af korrekt afvanding til faskiner eller kloak."

Selskabet har den 21/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører forhold ved tagkonstruktionen herunder undertag, ovenlysvinduer, skotrende og vindskeder samt manglende faskine eller kloak, som klager ønsker dækket under sin ejerskiftefor-

sikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand og heller ikke udgør ulovlige bygningsindretninger.

Sagsfremstilling

Klager overtog sommerhuset beliggende ... den 1. december 2021. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 7. oktober 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 6. september 2023 og dermed 1 år og 9 måneder efter overtagelsen anmeldte klager, at der var noget galt med taget. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag 1**. Hertil fremsendte klager et tilsynsnotat fra [ingeniørfirma 1] fra den 16. juni 2023.

Den 25. september 2023 besigtigede DBF. Klager anmeldte flere forhold ved besigtigelsen og besigtigelsesnotaterne fremlægges som **bilag 2-6**.

Den 5. december 2023 meddelte DBF delvis dækning. Den 5. januar 2024 fremsendte klager en indsigelse, som blev besvaret den 8. januar 2024 (**bilag 7**).

Den 23. februar 2024 fremsendte klagers rådgiver en indsigelse til DBF's interne klageafdeling (**bilag 8**) inkl. byggeteknisk notat fra [ingeniørfirma 2] (bilag F).

Hertil fremsendte klager et tilbud til DBF fra den 25. marts 2024 (bilag G), som den 30. april 2024 fremsendte en erstatningsopgørelse (**bilag 9**).

DBF's interne klageafdeling fastholdt herefter afgørelsen den 25. april 2024 (bilag H).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Tagbindere

Klager kræver, at DBF skal dække fastgørelse af tagsten og rygningsten.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. december 2021 var forhold ved ejendommens tagbelægning, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus opført i 1997. Ejendommen er opført med sadeltag og tagkonstruktion af bjælkespær. Tagbelægningen er udført med betontagsten og undertaget er et plast undertag. Tagbelægningen er den oprindelige fra husets opførelse i 1997.

DBF's besigtigelseskonsulent har ved besigtigelsen åbnet tre steder (bilag 2). Teglene var på disse steder bundet på ca. hvert 5.-6. tegl, og der var ikke konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold på trods af, at anvisninger på udførelsestidspunktet foreskriver fastgørelse af hvert 3. tegl.

Klager har fremlagt notat fra [ingeniørfirma 1] (bilag C), som også har åbnet op 3 sporadiske steder. Rådgiveren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der er anvendt bindere på hvert 4. tegl. Der beskrives ikke nogen skader i rapporten.

Endelig har klager også fremlagt notat fra [ingeniørfirma 2], som har konstateret, at der er tagbindere for hvert 5.-6. tagsten (bilag F) og bemærket, at rygningen ikke er fastgjort.

På trods af måden tagbelægningen og rygningen er fastgjort på, er der ikke ved besigtigelserne konstateret indtrængende vand eller andre skader, som følge af måden tagbelægningen er fastgjort på.

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 tagbelægningen har eksisteret i nu 27 år og overlevet eks. orkanen i 1999 og efterfølgende orkaner, finder DBF ikke, at klager har dokumenteret, at måden tagbelægningen og rygningen af fastgjort på udgør nærliggende risiko for skade, og den udgør derfor ikke dækningsberettiget skade, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

I forhold til den udvidede dækning udgør den omstændighed, at en anvisning ikke er fulgt, ikke en ulovligbygningsindretning. Når der ikke var krav i gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet til antal bindere, er det anmeldte forhold ikke dækket af klagers udvidede dækning, da forholdet ikke udgør en ulovlig bygningsindretning jf. pkt. 16.1.

2. Undertag

Klager kræver udskiftning og korrekt installation af undertag ved tagfoden.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 25. september 2023 konstateret (bilag 6), at der mangler en ventilationsspalte mellem undertaget og isoleringen.

Konsulenten vurderer, at konstruktionen er den oprindelige fra 1997.

Der er ikke ved besigtigelsen konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold.

Klager har fremlagt notat fra [ingeniørfirma 1] (bilag C), som også har konstateret, at der mangler ventilationsspalte mellem undertaget og isoleringen og har ligesom konsulenten ikke beskrevet nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold.

Der er alene konstateret lettere opfugtning af tagfoden. Tagfoden befinder sig tæt på det fri, og der kan periodevis være lidt opfugtning af tagfoden alt efter årstiden. Da der hverken er konstateret skimmel eller råd i tagfoden nu i 27 år efter opførelsen af ejendommen, finder DBF ikke, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade.

Dertil har klager også fremlagt notat fra [ingeniørfirma 2] (bilag F), som bemærker, at der er lagt et diffusionsåbent undertag, som ikke behøver ventilering mellem isolering og undertag.

DBF's besigtigelseskonsulent er enig med [ingeniørfirma 2] i, at undertaget er diffusionsåbent, hvilket forklarer, at der ikke er konstateret nogen former for skader.

Endelig har [ingeniørfirma 2] (bilag F) bemærket, at undertaget 'krøller' ved tagfoden og derfor har svært ved at løbe til tagrenden. Hertil har rådgiveren gjort gældende, at der mangler drærende i undertaget over ovenlysvinduerne. Klager har ikke påvist nogen former for skader eller følgeskader, som følge af måden undertaget er udført på ved tagrenden og ved ovenlysvinduerne.

[Ingeniørfirma 2] har alene konstateret, at der er lidt fugt på undersiden af undertaget, hvilket ikke har medvirket til nogen former for følgeskader.

DBF gør samlet gældende, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

[Ingeniørfirma 1] (bilag C) gør gældende, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning, idet der siden 1966 har været krav til etablering af en ventilationsspalte.

I bygningsreglementet fra 1985, som var gældende på tidspunktet for husets opførelse, gælder der følgende krav til ventilering af tagkonstruktioner i pkt. 4.1.3:

Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.

Set i forhold til at der nu i 27 år ikke er sket nogen former for skader, som følge af måden tagkonstruktionen er ventileret på, og undertaget er et diffusionsåbent undertag, som ikke behøver ventilering, finder DBF, at reglementets krav til ventilering er overholdt. Forholdet er derfor heller ikke dækket af den udvidede dækning, jf. pkt. 16.1 i vilkårene for forsikringen.

3. Utætheder fra ovenlysvinduer

Klager kræver, at DBF dækker reparation af Velux ovenlysvinduer i form af installation af korrekt dræning i undertaget ved ovenlysvinduerne samt udbedring af skader forårsaget af vandindtrængning.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen næsten 2 år efter overtagelsen konstateret, at ovenlysvinduer ses med pålagte sorte silikonefuger langs inddækningskapsler. Ved rygning over vinduer mod øst og vest ses forsøg på tætning med silikone mellem rygninger og vinduer (bilag 3).

Hertil har klager udvendigt forsøgt at tætné vinduer ved pålægning af klar silikone.

Ved besigtigelsen kunne konsulenten ikke måle opfugtning indvendigt, men der var alene tegn på opfugtning af vægge under vinduer, hvor årsagen til vandindtrængningen vurderes at være udbedret af klager ved etablering af silikone mellem rygninger og vinduer.

Klagers rådgiver [ingeniørfirma 1] (bilag C) vurderer, at årsagen til vandindtrængningen skyldes utætte inddækninger.

Når klager først anmelder indtrængende vand 1 år og 9 måneder efter overtagelsen, finder DBF ikke, at klager har påvist, at forholdet på anmeldelsestidspunktet udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hertil oplyser konsulenten, at forholdet kan tilskrives udløb af levetid for tagvinduerne/inddækningerne, hvilket ikke er muligt at få dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.7.

Mellem to vinduer kunne konsulenten konstatere, at der var råd på et spær.

DBF finder, at råds-kaden var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen. DBF har derfor dækket råds-kaden inkl. demontering af glas i ovenlysvinduer samt reparation af det råds-kadede spær, jf. dækningstilsagnet fra den 5. december 2023 (bilag 7).

Når DBF ikke finder, at klager har påvist, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig, fastholder DBF, at der ikke kan tilbydes yderligere dækning, end den DBF allerede har meddelt dækning til.

4. Skotrender

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af skotrender.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen bemærket, at der ved kviste mod øst og vest ses afvanding og ske fra kviste og ind under tegl og ikke ud på overside af tegl. Vand fra skotrender på kviste kan derved ikke afvande korrekt og kan samle sig under tegl, hvor der afvandes mod undertag og vindskeder på kviste. Forholdet har medvirket til opfugtning af undertaget lokalt ved de to kviste (bilag 4).

DBF har den 5. december 2023 (bilag 7) anerkendt at dække nødvendige reparationer af skotrenderne ved kvistene mod øst og vest.

Ved den sydvendte kvist sker afvandingen af skotrenden korrekt, og der er ingen former for skader, som følge af det anmeldte forhold ved disse skotrender.

Når klager ikke har påvist, at måden skotrenden mod syd er etableret på, udgjorde nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, fastholder DBF, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene for forsikringen.

5. Vindskeder og sternbrædder

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af skader på vindskeder og sternbrædder.

Det fremgår af [ingeniørfirma 2's] (bilag F) notat på side 15, udarbejdet på baggrund af besigtigelsen den 1. februar 2024 og dermed over 2 år efter klagers overtagelse af ejendommen, at sternbrædder og vindskeder generelt står med afskallende maling og nedbrudt træ og vurderer, at skaderne i tilstandsrapporten burde have karakteren grå.

Den omstændighed at klager ikke siden overtagelsen har malet og vedligeholdt vindskeder og sternbrædder, som almindeligvis er særligt udsat for vind og vejr, udgør alene almindelig vedligeholdelse, som man som sommerhusejer må påregne.

DBF fastholder derfor, at klager ikke har påvist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand, og det er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene for forsikringen.

6. Inddækning ved kvist

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af inddækninger omkring kviste.

DBF's fik i forbindelse med besigtigelsen den 25. september 2023 oplyst, at inddækningen ved den østvendte vindskede ved ovenlys på et tidspunkt var faldet ned (bilag 5).

Konsulenten har i den forbindelse ikke kunne fastslå årsagen til, at inddækningen er faldet ned.

Set i forhold til at forholdet først er anmeldt 1 år og 9 måneder efter overtagelsen, og i øvrigt var udbedret før DBF's besigtigelse, finder DBF ikke, at klager har påvist, at skaden var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og skaden er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene for forsikringen.

7. Vandopsamlinger

Klager kræver, at DBF skal dække flytning eller nedlæggelse af bassiner tæt på huset samt etablering af korrekt afvanding til faskiner eller kloak.

Det fremgår af [ingeniørfirma 2's] (bilag F) notat på side 21, at tidligere ejer har etableret bassiner, hvor regnvand fra tagnedløbsbrønde ender.

I forhold til basisdækningen dækker forsikringen ikke forhold ude på grunden, jf. vilkårenes pkt. 2.2. Når regnvandsbassinerne befinder sig på grunden er forholdet derfor ikke dækket af forsikringen.

I forhold til den udvidede dæknings pkt. 16.6, dækker forsikringen alene lovliggørelse af spildevandsledninger, hvilket et regnvandsbassin ikke hører ind under.

Samlet fastholder DBF, at det anmeldte forhold hverken er dækket af klagers basisforsikring eller den udvidede dækning.

DBF afventer ankenævnets kendelse

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

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 15/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende ejendommen på ...

På vegne af min klient ønsker vi at indbringe denne sag for Ankenævnet for Forsikring, da vi ikke er enige i forsikringsselskabets afvisning af dækning under ejerskifteforsikringen. Klagen vedrører forhold omkring tagkonstruktionen, herunder mangler ved undertag, ovenlysvinduer, skotrende, vindskeder samt manglende faskine eller kloak, som vi mener bør være dækket.

Forsikringsselskabet har afvist dækning med henvisning til, at de nævnte forhold ikke udgør skader i forsikringens forstand og heller ikke betragtes som ulovlige bygningsindretninger. Efter en grundig gennemgang af ejendommen og de konstaterede mangler, er det vores opfattelse, at selskabets vurdering er forkert. Vi fastholder, at forholdene, særligt i relation til tagkonstruktionen, indebærer væsentlige mangler og ulovlige indretninger, der falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Denne forsikring dækker forhold der udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelserne. Ved vurderingen af, om et forhold opfylder en skade under ejerskifteforsikringen, sammenlignes der med, hvad man måtte forvente på købstidspunktet i forhold til bygningens alder og de oplysninger man som køber har modtaget. Ligeledes dækker den bygningsindretninger i husets beboelsesdel, som er udført i strid med den på udførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning, hvis der i øvrigt ikke kan opnås myndighedsdispensation for det pågældende forhold jf. forsikringsbetingelserne.

Vi beder derfor Ankenævnet om at tage sagen op til fornyet vurdering.

Vedrørende mangler og dækning under ejerskifteforsikringen

Vi ønsker at gøre Ankenævnet opmærksom på, at de konstaterede mangler og fejl ved ejendommens tagkonstruktion er dækket under ejerskifteforsikringen, herunder også den udvidede dækning. Forsikringsselskabets afvisning af dækning på baggrund af manglende fysisk skade er i strid med de gældende regler for ejerskifteforsikringer.

Ifølge lovgivningen, som ligger til grund for ejerskifteforsikringsproduktet, kan en manglende eller utilstrækkelig bygningsdel, såsom et fejlagtigt udført undertag, betragtes som en skade i forsikringens forstand. Det afgørende er ikke, om der allerede er opstået en konkret fysisk skade, men om forholdet indebærer en nærliggende risiko for skade. Dette er også i overensstemmelse med den gældende praksis, og forsikringsselskabet kan ikke ensidigt ændre denne fortolkning.

I denne sag er der konstateret en alvorlig fejl i tagkonstruktionen, idet undertaget ikke er korrekt ført ud til tagrenden, hvilket udgør en nærliggende risiko for fugtskader og vandindtrængning. Denne mangelfulde udførelse er ikke i overensstemmelse med bygningsreglementet for den tidsperiode, ejendommen er opført i, og bør derfor være omfattet af dækningen for ulovlige bygningsindretninger under den udvidede ejerskifteforsikring. Ifølge lovgivningen er der ikke krav om en allerede indtrådt fysisk skade for at udløse dækning i sådanne tilfælde – det er tilstrækkeligt, at der er tale om forhold, der er i strid med bygningsreglementet, og som potentielt kan føre til skade.

Ud over mangler ved undertaget er der yderligere konstateret fejl og mangler ved ovenlysvinduer, skotrende og vindskeder, som ligeledes udgør potentielle risici for ejendommens fremtidige tilstand. Bemærk, at der ved disse forhold er konstateret tidligere konkrete skader, herunder vandindtrængen. Disse forhold er omfattet af basisforsikring, da der er tale om dårligt udført arbejde, som ikke lever op til de krav, der blev stillet på opførelsestidspunktet.

Vi fastholder derfor, at selskabet er forpligtet til at dække disse mangler under ejerskifteforsikringen og anmoder Ankenævnet om at give medhold i klagen, da selskabets afvisning er i strid med både lovgivning og forsikringens dækningsomfang.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

101898

Vedrørende ulovlig bygningsindretning – manglende tagfod, teglbinder og ventilation i tagrum

Det er vores påstand, at den manglende dækning er i strid med forsikringsaftalen og gældende regler på området, idet ejerskifteforsikringen skal dække ulovlige forhold, selv uden en umiddelbart synlig skade, hvilket der vil redegøres for i det følgende.

Ved besigtigelsen kunne der ifm. blotlægning af tagbelægning konstateres at der ikke er lavet en tagfod hele vejen rundt om huset. En tagfod etableres af to årsager – Vand der trænger igennem tagsten, kan løbe via undertaget og ned i tagrenden. Der sikres også tilstrækkelig ventilation ind i tagrummet med en tagfod.

Man kan kun ligge undertaget direkte ovenpå isoleringen hvis undertaget er diffusionsåbent. Det eksisterende undertag vurderes til at være diffusionstæt. Dette vil medføre rådskader da konstruktionen ikke kan ventilere tilstrækkeligt.

Bemærk, at konsulent fra forsikringsselskabet har noteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen samt at der er målt forhøjet fugt ved tagfod. Der er således en konkret skade til stede, som vil udbrede sig nævneværdigt, hvis der ikke sættes ind. Forkert udformning af undertaget ved tagfoden skaber vandpytter, der øger risikoen for gennemfugtning og skade på bygningsdele.

Det har siden 1966 være et krav i bygningsreglementet at der både skal være ventilationsspalte mellem diffusionstæt undertag og isolering samt ventilering mellem undertag og tagbelægning.

Herudover kunne det ved besigtigelsen kunne der konstateres mangelfuld brug af bindere til tagbelægningen. Alle steder var der mangelfuld antal af bindere. Fra 1996 var det et krav at hver 3. tegl fik binder.

Sluttelig må ballofix og VVS-samlinger ikke være skjult i konstruktionen jf. bygningsreglementet, hvorfor den gemte ballofix bag indvendig væg skal dækkes. Siden 1990 har det ikke være lovligt at lave skjulte VVS-samlinger. En skjult samling er defineret ved, at der ikke er mulighed for inspektion. En skjult samling kan medføre en gennemgribende vandskade da problemet først vil blive opdaget når omfanget er stort.

Vi henviser i øvrigt til fremlagte rapporter fra [ingeniørfirma 1] og [ingeniørfirma 2], hhv. Bilag C og F.

Kravet om lovlig bygningsindretning

Ifølge gældende bygningsreglement (BR) er det et krav, at bygninger opføres og vedligeholdes i overensstemmelse med lovens bestemmelser. Manglende tagfod, tagbinder og ventilation er en direkte overtrædelse af disse bestemmelser, da dette kan føre til utætheder og fugtproblemer, hvilket påvirker bygningens holdbarhed og levetid. Bygningsreglementets krav på dette område er klare, og det er ikke valgfrit at overholde dem.

Ejerskifteforsikringen indeholder en udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger, der er til stede ved købstidspunktet, også selvom der endnu ikke er konstateret en skade. Forsikringen skal således dække forholdet, netop fordi det ulovlige forhold i sig selv er et problem, som på sigt kan føre til alvorlige skader.

Ejerskifteforsikringens udvidede dækning

Det er afgørende at påpege, at udvidet dækning under ejerskifteforsikringen skal omfatte forhold, hvor bygningen ikke er opført i overensstemmelse med gældende lovgivning. Dette er ikke betinget af, at der allerede er opstået en skade, men udelukkende af, at der er tale om en bygning, som på købstidspunktet var opført i strid med bygningsreglementet.

Det er vores opfattelse, at ejerskifteforsikringen i denne sag skal dække det ulovlige forhold, uanset om der er konstateret en faktisk skade. Den manglende opfyldelse af bygningsreglementet udgør i sig selv et dækningsberettiget forhold under forsikringen.

Manglerne kunne ikke opdages ved købersyn

Yderligere skal det nævnes, at den pågældende mangel ikke kunne opdages ved købersyn, da den manglende opførelse af tagfoden, tagbinder og ventilation, er skjult under taget. Køber har derfor ikke haft mulighed for at opdage denne mangel ved købet, og manglen blev først opdaget efterfølgende i forbindelse med en nærmere undersøgelse.

Det er i sådanne situationer, at ejerskifteforsikringen er tiltænkt at skulle beskytte køber mod uforudsete omkostninger, som opstår grundet skjulte ulovlige forhold, der ikke er synlige ved overtagelsen.

Forsikringsselskabets ansvar

Forsikringsselskabet har efter vores opfattelse et klart ansvar for at dække udgifterne til at bringe taget i lovlig stand. Herunder tagfod, ventilation og tagbinder. Ejerskifteforsikringen er specifikt designet til at dække ulovlige bygningsforhold, og den manglende overholdelse af bygningsreglementet, herunder manglende tagfod, tagbinder og ventilation falder direkte under denne kategori.

Vi henviser til både ejerskifteforsikringsaftalen og de gældende regler om dækning af ulovlige forhold. Når bygningsreglementet er overtrådt, og køber ikke kunne have opdaget manglen ved købersyn, skal forsikringen dække udgifterne til at bringe bygningen i lovlig stand.

Vedrørende basisdækning – utætte inddækninger, manglende udhæng ved kviste

Det er vores påstand, at den manglende dækning er i strid med forsikringsaftalen og gældende regler på området, idet ejerskifteforsikringen skal dække forhold, hvor der er en konkret skade til stede, hvilket der vil redegøres for i det følgende.

Ved besigtigelsen kunne der observeres utætte inddækninger omkring ovenlys partier. Dette kan medføre alvorlige følgeskader for og omkringliggende konstruktioner. Disse observationer er gjort uden destruktive indgreb og kan konstateres visuelt. Der er ikke nævnt noget om utæt ovenlys parti i tilstandsrapport.

Dvs. vindskeder er blottet oppefra, hvilket medfører rådskader i træværket. Der er ligeledes åbent ned til underliggende konstruktioner, hvilket medfører vand- og rådskader. Denne observation gør sig gældende ved alle 'kvistvinduer'. Disse observationer er gjort uden destruktive indgreb og kan konstateres visuelt. Der er ikke nævnt noget om manglende eller forkert udført udhæng i tilstandsrapport.

Konklusion

På baggrund af ovenstående argumentation anmoder vi om, at Ankenævnet for Forsikring træffer afgørelse om, at forsikringsselskabet skal dække omkostningerne ved at bringe taget i overensstemmelse med bygningsreglementet for den tids huse BR98. Herudover at udbedre konkrete skader, som var til stede ved overtagelsen, men først opdaget efter overtagelsen.

Dækning er berettiget i henhold til den udvidede dækning for ulovlige bygningsforhold under ejerskifteforsikringen, og forsikringsselskabets afvisning er derfor ikke i overensstemmelse med de gældende regler. Herudover skal konkrete skader udbedres iht. den gældende lovgivning og ejerskifteforsikringens basisdækning. Herunder mangelfulde fuger, inddækninger m.fl., hvor vand tydeligvis trænger ind i boligen.

Vi ser frem til en hurtig og retfærdig afgørelse af sagen."

Selskabet har i brev af 11/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør bl.a. gældende, at der ved blotlægning af tagbelægningen på sommerhuset kan konstateres, at der ikke alle steder er etableret en tagfod.

Nærmere herom fremgår af notatet fra [ingeniørfirma 1] på side 4 (bilag C), hvor rådgiveren et enkelt sted har åbnet op for tagbelægningen.

Som det fremgår af billedet i rapporten fra [ingeniørfirma 1], er der siden opførelsen af sommerhuset i 1997 nu i 24 år ikke sket nogen former for skader, som følge af, at der nogle steder ifølge [ingeniørfirma 1] mangler tagfod.

I den forbindelse oplyser DBF's besigtigelseskonsulent, at den omstændighed, at der kan mangle tagfod, ikke i sig selv medvirker til, at der kommer alvorlige skader eks. i form af råd eller lign. på spær, hvilket heller ikke er tilfældet her.

Ved DBF's besigtigelseskonsulents besigtigelse, blev der også åbnet op for tagkonstruktionen.

DBF's besigtigelseskonsulent oplyser i mail fra den 9. oktober 2024 (**bilag 10**), at der på det sted, hvor han åbnede op, ikke var tegn på skader. Hertil var der på dette sted etableret en tagfod. Billederne, som der henvises til i mailen, fremlægges som **bilag 11**.

Hertil fremgår det også på side 10 i notatet fra [ingeniørfirma 2] (bilag F), at ejendommen er opført med tagfod de steder, som rådgiveren henviser til i sit notat.

DBF finder samlet ikke, at klager har påvist, at den omstændighed, at [ingeniørfirma 1] et enkelt sted har konstateret manglende tagfod ikke udgør nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Hertil gør klagers forsikringsrådgiver også gældende, at undertaget er diffusionstæt.

Som det fremgår af udtalelsen fra konsulenten (bilag 10), er der ikke konstateret skader i og omkring undertaget, hvilket efter konsulentens opfattelse dokumenterer, at undertaget er diffusi-

onsåbent. At der ikke er skader i og omkring undertaget på trods af måden tagkonstruktionen er ventileret op, fremgår også af ovennævnte fotos (bilag 11).

Hertil fremgår det direkte på side 10 i notatet fra [ingeniørfirma 2] (bilag F), at der er lagt et diffusionsåbent undertag, som ikke behøver ventilering mellem isolering og undertag. Hertil oplyser klagers rådgiver, at der ikke er tegn på fugtproblemer pga. manglende ventilering.

At klagers forsikringsrådgiver nu gør gældende, at undertaget er diffusionstæt finder DBF derfor som værende udokumenteret og DBF fastholder derfor, at måden ejendommens tagkonstruktion er ventileret på ikke udgør nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

DBF har ingen yderligere kommentarer vedr. pkt. 1-7 i DBF's høringssvar fra den 21. august 2024.

8. Skjulte VVS-samlinger

DBF har ikke medtaget dette forhold i 1. høringssvar og nedenfor følger derfor DBF's bemærkninger til denne anmeldelse.

Den 6. september 2023 anmeldte klager diverse el-skader. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager notatet fra [ingeniørfirma 1] (bilag C).

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede herefter den 25. september 2023 det anmeldte forhold. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag 12**.

DBF meddelte den 5. december 2023, at da der var en ulovlig VVS-installation i form af en skjult samling imellem væggen og gangen og samlingen var utilgængelig, var forholdet omfattet af ejerskifteforsikringen.

Men da forholdet kunne udbedres ved at montere en inspektionslem i gangen og besigtigelseskonsulenten vurderede, at prisen på etableringen af lemmen kostede under 5.000 kroner, var forholdet undtaget af dækning jf. pkt. 4.12 i vilkårene for forsikringen.

Den 30. april 2024 fremsendte DBF en uddybning af afgørelsen, da DBF nu havde indhentet et tilbud på etablering af lemmen og fastholdt, at da prisen på udbedringen ikke oversteg selvriskoen på 5.000 kroner, var der ikke dækning jf. pkt. 4.12 i vilkårene for forsikringen.

Korrespondancen fremlægges som **bilag 13** og tilbuddet som **bilag 14**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en gemt ballofix bagved indvendige vægge.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen konstateret en ballofix skjult i en lukket konstruktion.

Udbedring vil bestå i etablering af en inspektionslem, da ulovligheden alene består i, at rørsamlingen er utilgængelig for inspektion.

DBF har efterfølgende meddelt, at forholdet udgør en ulovlig VVS-installation og er derfor som udgangspunkt omfattet af ejerskifteforsikringen, men da besigtigelseskonsulenten vurderer, at prisen på etableringen af lemmen koster under 5.000 kroner, er der ikke dækning.

Når DBF efterfølgende har indhentet tilbud på 3.125 kroner inkl. moms for etablering af en inspektionslem, fastholder DBF, at forholdet ikke er dækket af forsikringen, da forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kroner jf. vilkårenes pkt. 4.12.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 11/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Som rådgiver for ejer af ejendommen ..., indgiver jeg hermed klage over forsikringsselskabets afvisning af dækning i seneste indlæg. Selskabet har nægtet at yde erstatning for dokumenterede skader og mangler ved ejendommens tag, tagvinduer, undertag, samt andre bygningsrelaterede forhold. Denne skrivelse har til formål at præcisere klagerens krav og at tilbagevise selskabets begrundelser for afvisning, idet vi mener, at afgørelsen er i strid med gældende regler for ejerskifteforsikring og de kontraktmæssige vilkår for skadebegrebet.

Baggrund for sagen og dokumenterede skader

En undersøgelse har afsløret følgende skader og mangler, som ifølge gældende lovgivning og forsikringsvilkår er dækket af ejerskifteforsikringen:

Mangel på tagbindere og løse tagsten

Taget mangler en tilstrækkelig mængde tagbindere, hvilket udgør en væsentlig risiko for yderligere skade, især i stormvejr. Flere tagsten er løse og mangelfuldt fastgjorte, hvilket allerede har resulteret i vandindtrængning. Dette er en opdaget og dokumenteret mangel, som kan forværres yderligere.

Manglende og fejludformet tagfod

Undersøgelser viser, at tagfoden er forkert udformet og medfører vandansamlinger, hvilket udgør en risiko for gennemfugtning af bygningsdele. Forsikringsselskabet afviser dette forhold, men henvisning til bygningsreglementet samt rapporten fra [ingeniørfirma 1] (bilag C) viser, at manglen påvirker bygningens konstruktion og udgør en risiko, som ifølge lovgivningen bør være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Velux ovenlysvinduer og vandindtrængning

Omkring ovenlysvinduerne er der konstateret manglende dræning, hvilket øger risikoen for vandindtrængning. Forsikringsselskabet har ignoreret disse konstateringer, men fotos og inspektioner dokumenterer vandproblemer, som er dækket i henhold til forsikringsvilkårene, da de påvirker ejendommens funktionalitet og kan medføre alvorlige følgeskader.

Skotrender og vindskeder

Der er observeret synlige skader på sternbrædder og vindskeder, samt fejludførte inddækninger, som kræver reparation for at sikre bygningskonstruktionens integritet. Forsikringsselskabet hævder, at manglerne ikke udgør en nærliggende risiko, men i henhold til både tilstandsrapporten og de konstaterede skader, opfylder disse forhold skadebegrebet.

Vandopsamlinger nær huset

Placeringen af bassiner tæt ved husets fundament udgør en risiko for terrændæk og gulvkonstruktioner. Selskabet har ikke forholdt sig til dette, selvom skadespotentielt vurderes højt, og udbedring anbefales i rapporterne for at undgå fremtidige skader.

Skjulte VVS-samlinger

Selskabet har anerkendt skjulte VVS-samlinger som en ulovlig installation. Dette forhold er som udgangspunkt omfattet af ejerskifteforsikringen, men selskabet afviser dækning med henvisning til, at udbedring er mulig for under 5.000 kr., selvom installationen vurderes som ulovlig og kræver tilgængeliggørelse.

Kommentarer til forsikringsselskabets afvisning

Selskabet afviser at dække manglen på tagfod, idet der påstås, at risikoen for skade ikke er nærliggende. Dette argument tilbagevises ved henvisning til skadebegrebet i forsikringsvilkårene samt i gældende lov om ejerskifteforsikringer. Det er uden betydning, om skade har manifesteret sig; det er tilstrækkeligt, at forholdet udgør en nærliggende risiko, herudover kan manglende bygningsdele være en skade.

Selskabet fastholder, at undertaget er diffusionsåbent, selvom det fremgår af rapporter og inspektioner, at konstruktionen ikke ventilerer tilstrækkeligt. Selskabets konklusion om, at der ikke er påvist skader i undertaget, er irrelevant, eftersom risikoen for fremtidige skader er nærliggende. En forsikring mod nærliggende skader er lovpligtigt omfattet af ejerskifteforsikringen, uanset om skade endnu ikke har manifesteret sig fuldt ud.

Selskabet har valgt ikke at gå nærmere i dybden med klagerens påstande om utætte vinduer og manglende dræning omkring Velux ovenlysvinduer, som skaber fugtproblemer. Det fremgår tydeligt af dokumentationen og bygningsreglementets krav, at dræning og tæthed skalvopretholdes for at forebygge skade. Manglende dækning på dette punkt er dermed ubegrundet og bør revideres.

Ejerskifteforsikringsloven foreskriver, at forsikringsdækningen omfatter forhold, som påvirker bygningens funktionalitet og skaber en nærliggende risiko for skade. Det er irrelevant, hvorvidt der allerede er skader, da det alene er risikoen og de manglende overholdelse af bygningsreglementet, der er afgørende. Forsikringsaftalelovens bestemmelser om nærliggende risiko og dækning af skjulte fejl og mangler er ikke opfyldt i selskabets vurdering, og vi anmoder derfor Ankenævnet om at tilsidesætte selskabets afgørelse.

Reglerne jf. Bygningsreglementet

Generelt fremstår huset i dårlig forfatning, hvilket ikke er konstateret i hverken tilstandsrapport eller andre steder. De konstaterede mangler, vil 'på sigt' suge ekstra fugt til sig, hvorefter frost og tøj vil skade yderligere og indeklima vil medføres yderligere skader.

Ligeledes skal vi henvise til SBI anvisning 230 omhandlende bygningsopførsel:

- Tilfredsstillende forhold er et almindeligt anvendt udtryk for, at alment anerkendte anvisninger for den tekniske udformning følges, og at rimelige forventninger udtrykt ved byggetraditioner er opfyldt.

Funktion

Bygninger og konstruktioner skal bibeholde deres funktion i hele den levetid, som kan anses for normal for bygningstypen i forhold til den påtænkte anvendelse.

Holdbarhed

Bygningen og dens konstruktioner skal som minimum holde i hele den levetid, der kan anses for normal for bygningstypen i forhold til den påtænkte funktion. En bedre holdbarhed kan opnås ved at vælge løsninger, dimensioner og materialer, som i nogen grad mere end opfylder kravene.

Robuste bygninger

Bygningsdele kan betragtes som robuste, hvis de kan modstå utilsigtede men ikke sjældent forekommende påvirkninger i den normale levetid ved den påtænkte anvendelse.

God praksis

God praksis er et almindeligt anvendt udtryk for, at anerkendte anvisninger for den tekniske udførelse følges. God praksis omfatter også, at der tages hensyn til registrerede erfaringer fra praksis, fx udgivelser fra fonden Byg-Erfa [www.byg-erfa.dk]. God praksis svarer til god byggeskik. Beton skal beskyttes mod skadelige påvirkninger i hærdningsperioden, fx solstråling, stærk vind, træk, frysning og nedbør

Reglerne bag ejerskifteproduktet

Forsikringen har under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4, litra b, c, e, yderligere anført, at forsikrede ikke har bevist, at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse objektivt set forelå skader i et omfang som beskrevet i rapporter tilgået selskabet. Herunder at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse forelå risiko for skade. Det er direkte forkert og imod reglerne bag ejerskifteforsikringen.

I § 2, stk. 1, i lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. hedder det:

- '§ 2. Har køberen fra sælgeren modtaget en rapport om bygningernes fysiske tilstand (en tilstandsrapport) og oplysning om ejerskifteforsikring, jf. §§ 4 og 5, kan køberen ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en bygnings fysiske tilstand er mangelfuld, jf. dog stk. 2-6. Køberen kan heller ikke over for sælgeren påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.'

Ved lov nr. 437 af 31. maj 2000 ændredes bl.a. § 5, stk. 1, nr. 1, i loven, således at ordene 'eller er klart forkert beskrevet' blev indsat i bestemmelsen. Herefter har § 5, stk. 1, nr. 1, følgende ordlyd:

- * '§ 5. Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde en meddelelse fra et forsikringsselskab om, på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker for fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, ...'

I bemærkningerne i lovforslaget hedder det om denne ændring bl.a. (Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, L 152, side 4161):

- 'Med den foreslåede ændring præciseres det, at den ejerskifteforsikring, som tilbydes køberen, ikke kun skal dække fejl, der slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men også fejl, som nok er berørt i rapporten, men som er beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende, således at køberen ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage fejlens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved sin beslutning om at købe ejendommen.

Den foreslåede tilføjelse til bestemmelsen tager som nævnt sigte på klart ufyldestgørende eller misvisende beskrivelser i tilstandsrapporten. Udtrykket 'forkert beskrevet' er et objektivt kriterium i den forstand, at det er uden betydning, om der eventuelt vil kunne gøres erstatningskrav gældende mod den bygningsagkyndige.

Udtrykket omfatter både tilfælde, hvor fejlens fysiske karakter og omfang er forkert beskrevet, og tilfælde, hvor fejlen er forkert kategoriseret med hensyn til dens betydning og behovet for udbedring, jf. de anvendte rapportskemaers inddeling af skaderne i kategorierne K0-K3.

Det vil bero på en konkret vurdering, om en beskrivelse i tilstandsrapporten er 'klart' forkert. Det er ikke i sig selv tilstrækkeligt, at den bygningsagkyndiges faglige bedømmelse af et forhold kan anfægtes, og afvigelser, der er uden væsentlig praktisk betydning for en køber, falder også uden for. Det afgørende er, om en køber på grundlag af rapportens beskrivelse af det pågældende forhold har været tilstrækkeligt advaret om fejlens karakter, omfang og betydning.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Afsluttende anmodning

På baggrund af ovenstående og med henvisning til de juridiske og faktuelle forhold, der er fremlagt, anmoder vi om, at Ankenævnet pålægger forsikringsselskabet at dække de konstaterede mangler og udbedre de skaderamte og risikofyldte forhold i henhold til ejerskifteforsikringens dækning.

Vi fremlægger dokumentationen og de relevante bilag for at støtte klagen og fremhæver behovet for en objektiv vurdering i overensstemmelse med forsikringsretten og gældende lovgivning.

...

Vi har hermed fremlagt alle relevante dokumenter, tekniske rapporter og argumenter, som vi vurderer, er nødvendige for en fyldestgørende behandling af denne sag.

Vi gør det gældende, at der ikke er yderligere forhold fra vores side at tilføje, og vi ser frem til, at Ankenævnets jurister nu tager over. Vi anmoder Ankenævnet om at vurdere sagen ud fra gældende lovgivning, bygningsreglementet og praksis på området, idet en objektiv og byggeteknisk vurdering bør sikre, at ejerskifteforsikringens vilkår overholdes og dækker de relevante skader og mangler."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilsynsnotat af 16/6 2023 fra ingeniørfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af observationer og skader

1. Mangelfuld antal tagbindere

Ved besigtigelsen kunne der konstateres mangelfuld brug af bindere til tagbelægningen. Der blev ved besigtigelse blotlagt ca. 1 m² tagbelægning 3 sporadiske steder. Alle steder var der mangelfuld antal af bindere. Det anslås at der er anvendt binder på hver 4. tegl.

Fra 1996 var det et krav at hver 3. tegl fik binder. Se bilag 1.

Det anbefales at de to nederste rækker bindes samt den yderste række. Derudover skal hver 2. tegl bindes.

...

2. Manglende tagfod samt ventilation i tagrum

Ved besigtigelsen kunne der ifm. blotlægning af tagbelægning konstateres at der ikke er lavet en tagfod hele vejen rundt om huset. En tagfod etableres af to årsager – Vand der trænger igennem tagsten, kan løbe via undertaget og ned i tagrenden. Der sikres også tilstrækkelig ventilation ind i tagrummet med en tagfod.

På billede 3 kan man se at der er direkte adgang til isoleringen og undertaget er lagt direkte ovenpå isoleringen. Man kan kun ligge undertaget direkte ovenpå isoleringen hvis undertaget er diffusionsåbent. Det eksist. undertag vurderes til at være diffusionstæt. Dette kan medføre rådskader da konstruktionen ikke kan ventilere tilstrækkeligt.

Det har siden 1966 være et krav i bygningsreglementet at der både skal være ventilationsspalte mellem diffusionstæt undertag og isolering samt ventilering mellem undertag og tagbelægning. Se bilag 2.

Det anbefales at der laves stikprøvekontroller enkelte steder på taget. Én stikprøvekontrol kan udføres oppefra ved demontering af tagsten og skære undertaget op således det er muligt at inspicere omkringliggende konstruktioner. Undertag skal efterfølgende lappes således der ikke er mulighed for indtrængen af vand eller andet.

...

3. Utætte inddækninger omkring ovenlys

Ved besigtigelsen kunne der observeres utætte inddækninger omkring ovenlys partier. Den formbare inddækning omkring ovenlyspartierne er mørnet og revnet flere steder. På billedet 6 ser vi hvordan den formbare inddækning er utæt. Dette kan medføre alvorlige følgeskader for og omkringliggende konstruktioner.

På billedet 5 er der markeret et ovenlysvindue hvor der er kommet vand ind. Billede 7, 8 & 9 er taget indefra hvor vand er kommet ind. Den her skade er ikke opstået hen over natten, men har stået på over længere tid. Disse observationer er gjort uden destruktive indgreb og kan konstateres visuelt. Der er ikke nævnt noget om utæt ovenlys parti i tilstandsrapport.

Det anbefales at alle inddækninger skiftes og omkringliggende konstruktioner efterses.

...

4. Manglende udhæng ved kviste

Ved besigtigelsen kunne der observeres manglende udhæng ud fra 'kvistvinduer'. På billede 11 kan man se markeringen til højre, at tagstenen ikke dækker vindskeden. Dvs. vindskede er blottet oppefra hvilket kan medføre rådskeer i træværket. Der er ligeledes åbent ned til underliggende konstruktioner hvilket kan medføre vand- og rådskeer. Denne observation gør sig gældende ved alle 'kvistvinduer'.

Disse observationer er gjort uden destruktive indgreb og kan konstateres visuelt. Der er ikke nævnt noget om manglende eller forkert udført udhæng i tilstandsrapport.

Det anbefales at få lagt de yderste teglsten om, således de vil dække vindskede med et lille overlap og at underliggende konstruktioner efterses.

...

5. Inddækning løsrevet

Ved besigtigelse kunne der tydeligt observeres utæt inddækning under vindskede. Der er et stort hul på midten af taghældingen og der er ligeledes et stort hul ved tagfoden. Dette kan medføre råd- og vandskeer i under- og omkringliggende konstruktioner. Der er ligeledes plads til at fugle eller andre dyr kan trænge ind i konstruktionen. Dette kan medføre skader af konstruktionerne. Billede 12 angiver inddækningens placering.

Disse observationer er gjort uden destruktive indgreb og kan konstateres visuelt. Der er ikke nævnt noget om manglende eller forkert udført udhæng i tilstandsrapport.

Det anbefales at inddækningen bliver demonteret og man laver en ny inddækning. Efter demontering skal omkringliggende konstruktioner efterses for skader.

...

6. Ballofix og skjult samling i indv. væg

Ved besigtigelse blev der observeret ballofix og skjult samling placeret inde i indv. skillevæg. Siden 1990 har det ikke være lovligt at lave skjulte VVS-samlinger. En skjult samling er defineret ved, at der ikke er mulighed for inspektion. En skjult samling kan medføre en gennemgribende vandskeer da problemet først vil blive opdaget når omfanget er stort.

Det anbefales at få trukket nye rør og sløjfet de gamle så fremtidige skader undgås. En så gennemgribende udskiftning anbefales baseret på, at chancen for flere skjulte samlinger er stor.

...

Konklusion

Overordnet fremstår bygningen pæn, men der er tydelige tegn på ved nærmere syn at konstruktionerne ikke er udført ikke de gældende forskrifter fra 1997. Udførslen er flere steder konstrueret forkert og ulovligt. De skjulte rørsamlinger vidner også om, at VVS-arbejde højst sandsynligt er blevet udført af en uautoriserede vvs-installatør. Derudover er der visuelle observationer af utætheder som burde være nævnt i en tilstandsrapport, men ikke er det.

Der anbefales som følgende:

1. Mangelfuld antal tagbindere – Denne skade bør anmeldes til ejerskifteforsikringen.

De to nederste rækker bindes samt den yderste række. Derudover skal hver 2. tegl bindes efter nuværende krav.

2. Manglende tagfod samt ventilation i tagrum – Denne skade bør anmeldes til ejerskifteforsikringen.

Der skal laves stikprøvekontroller enkelte steder på taget. Én stikprøvekontrol kan udføres oppefra ved demontering af tagsten og skære undertaget op således det er muligt at inspicere omkringliggende konstruktioner. Undertag skal efterfølgende lappes således der ikke er mulighed for indtrængen af vand eller andet.

3. Utætte inddækninger omkring ovenlys – Denne skade bør anmeldes til den byggesagkyndige.
Alle inddækninger skal skiftes og omkringliggende konstruktioner skal efterses.

4. Manglende udhæng ved kviste – Denne skade bør anmeldes til den byggesagkyndige.

De yderste teglsten skal lægges om, således de vil dække vindskede med et lille overlap og at underliggende konstruktioner efterses.

5. Inddækning løsrevet – Denne skade bør anmeldes til den byggesagkyndige.

Inddækningen skal demonteres og montering af ny inddækning. Efter demontering skal omkringliggende konstruktioner efterses for skader.

6. Ballofix og skjult samling i indv. væg – Denne skade bør anmeldes til ejerskifteforsikringen.

Der skal trækkes nye rør og de gamle rør skal sløjfes så fremtidige skader undgås."

Nævnet har fået forelagt selskabets besigtigelsesnotater af 28/9 2023. Af selskabets brev af 5/12 2023 til klageren fremgår bl.a.:

"Ovenlysvinduer

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde delvis dækning.

Konstruktionen med ovenlysvinduer i fordelingsgangen er udført i vinduer med aluinddækning, som er lagt på spær og indvendige gipsvægge.

Ovenlysvinduerne mod øst og vest er forsøgt tætnet med silikone rundt langs inddækningerne og op mod rygningen. De formbare inddækninger er revnet. Indvendigt er væggene under vinduerne opfugtet og beskadiget. Spær mellem vinduer er rådskadet, og der er skjolder og løbere ved spær.

Det vurderes at råd i spær kan tilskrives en tidligere utæthed i tagvinduerne, som tidligere er tætnet. Ovenlysvinduerne er nu igen blevet utætte ved inddækningerne rundt omkring vinduerne, samt i silikonefugerne. Der er endvidere et øget fugtniveau i området som følge af almindelig kondensdannelse.

Det vurderes ikke, at ovenlysvinduernes inddækninger var utætte ved overtagelsestidspunktet for over 1,5 år siden, og der kan derfor ikke tilbydes dækning hertil, i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.5.

Rådskaden vurderes at have været til stede ved overtagelsestidspunktet, og der kan derfor tilbydes dækning til udbedring heraf.

Udbedring af rådskaden kan foretages ved at demontere glasset i den nederste række vinduer, og udluse det rådskadede træværk.

Til brug for erstatningsopgørelsen bedes du indhente et udspecificeret tilbud på ovenstående udbedring. Arbejdet bør ikke sættes i gang før erstatningen er opgjort.

Jeg gør opmærksom på, at der ved udbetaling af erstatning vil blive fratrullet en selvrisiko på 5.000 kr.

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde dækning til følgeskaden, og du skal derfor selv udbedre den aktuelle utæthed for at sikre, at forholdet ikke genopstår. Ejerskifteforsikringen dækker ikke genopståede forhold, ifølge punkt 4.10 i forsikringsbetingelserne.

Skotrender

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde delvis dækning.

Kvistene er opført med vindskeder, blyinddækning og zink render, som ligger op til betonteglene.

Afvanding ved kvisten mod øst sker mod vindskeder og under tegl, og skotrende inddækning er stoppet under tegl. Undertaget under skotrenden er opfugtet. Afvanding ved kvisten mod syd sker ud på tegl. Ved kvisten mod vest sker afvanding mod vindskeder, og der er lunke i blyinddækningen, samt manglende tæthed. Der er forsøgt tætnet med silikone i skotrenden. Der kunne ikke konstateres tegn på vandindtrængen.

Kvistene mod øst og vest afvander fra kviste og ind under tegl, og ikke ud på oversiden af tegl. Vandet fra kvistenes skotrender kan derved ikke afvande korrekt, og det samler sig under tegl, hvor der afvandes mod undertag og kvistenes vindskeder. Det vurderes at afvanding ved den sydvendte kvist er udført korrekt.

Henset til, at skotrenderne på kvistene mod øst og vest ikke er udført korrekt, kan der tilbydes dækning til udbedring heraf.

Udbedringen foretages ved at ændre opbygningen af skotrenden for korrekt afvanding.

Til brug for erstatningsopgørelsen bedes du indhente et udspecificeret tilbud på ovenstående udbedring. Arbejdet bør ikke sættes i gang før erstatningen er opgjort.

Jeg gør opmærksom på, at der ved udbetaling af erstatning vil blive fratrullet en selvrisiko på 5.000 kr.

Din sag er sendt videre til vores regresafdeling, som vil vurdere om der sideløbende skal køres en regressag mod den bygningsagkyndige. Af hensyn til den måske sideløbende regressag mod den bygningsagkyndige, må du ikke udbedre forholdet, før du har modtaget besked fra vores regresafdeling om, at arbejdet må igangsættes. Vi vil afklare regresspørgsmålet hurtigst muligt, og du vil blive orienteret herom og løbende, hvis vi kører en regres."

Af byggeteknisk notat af 7/2 2024 fra ingeniørfirma 2 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Manglende bindere

I forbindelse med mine undersøgelser er der som nævnt åbnet op flere steder i taget. Jeg mindes at have set én eneste tagbinder, på trods af at have åbnet og fjernet omkring 15-20 tagsten. Der er meget langt mellem tagbinderne, og det er mig reelt en gåde, at der ikke er sket flere stormskader på taget, ikke mindst med husets og tagets placering med blot en 400-800 meter til havet på tre sider af huset.

Forsikringen kommenterer og afviser dækning, med udgangspunkt i at der ikke er sket skader, såsom vandindtrængning. Dermed argumenterer de med at forholdet ikke er ulovligt.

Det har dog nu alle dage været et lovkrav, at tage skal udformes så de er sikret imod stormskader. Jeg mener ikke dette er tilfældet her, når en stor andel af tagstenene ikke er fastgjort iht. gældende standarder og normer.

Dertil kan det ses på taget at enkelte tagsten sidder løst og skævt, samt at nogle er blevet udskiftet

gennemtiden og gjort bedre fast. Læs nærmere i næste afsnit. Ydermere forekommer der vandindtrængning med jævne mellemrum, og forholdene er særligt udtalt i forbindelse med kraftigere blæst og storm.

Uanset hvor jeg kiggede ned på undertaget, kunne der alle steder ses store mængder af blade, pollen og andet skidt og møg, hvilket beviser at der er kommet og fremadrettet vil komme store mængder af fygesne, regn og andet ind under tagbelægningen.

Der er nærliggende risiko for skader, og det var der både ved før, under og efter overtagelsen af huset, samt herunder ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

...

Flere steder, særligt ved graterne og lignende sås der også løstliggende sten. Jeg vurderer ydermere, at der kan ses skæve tagsten og tagrækker flere steder - som igen er en indikation på, at tagstenene ikke ligger tilstrækkeligt fast.

...

Løse tagsten

Udover at der mangler fastgørelse af selve tagstenene, så ses der også en stor andel af rygningstenene som overhovedet ikke er gjort fast til kiplægten.

Igen er det mig en gåde, at der er ikke er blæst flere sten ned. Men også her ses der udskiftninger af rygningsten - hvorfor det må formodes at rygningstenene tidligere har været blæst ned. Flere af rygningstenene ligger mere eller mindre direkte ned på glasset på de store vinduesfelter.

...

Udformning af undertag

Der har i de tidligere korrespondancer været talt om ventilation af undertaget. Der er tale om et diffusionsåbent undertag, og disse behøver ikke ventilering mellem isoleringslaget og undertaget. Jeg er enig med forsikring i, at der ikke ses tegn på fugtproblemer pga. manglende ventilering.

Der er i den forbindelse lavet et destruktivt indgreb i taget, til højre fra indgangen, og der kunne hverken ses eller måles forhøjet fugt i tagkonstruktionen.

Forkert udformning af tagfod

Der ses derimod flere forkerte og fejlbehæftede udformninger af undertaget ved tagfoden. Undertaget ligger generelt og 'krøller' ved tagfoden, og dertil ses der bagfald og lunger ved tagfoden. Dette betyder at de formodentlig ikke uvæsentlige mængder vand som løber inde på undertaget, vil ansamles lige foran tagfoden og danne vandpytter ved kraftigere slagregn og fygesne.

...

Som det kan ses på billederne på den næste side, så ses der flere steder, (hvor undertaget kan ses nedefra) at der ses tegn på gennemfugtning af undertaget og reelt også vandindtrængning. Det er min faglige vurdering, at der er nærliggende risiko for vandgennemtrængning og/eller en generel opfugtning af undertaget og de bygningsdele der ligger op ad, (tagrem, isolering, tagfodplade mv.).

Igen er der tale om et fejlbehæftet forhold ved taget, som sammen fortæller om en yderst fejlbehæftet tagentreprise. Vi finder ikke de konkrete krav til tagfod eller lignende i ordlyden af bygningsreglementet, men taget er langt fra korrekt udført, og med nærliggende risiko for skader og nedbrydning af taget, der nedsætter bygningens/bygningsdelens værdi, da der vil være tale om en yderst nedsat levetid.

...

Undertag - inddækninger

Ved de steder hvor der er spring i taget, og hvor en tagflade går ind mod en 'gavlside', ses der ingen sikring imod vandindtrængning fra undertaget og ind i gavlsiderne. Det er min faglige vurdering, at flere af de vandskader der ses i gangene også nemt kunne stamme fra vandindtrængning fra disse områder.

Normalt laves der som minimum et ombuk af undertaget ind imod områder som disse, men ses det at undertaget blot afsluttes simpelt ved kanten. Og blyinddækningerne over vurderes bestemt ikke at være tætte, hverken for fygesne eller slagregn.

Forholdet ses på begge sider af huset, og særligt op mod disse forhøjninger ind mod 'hovedhuset'.

...

Undertag - fejl ved velux ovenlys

Der er konstateret vandindtrængning flere gange fra ovenlysvinduerne over køkkenet, (køkkenalrummet). Tidligere var der en hems over tagbjælkerne, men denne har de nuværende ejere fjernet. Der opleves dryp fra tagvinduerne, som lander på gulvet nede i køkkenet nu, (hvor man tidligere nok ikke har opdaget det i samme omfang, da der var en hems under før.

Ved undersøgelsen af taget og undertaget stod det hurtigt klart hvorfor der trænger vand ind. Udover at tagstenene lå meget løst og skævt omkring ovenlysvinduerne og graterne derved, kunne det også konstateres at der ikke er udført en drærende i undertaget over ovenlysvinduerne.

Vand på undertaget kan derfor løbe mere eller mindre direkte ned imod ovenlysets overside, og finde vej ind omkring vinduerskarmene.

...

Skotrender

Ejerskifteforsikringen beskriver at de dækker udbedringen af de fejludførte inddækninger. Dette er glædeligt og husejerne er igang med at indhente tilbud på udbedring af disse.

Jeg kan så forstå, at forsikringen frikender den ene kvist mod syd. Jeg kan ikke hvordan denne skulle være udført meget anderledes end de andre. Alle tre kviste er udført på nøjagtig samme måde, måske med meget små forskelle, som gør at den sydvendte ikke er nær så hårdt ramt som de andre. Tagstenene dækker måske en smule mere her, men det ændrer ikke på at den generelle udformning af tagkanterne og de underliggende 'skotrender' er fejlbehæftet og tillader vandgenemtrængning.

Jeg mener derfor det eneste rigtige er at få udbedret alle tre kviste og skotrenderne der - på begge sider af hver kvist.

Dette er hvad der skal indhentes tilbud på, men tilbuddet må så evt. opdeles med en pris pr. kvist.

...

Nedbrudte vindskeder og deslige

Overalt på huset ses der sternbrædder og vindskeder som står med afskallende maling og nedbrudt træ. Det kan diskuteres om hvorvidt der er tale reelle skader eller ej, men det er klart forhold som skulle/burde have fremgået af tilstandsrapporten.

Forholdet ses stort set alle steder, men særligt udtalt på tagspringene ved ovenlysvinduerne, og så ved de førnævnte kviste og deslige. Skaderne skulle have fremgået af tilstandsrapporten, om ikke andet som en grå skade, som beskriver mindre alvorlige skader.

...

Store mængder mos på tag

Jf. sikkerhedsstyrelsens vejledning om 'hvad skal som udgangspunkt ikke registreres i en tilstandsrapport' nævnes 'normale' mængder mos og lav på tage. Det er min faglige vurdering her, at mængderne af mos på taget her, skulle/burde have haft en bemærkning med i tilstandsrapporten - om ikke andet for enkelte tagsider. Flere steder ligger der så store mængder mos, at det hindrer afvandingen og ydermere holder på fugten af tagstenene. Mos og deslige vil ligeledes fylde tagrender, nedløb og inddækninger de tilstoppes.

...

OPSUMMERING PÅ TAGET

Det er min faglige vurdering, at der ses så mange fejl ved taget, at det sammen med de alvorlige skader omkring de store ovenlysvinduer, gør at man er nødsaget til at skifte taget i sin helhed.

Taget er utæt flere steder og udover de mere konkrete forhold beskrevet på de forrige sider, så ses der også en masse andre uheldige forhold og løsninger af tagfladerne.

Der ses en masse dårlige inddækninger og samlinger mellem de forskellige bygninger, hvoraf nogle af dem har ledt til fugtskader indvendigt i annekset og gæsteværelset mod vest.

Ydermere ses der heller ingen drænrende over aftræksrør og undertaget er på ingen måder tætnet omkring rørgennemføringen/aftrækket.

...

Som nævnt indledningsvis har husejerne været i dialog med flere udførende tømrer, og de har alle uafhængigt af hinanden konstateret at de ikke kan reparere på taget, og konkluderet at der skal fulde udskiftninger til.

Jeg kan ikke, med mit rådgiveransvar, anvise udbedringsmetoder for dette tag. Det er muligt at man kan udbedre enkelte forhold, men det vil blot efterlade andre kritiske forhold.

Det er min vurdering, at den eneste rigtige og 'bæredygtige' løsning er at skifte taget helt. Da der er tale om et større og ganske komplekst tag, er det min vurdering at tagudskiftningen over de primære bygningerne vil beløbe sig til mellem 600.000 - 800.000 kr. hvilket selvsagt er et stort og groft estimat, men som også indeholder udgifter til vinduesfelterne i taget.

Husejerne opfordres til at indhente tilbud på den fulde udskiftning.

Ingen bemærkninger i tilstandsrapporten

Som nævnt i indledningen står der ingen skader registreret for hvad angår taget i den aktuelle tilstandsrapport. Dette undrer mig utroligt meget, da der som nævnt og som minimum skulle have angivet grå skader, som værende nedbrudt træværk, løse tagsten, de dårlige skotrender og løse blyinddækninger langs med tagkanterne, elendige inddækninger mellem bygningerne, for ikke at tale om de nedbrudte tætninger omkring tagvinduerne. Det virker som om man havde glemt stigen denne dag...

...

TAGVINDUER / OVENLYSVINDUER / GLASTAGE

Utætte vinduer

Der er som nævnt fire store (tag)arealer med sammenhængende ovenlysvinduerne. Grundet størrelsen og sammensætningen af vinduerne definerer jeg også områderne som decideret glastage.

Der er som nævnt store problemer med vandindtrængning fra og omkring disse tagvinduer. Husejerne fortæller om hvordan over julen og nytåret havde skåle og bøtter stående mange steder ude i gangene, for at gribe vandindtrængningerne fra alle vindues-/tagfelterne.

På sider omkring vinduerne kan der på stort set alle væggene ses tegn på opfugtninger, med løst og bulende væv/tapet/maling, og træpladerne fremstår klart opfugtet med revnede pladesamlinger mv. - se evt. billederne på side 4 og 6.

Også selve vinduerne og deres karme er med tydelige fugtskader, herunder rådskader, som igen indikerer at forholdet har stået på over en længere periode.

Sælgeren af huset blev decideret spurgt ind til utætheder fra disse vinduer, idet man godt kunne se enkelte skader på vinduesrammene ved overtagelsen. Sælgeren påstod, at det blot var kondensvand. Jeg finder det ikke specielt troværdigt, at tidligere ikke skulle været problemer med vandindtrængning. På stort set alle vinduerne kan der ses tydelige tegn på reparationer af vinduerne med ilagt fugemasse her og der.

Udover at selve vinduerne vurderes utætte i deres samlinger vurderes det især at inddækningerne omkring vinduerne er utætte. Forsikringen afviser at dække utæthederne, da de ikke mener at vinduerne var utætte ved overtagelse. Hvad denne vurdering bygger på må jeg gætte mig til. Men det er min klare vurdering at vinduerne har været utætte over en lang periode, og at sælgeren nødtørftigt har tætnet med fugemasse her og der. Dette er for det første ikke en holdbar udbedring, og derfor var den reelle skadesårsag OGSÅ til stede ved overtagelsen for 1,5 år siden.

Læg dertil at der er tale om et sommerhus, hvor man kun opholder sig kortvarigt og måske endda med længere tids mellemrum imellem. Hermed er det ikke sikkert at man opdager vandindtrængningen hver gang den sker.

...

Utætte inddækninger

De primære årsager til vandindtrængningen skal dog ses i overgangen mellem tagvinduerne og selve tagdækningen. Overgangen mellem vindueskarmene og selve tagbelægningen er forsøgt gjort tæt med diverse membraner og fugeløsninger.

Der ses en form for dobbelt membran, og den øverste gummilignende membran er generelt nedbrudt, sprukket og revnet. Og også her, ses der lidt ubehjælpssomme udbedringer med fugeklatter her og der.

Forsikringsselskabet mener at dette er en helt normal måde at lappe og tætnes en 'tag-installation' på, men det er det på ingen måder. Den slags udbedringer holder et år eller kortere tid.

...

Utætheder omkring vinduesfelterne

Udover utætheder mellem over- og underinddækningen, (i mangel på bedre ord) så ses der også nogle yderst tvivlsomme lukninger mellem vinduerne og tagkanterne tæt på. Nogle steder er tagfladen med betontagstenene klistret sammen med vinduessiderne og andre steder ligger der en halv tagsten, som er klistret ind mellem vinduessiderne og en vindske.

Inddækningerne på begge sider er løstsiddende og det vurderes at der kan utætheder på 50 til 80 % af strækningerne. Mange steder sidder inddækningerne der, (enten gummi eller bly) meget løst. Der er yderst sandsynligt at der kommer vand ind her, og særligt i forbindelse med slagregn.

Vand der trænger ind her, vil enten finde vej ind i huset langs med selve vinduesrammen, eller ryge videre ned til det tvivlsomme undertag, som her på blot 5-10 cm skal udgøre det for en sidste sikring mod indtrængende vand. Læs nærmere på næste side.

...

Manglende tæthed af undertag

Det var svært at undersøge, uden at skulle ødelægge større dele af de små/smalle tagsten på siderne. Men det er min vurdering, at der ikke er en underliggende tætning med undertag på de smalle sider mellem tagvinduerne og tagkanterne.

Enkelte steder kunne jeg åbne og kigge direkte ned i et isoleringslag af en slags.

...

Som nævnt på forrige side, så er min tillid til undertagets tæthed på et meget lavt sted, og det er min formodning, at der er ikke er tilstrækkeligt tæt under tagbelægningen i disse områder. Det er ydermere også her særligt, at der kan konstateres vandindtrængning indvendigt.

Opsummering på tagvinduerne

Udformningen af tagvinduerne er kritisabel. Både udformningen af selve vinduerne og deres tætning i rammen, men også og ikke mindst i indbygningen af vinduerne i tagfladen. Ved at fugetætne glassene og enkelte inddækninger har man blot udført en simpel lappeløsning, som det nu viser sig, ikke var holdbar i længden.

Tagvinduerne, deres inddækninger og hele indbygningen skal udskiftes, hvilket med rette kan gøres sammen med udskiftningen af taget. Som nævnt tidligere giver det ingen mening at nøjes med en udskiftning af disse tagvinduer, hvis de skal sidde nede i et allerede dårligt udført undertag og tagbelægning.

Isoleret set, skulle disse tagvinduer skiftes, vil jeg anslå at udgifterne til dette alene vil være omkring 400.000 kr. (100.000 kr. pr vinduesfelt).

VANDOPSAMLINGER LANGS MED HUSET

Beskrivelse af problemet

Den tidligere ejer har udført en Storm P løsning med opsamling af regnvand i relativt store bassiner lige op og ned af husets sokkel. Det estimeres at der er en god kubikmeter i hver af de fire bassiner/tanke rundt omkring på huset.

Vandet i bassinernes kommer tagnedløbet, som ledes til simple samlebrønde, hvorfra vandet løber videre ud i drænsrør ud i bassinerne.

Husejerne oplever at disse bassiner meget nemt fyldes og derfra flyder over til alle sider. Vandet ses også løbe ind mod huset på flere sider - både fra tagnedløbsbrøndene og fra selve bassinerne som ligger ret højt i forhold til husets sokkel og træbeklædning.

...

Anbefales ikke!

Det er nærmest byggregel nr. 1, at vand skal ledes væk fra huset. Her har man gjort det direkte modsatte.

Der er ikke konstateret skader direkte i forbindelse med nuværende ejeres tid i huset. Men der har været fugtplamager ude på badeværelset, ligesom der har været skader på soveværelsesgulvet som havde rejst sig. Begge rum er lige ud for et vandbassin.

Jeg findes det yderst nærliggende at husets sokkel og terrændæk kan blive kraftigt vand- og fugtbelastet når disse bassiner flyder over og leder store mængder vand direkte ind mod huset. Det er også min vurdering, at der er nærliggende risiko for skader på husets terrændæk og øvrige gulvkonstruktioner ud for disse bassiner.

Jeg vil gå så langt at sige, at forholdet er ulovligt iht. afløbsnormer (DS 432) og almen byggelovgivning. Men da idéen er så fremmet, står det selvsagt ikke ordret nogle steder, at man ikke må lave disse bassiner op ad huset. Der står dog flere steder i normen, at afløbsvand, herunder i forbindelse med overløb ikke må lede til skader på bygninger.

Anbefaling og udbedring

Det er fint med regnvandsopsamling, men dette må ikke ske lige op ad huset. Bassinerne skal som minimum etableres et andet sted på grunden, i en afstand af mindst tre meter fra huset og gerne mere. Alternativt skal de helt nedlægges, og der må afvandes til faskiner i stedet for.

Arbejderne med flytning af bassinerne og/eller etablering af faskiner vurderes at koste mellem 70.000 - 90.000 kr. alt efter den valgte løsning.

...

ØVRIGE KOMMENTARER

Utætheder i annekset

Som nævnt under afsnittet om taget, så er der også konkrete problemer med vandindtrængning fra tagvinduerne i annekset. Ved begge vinduer ses der fugtskader under vinduerne, og det er tydeligt at der sker større vandindtrængning her.

Forholdet hænger uløseligt sammen med tagene generelt, der som nævnt er udført yderst fejlbehæftet alle steder.

...

Afvandingen mellem taget over annekset og det overdækket areal med halvtag er yderst kritisk sammensat, og der er yderst nærliggende risiko for vandindtrængning her.

Ydermere ses inddækningerne omkring ovenlysvinduerne her at være gamle og nedslidte. De vurderes bestemt ikke at være tætte, og her tænkes der igen både på samlingen mellem glasset og inddækningen, samt mellem inddækningen og taget.

Igen stod der intet i tilstandsrapporten om hverken vinduerne, taget eller inddækningerne her."

Af tilbud af 25/3 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Rådskeer i 2 stk. Ovenlysvinduer fra tagfod til kip.

-Opstilling af stillads.

-Demontering af glas i ovenlysvinduer, de 2 nederste på hvert ovenlys.

-Udskiftning af rådent træ på defekte steder, høvle og slibe op.

-Maling af partier efterfølgende.

OBS! Det er vigtigt at sige at dette kun er en reparation af ødelagte råd, problemet vil sandsynligvis opstå igen.

Kr. ex moms. 47.596,00

Kviste i tag 2 stk.

-Opstilling af stillads.

-Demontering af tegl på tagflade hvor problemerne er.

-Udbedring af skotrender for korrekt afvanding mod tagrender.

-Udskiftning af vindskeder.

-Genmontering af tegl.

Forbehold for evt defekte tegl, samt rådent træværk.

Kr. ex. moms. 73.042,00

Udbedring af skjult vvs rør.

-Montering af inspektionslem.

Kr. ex. moms. 2.500,00

Tilbudspris: kr 123.138,00

25% Moms: kr 30.784,50

I alt inkl. moms: kr 153.922,50"

Af selskabets erstatningsopgørelse af 30/4 2024 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

29.

101898

"Jeg har modtaget og gennemgået tilbud i sagen.

Ovenlysvinduer

Omkostningerne til udbedring vurderes at være rimelige i forhold til det arbejde der skal udføres. Tilbuddet kan dermed danne grundlag for erstatningsopgørelsen.

Erstatningen opgøres således. Alle priser er inklusive moms:

Erstatning:	59.495,00 kr.
Selvrisko:	- 5.000,00 kr.
Til udbetaling:	54.495,00 kr.

Arbejdet kan nu igangsættes som beskrevet i tilbuddet. Når arbejdet er udført, bedes du fremsende en kopi af fakturaen samt dine kontooplysninger, hvortil erstatningen ønskes udbetalt. Bemærk, at du selv skal betale din håndværker, da erstatningen bliver udbetalt direkte til dig.

Skotrender/kviste

Tilbuddet der vedrører skotrenderne, overstiger den estimerede pris, og der er medtaget arbejde, som ikke er en del af dækningstilsagnet.

Der kan ikke tilbydes dækning til udskiftning af vindskeder, og den del skal derfor enten udtages, eller stå med en udspecificeret pris for både materialer og arbejds løn, så det kan udtages af opgørelsen.

Du må gerne indhente udspecificerede priser på den del af tilbuddet.

Skjult rørsamling

Det fremgår af tilbuddet, at udbedringen kan udføres for 3.125,00 kr. inkl. moms, og forholdet overstiger derfor ikke selvriskoen, som det også blev vurderet i afgørelsen. Der kan derfor ikke tilbydes dækning hertil, i henhold til punkt 4.12 i forsikringsbetingelserne."

Af mail af 9/10 2024 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Der ses ingen tegn på skader på eller omkring spær ved tagfod (Vedhæftet foto 1) , hvorfor undertag vurderes diffusions åben. Der ses tagfod ved kig fra nedtaget udhæng mod nord (Vedhæftet foto 7) Skulle undertag ikke være diffusionsåben må synlige skader i form af skimmel på spær være at forventes.

Der ses ved de besigtiget områder hvor tegl er fjernet, samt kig fra udhæng ligeledes ingen tegn på skader."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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 ek-

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

101898

sempel 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.

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

4.12

Forhold under 5000 kr.

...

16. Udvidet dækning

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

16.1

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

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

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

Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

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

...

16.6

Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet.

Ved kloakledninger forstås ledninger, der bortleder spildevand (gråt eller sort). Andre afløbsinstallationer, som fx brønde, faskiner, siveanlæg m.m., er ikke omfattet.

Ved stikledninger forstås ledninger, der forbinder huset til det offentlige net (fx el, vand, kloak m.m.) På afløbsinstallationen er stikledningen forbindelsen mellem sidste brønd/forgrening og den offentlige hovedledning.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 3.4-3.6, 4, 5 (dog ikke pkt. 5.3), 6, 7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.6.

Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde under dette pkt. 16.6 således: ..."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Det forsikrede sommerhus er opført i 1997 med betontagsten og undertag. Der er flere større partier med ovenlysvinduer. Klageren overtog sommerhuset den 1/12 2021 og anmeldte den

6/9 2023 forhold ved husets tag og herunder vandindtrængning. Klageren fremlagde tilsynsnotat af 16/6 2023 fra ingeniørfirma 1. Selskabet besigtigede ejendommen den 25/9 2023, hvor klageren anmeldte yderligere forhold. Selskabet meddelte dækning til udbedring af rådskaade i spær mellem to ovenlysvinduer og til udbedring af skotrender på kviste mod øst og vest for korrekt afvanding. Klageren rekvirerede byggeteknisk notat af 7/2 2024 fra ingeniørfirma 2. Selskabet afviste yderligere dækning. De enkelte klagepunkter behandles særskilt nedenfor.

1. Tagbindere

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til korrekt fastgørelse af alle tagsten og rygningsssten. Klageren har anført, at taget mangler en tilstrækkelig mængde tagbindere, hvilket udgør en væsentlig risiko for yderligere skade, især i stormvejr. Flere tagsten er løse og mangelfuldt fastgjorte, hvilket har resulteret i vandindtrængning. Klageren har anført, at det fra 1996 var et krav, at hver 3. tegl fik binder.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at måden tagbelægningen og rygningen er fastgjort på, udgør nærliggende risiko for skade. Tagbelægningen har eksisteret i nu 27 år og overlevet eks. orkanen i 1999 og efterfølgende orkaner. Selskabet har anført, at forholdet ikke udgør en ulovlig bygningsindretning, idet der ikke er krav i bygningsreglementet til antal bindere. Den omstændighed, at en anvisning ikke er fulgt, udgør ikke en ulovlig bygningsindretning.

Det fremgår af tilsynsnotat af 16/6 2023 fra ingeniørfirma 1, at der ved besigtigelsen kunne "konstateres mangelfuld brug af bindere til tagbelægningen. Der blev ved besigtigelse blotlagt ca. 1 m² tagbelægning 3 sporadiske steder. Alle steder var der mangelfuld antal af bindere. Det anslås at der er anvendt binder på hver 4. tegl. Fra 1996 var det et krav at hver 3. tegl fik binder. Se bilag 1. Det anbefales at de to nederste rækker bindes samt den yderste række. Derudover skal hver 2. tegl bindes".

Ankenævnet for Forsikring

34.

101898

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 25/9 2023, at "Ved besigtigelsen hvor tagflade er åbnet 3 steder ses tegl bundet med ca hver 5-6 tegl. Der ses ved tagfod under tegl der er demonteret løses bindere. Tegl ses i nederste rækker monteret og fastgjort med søm i hver 3-4 tegl. Der ses ingen tegn på skader og eller vandindtrængen grundet manglende fastgørelse af tegl. Ej heller nærliggende risiko for skader grundet manglende bindere. Anvisninger foreskriver fastgørelse hver 3 tegl. Det vurderes ud fra de destruktive indgreb at forhold generelt er gældende rundt litra A. Teglbelægning fra opførsel litra A 1997. Forhold til stede ved overtagelsen December 2021. Ved besigtigelsen oplyses det at der ikke er set skader pga anmeldte forhold".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 7/2 2024 fra ingeniørfirma 2, at "I forbindelse med mine undersøgelser er der som nævnt åbnet op flere steder i taget. Jeg mindes at have set én eneste tagbinder, på trods af at have åbnet og fjernet omkring 15-20 tagsten. Der er meget langt mellem

tagbinderne, og det er mig reelt en gåde, at der ikke er sket flere stormskader på taget, ikke mindst med husets og tagets placering med blot en 400-800 meter til havet på tre sider af huset.

Forsikringen kommenterer og afviser dækning, med udgangspunkt i at der ikke er sket skader, såsom vandindtrængning. Dermed argumenterer de med at forholdet ikke er ulovligt. Det har dog nu alle dage været et lovkrav, at tage skal udformes så de er sikret imod stormskader. Jeg mener ikke dette er tilfældet her, når en stor andel af tagstenene ikke er fastgjort iht. gældende standarder og normer. Dertil kan det ses på taget at enkelte tagsten sidder løst og skævt, samt at nogle er blevet udskiftet gennemtiden og gjort bedre fast. ... Ydermere forekommer der vandindtrængning med jævne mellemrum, og forholdene er særligt udtalt i forbindelse med kraftigere blæst og storm". Det fremgår, at rygningen ikke er fastgjort.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, ligesom klageren skal bevise, at et forhold er ulovligt udført.

Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagbindingen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at tagbindingen er ulovligt udført i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagbelægningen er den oprindelige fra opførelsestidspunktet i 1997. Taget har således fungeret efter hensigten i 27 år, og der er hverken konstateret skader på tagsten, vandindtrængning i boligen eller nedfaldne tagsten som følge af for få bindere. På baggrund heraf finder nævnet, at der heller ikke er godtgjort nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Nævnet bemærker – at manglende overholdelse af anvisninger og vejledninger ikke udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringens udvidede dækning punkt 16.1.

Det forhold – at nogle tagsten er blevet udskiftet og sat bedre fast gennem tiden – kan ikke føre til andet resultat.

2. Undertag, tagfod, ventilation

Klageren har anført, at undertaget og tagfoden ikke er korrekt udført, hvilket skaber vandansamlinger og øger risikoen for gennemfugtning og skade på bygningsdele. Denne mangelfulde udførelse er ikke i overensstemmelse med bygningsreglementet for den tidsperiode, ejendommen er opført i, og bør derfor være omfattet af dækningen for ulovlige bygningsindretninger.

Klageren har anført, at man kun kan ligge undertaget direkte ovenpå isoleringen, hvis undertaget er diffusionsåbent. Det eksisterende undertag vurderes til at være diffusionstæt, hvilket vil medføre rådkader, da konstruktionen ikke kan ventilere tilstrækkeligt. Selskabets konsulent har noteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen, og der er målt forhøjet fugt ved tagfod. Det har siden 1966 været et krav i bygningsreglementet, at der både skal være ventilationsspalte mellem diffusionstæt undertag og isolering samt ventilering mellem undertag og tagbelægning.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at forholdet ikke er dækket af den udvidede dækning, idet bygningsreglementets krav til ventilering er overholdt. Der er nu i 27 år ikke sket nogen former for skader, som følge af måden tagkonstruktionen er ventileret på, og undertaget er et diffusionsåbent undertag, som ikke behøver ventilering.

Det fremgår af tilsynsnotat af 16/6 2023 fra ingeniørfirma 1, at der ved besigtigelsen kunne "konstateres at der ikke er lavet en tagfod hele vejen rundt om huset. En tagfod etableres af to årsager – Vand der trænger igennem tagsten, kan løbe via undertaget og ned i tagrenden. Der sikres også tilstrækkelig ventilation ind i tagrummet med en tagfod. På billede 3 kan man se, at der er direkte adgang til isoleringen og undertaget er lagt direkte ovenpå isoleringen. Man kan kun ligge undertaget direkte ovenpå isoleringen, hvis undertaget er diffusionsåbent. Det eksist. undertag vurderes til at være diffusionstæt. Dette kan medføre rådkader da konstruktionen ikke kan ventilere tilstrækkeligt. Det har siden 1966 være et krav i bygningsreglementet at der både skal være ventilationsspalte mellem diffusionstæt undertag og isolering samt ventilering mellem undertag og tagbelægning. Se bilag 2. Det anbefales at der laves stikprøvekontroller enkelte steder på taget. Én stikprøvekontrol kan udføres oppefra ved demontering af tagsten og skære undertaget op således det er muligt at inspicere omkringliggende konstruktioner. Undertag skal efterfølgende lappes således der ikke er mulighed for indtrængen af vand eller andet".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 25/9 2023, at "Undertag ses ikke udført med 50 mm ventilation spalte. Der ses ved besigtigelse og destruktive indgreb ikke tegn på skimmel grundet dette over undertag eller ved indkig fra tagfod. Det vurderes derfor ikke nærliggende for skader da ingen tegn på fugt eller skimmel siden opførslen. Tagfod måles dog med opfugtning, men tæt på det fri og der ses ingen skader. Ved indkik fra nedtaget udhængsbrædder ses isolering lagt mod undertag. Tagflade opført 1997 i forbindelse med opførsel af litra A. Tilstede ved overtagelsen December 2021".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 7/2 2024 fra ingeniørfirma 2, at "Der er tale om et diffusionsåbent undertag, og disse behøver ikke ventilering mellem isoleringslaget og undertaget. Jeg er enig med forsikring i, at der ikke ses tegn på fugtproblemer pga. manglende ventilering. Der er i den forbindelse lavet et destruktivt indgreb i taget, til højre fra indgangen, og der kunne hverken ses eller måles forhøjet fugt i tagkonstruktionen".

Det fremgår, at notatet, at der ses "flere forkerte og fejlbehæftede udformninger af undertaget ved tagfoden. Undertaget ligger generelt og 'krøller' ved tagfoden, og dertil ses der bagfald og lunger ved tagfoden. Dette betyder, at de formodentlig ikke uvæsentlige mængder vand som løber inde på undertaget, vil ansamles lige foran tagfoden og danne vandpytter ved kraftigere slagregn og fygesne. ... Som det kan ses på billederne på den næste side, så ses der flere steder, (hvor undertaget kan ses nedefra) at der ses tegn på gennemfugtning af undertaget og reelt også vandindtrængning. Det er min faglige vurdering, at der er nærliggende risiko for vandgennemtrængning og/eller en generel opfugtning af undertaget og de bygningsdele der ligger op ad, (tagrem, isolering, tagfodplade mv.). Igen er der tale om et fejlbehæftet forhold ved taget, som sammen fortæller om en yderst fejlbehæftet tagentreprise. Vi finder ikke de konkrete krav til tagfod eller lignende i ordlyden af bygningsreglementet, men taget er langt fra korrekt udført, og med nærliggende risiko for skader og nedbrydning af taget, der nedsætter bygnings/bygningsdelens værdi, da der vil være tale om en yderst nedsat levetid".

Det fremgår også af notatet, at "Ved de steder hvor der er spring i taget, og hvor en tagflade går ind mod en 'gavlside', ses der ingen sikring imod vandindtrængning fra undertaget og ind i gavlsiderne. Det er min faglige vurdering, at flere af de vandskader der ses i gangene også nemt kunne stamme fra vandindtrængning fra disse områder. Normalt laves der som minimum et ombuk af undertaget ind imod områder som disse, men ses det at undertaget blot afsluttes simpelt ved kanten. Og blyinddækningerne over vurderes bestemt ikke at være tætte, hverken for fygesne eller slagregn. Forholdet ses på begge sider af huset, og særligt op mod disse forhøjninger ind mod 'hovedhuset' ".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved undertag, tagfod og ventilation af tagkonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist ulovlige forhold i henhold til bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen er fra sommerhusets opførelsestidspunkt, og at der ikke er konstateret råd- eller skimmelskader ved tagfoden som følge af undertagets udformning. Ligeledes er der ikke konstateret skader som følge af, at der nogle steder måtte mangle tagfod.

Nævnet har også lagt vægt på, at ingeniørfirma 2 og selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at der er tale om et diffusionsåbent undertag, som ikke behøver ventilation, og at der ikke er konstateret skade som følge af den manglende ventilationsspalte.

Det forhold, at der er nogle steder er konstateret opfugtning af undertaget, kan ikke føre til andet resultat.

3. Utætheder fra ovenlysvinduer

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til korrekt dræning i undertaget ved ovenlysvinduer, til udbedring af utætheder ved ovenlysvinduer og til udbedring af skader på vægge forårsaget af vandindtrængning. Klageren har anført, at tagvinduerne var utætte ved overtagelsen, og at der omkring vinduerne er synlige tegn på opfugtning af væggene.

Selskabet har meddelt dækning til udbedring af rådske i spær mellem to ovenlysvinduer. Selskabet har afvist yderligere dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at forholdet på anmeldelsestidspunktet udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand, idet klageren først har anmeldt indtrængende vand 1 år og 9 måneder efter overtagelsen. Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten har oplyst, at forholdet omkring tagvinduerne/inddækningerne kan tilskrives udløb af levetid, hvilket er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.7.

Det fremgår af tilsynsnotat af 16/6 2023 fra ingeniørfirma 1, at der ved besigtigelsen kunne "observeres utætte inddækninger omkring ovenlys partier. Den formbare inddækning omkring ovenlyspartierne er mørnet og revnet flere steder. På billedet 6 ser vi hvordan den formbare inddækning er utæt. Dette kan medføre alvorlige følgeskader for og omkringliggende konstruktioner. På billedet 5 er der markeret et ovenlysvindue hvor der er kommet vand ind. Billede 7, 8 & 9 er taget indefra hvor vand er kommet ind. Den her skade er ikke opstået hen over natten, men har stået på over længere tid. Disse observationer er gjort uden destruktive indgreb og kan konstateres visuelt. Der er ikke nævnt noget om utæt ovenlys parti i tilstandsrapport. Det anbefales at alle inddækninger skiftes og omkringliggende konstruktioner efterses".

Det fremgår af byggeteknisk notat af 7/2 2024 fra ingeniørfirma 2, at "Der er konstateret vandindtrængning flere gange fra ovenlysvinduerne over køkkenet, (køkken-alrummet). Tidligere var der en hems over tagbjælkerne, men denne har de nuværende ejere fjernet. Der opleves dryp fra tagvinduerne, som lander på gulvet nede i køkkenet nu, (hvor man tidligere nok ikke har opdaget det i samme omfang, da der var en hems under før. Ved undersøgelsen af taget og

undertaget stod det hurtigt klart hvorfor der trænger vand ind. Udover at tagstenene lå meget løst og skævt omkring ovenlysvinduerne og graterne derved, kunne det også konstateres at der ikke er udført en drænrende i undertaget over ovenlysvinduerne. Vand på undertaget kan derfor løbe mere eller mindre direkte ned imod ovenlysets overside, og finde vej ind omkring vinduerskarmene".

Det fremgår af notatet, at der er store problemer med vandindtrængning fra tagvinduerne, og at der på vinduer, karme og vægge ses tegn på opfugtninger. Det fremgår, at "Udformningen af tagvinduerne er kritisabel. Både udformningen af selve vinduerne og deres tætning i rammen, men også og ikke mindst i indbygningen af vinduerne i tagfladen. Ved at fugetætne glassene og enkelte inddækninger har man blot udført en simpel lappeløsning, som det nu viser sig, ikke var holdbar i længden. Tagvinduerne, deres inddækninger og hele indbygningen skal udskiftes, hvilket med rette kan gøres sammen med udskiftningen af taget. Som nævnt tidligere giver det ingen mening at nøjes med en udskiftning af disse tagvinduer, hvis de skal sidde nede i et allerede dårligt udført undertag og tagbelægning".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 25/9 2023, at "Årsag til anmeldte forhold må tilskrives udløbet levetid. Ovenlysvinduer ses med pålagte sorte silikone fuger langs inddækningskapsler. Ved rygning over vinduer mod øst og vest ses forsøg på tætning med silikone mellem rygninger og vinduer. Der kan ved besigtigelsen ikke måles opfugtning indvendigt. Der ses rådskadet spær mellem 2 vinduer. Forsikringstager oplyser de udvendigt har forsøgt og tætne ved pålægning af den klare silikone der ses ved besigtigelsen. Vandindtrængen vurderes først sket efter overtagelsen da anmeldelse først kommer ca. 2 år efter".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ovenlysvinduer og inddækninger, 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 vandindtrængning først er anmeldt 1 år og 9 måneder efter klagerens overtagelse af sommerhuset, hvorfor klageren ikke har bevist, at der skete vandindtrængning på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har anerkendt at dække udbedring af rådskade i spær mellem to ovenlysvinduer, og at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var øvrige fugtskader på karmtræ og indvendige forhold ved vinduerne i øvrigt, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at forholdet kan henføres til udløb af levetid, hvilket er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.7. Nævnet bemærker, at tætning af vinduerne i øvrigt henhører under almindelig vedligeholdelse.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at manglende drænrende i undertaget over ovenlysvinduerne udgør skade eller nærliggende risiko for skade.

4. Skotrender

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til reparation af skotrender og til korrekt udførelse af inddækninger omkring skotrender. Klageren har anført, at der er konstateret fejl og mangler ved skotrender, som ligeledes udgør potentielle risici for ejendommens fremtidige tilstand. Der er ligeledes konstateret vandindtrængning.

Selskabet har meddelt dækning til udbedring af skotrender ved kviste mod øst og vest for korrekt afvanding. Selskabet har anført, at afvandingen af skotrender ved den sydvendte kvist sker korrekt, og at der ikke er konstateret skader ved disse skotrender.

Det fremgår af byggeteknisk notat af 7/2 2024 fra ingeniørfirma 2, at "Ejerskifteforsikringen beskriver at de dækker udbedringen af de fejludførte inddækninger. Dette er glædeligt og hus-

ejerne er igang med at indhente tilbud på udbedring af disse. Jeg kan så forstå, at forsikringen frikender den ene kvist mod syd. Jeg kan ikke hvordan denne skulle være udført meget anderledes end de andre. Alle tre kviste er udført på nøjagtig samme måde, måske med meget små forskelle, som gør at den sydvendte ikke er nær så hårdt ramt som de andre. Tagstenene dækker måske en smule mere her, men det ændrer ikke på at den generelle udformning af tagkanterne og de underliggende 'skotrender' er fejlbehæftet og tillader vandgennemtrængning. Jeg mener derfor det eneste rigtige er at få udbedret alle tre kviste og skotrenderne der - på begge sider af hver kvist".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 25/9 2023, at "Årsag til anmeldte forhold må tilskrives konstruktionsfejl. Ved kviste mod øst og vest ses afvanding og ske fra kviste og ind under tegl, og ikke ud på overside af tegl. Vand fra skotrender på kviste kan derved ikke afvande korrekt, og kan samle sig under tegl hvor der afvandes mod undertag og vindskeder på kviste. Undertag ses ved indkig opfugtet. Der ses ved anmeldte kviste pålagt bly og vaca flex ved skotrender og vindskeder, i umiddelbart forsøg på tætning. Der ses ligeledes pålagte silikone fuger ved vest vendt kvist. Ved sydvendte kvist ses der afvanding korrekt på overside af tegl ved skotrende. Ved demontering af tegl ses skotrender delvis stoppet med skidt under tegl. Det oplyses ved besigtigelsen at der ikke er set tegn på indvendige skader grundet anmeldte forhold. Forhold til stede ved overtagelsen 2021. Kviste fra opførelse 1997".

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt at dække udgiften til udbedring af skotrender ved kviste mod øst og vest, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at afvanding ved den sydvendte kvist sker korrekt, og at klageren ikke har påvist skader som følge af forholdet.

5. Vindskeder og sternbrædder

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af skader på sternbrædder og vindskeder. Klageren har anført, at der er observeret synlige skader på sternbrædder og vindskeder samt fejludførte inddækninger, som kræver reparation for at sikre bygningskonstruktionens integritet.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af byggeteknisk notat af 7/2 2024 fra ingeniørfirma 2, at "Overalt på huset ses der sternbrædder og vindskeder som står med afskallende maling og nedbrudt træ. Det kan diskuteres om hvorvidt der er tale reelle skader eller ej, men det er klart forhold som skulle/burde have fremgået af tilstandsrapporten. Forholdet ses stort set alle steder, men særligt udtalt på tagspringene ved ovenlysvinduerne, og så ved de førnævnte kviste og deslige. Skaderne skulle have fremgået af tilstandsrapporten, om ikke andet som en grå skade, som beskriver mindre alvorlige skader".

Nævnet finder, at der ikke er påvist dækningsberettigende skader ved sternbrædder og vindskeder.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at vindskeder og sternbrædder er særligt udsatte for vind og vejr, og at klageren ikke har bevist, at vedligeholdelsesbyrden går væsentligt ud over, hvad klageren måtte forvente.

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.6.

6. Inddækning og udhæng ved kviste

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til korrekt udførelse af inddækninger og udhæng ved kviste.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at skaden var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Forholdet er først anmeldt 1 år og 9 måneder efter overtagelsen og var i øvrigt udbedret før selskabets besigtigelse.

Det fremgår af tilsynsnotat af 16/6 2023 fra ingeniørfirma 1, at der ved besigtigelsen kunne "observeres manglende udhæng ud fra 'kvistvinduer'. På billede 11 kan man se markeringen til højre, at tagstenen ikke dækker vindskeden. Dvs. vindskede er blottet oppefra hvilket kan medføre rådskader i træværket. Der er ligeledes åbent ned til underliggende konstruktioner hvilket kan medføre vand- og rådskader. Denne observation gør sig gældende ved alle 'kvistvinduer'. Disse observationer er gjort uden destruktive indgreb og kan konstateres visuelt. Der er ikke nævnt noget om manglende eller forkert udført udhæng i tilstandsrapport. Det anbefales at få lagt de yderste teglsten om, således de vil dække vindskede med et lille overlap og at underliggende konstruktioner efterses".

Det fremgår af tilsynsnotatet, at der ved besigtigelse tydeligt kunne "observeres utæt inddækning under vindskede. Der er et stort hul på midten af taghældingen og der er ligeledes et stort hul ved tagfoden. Dette kan medføre råd- og vandskader i under- og omkringliggende konstruktioner. Der er ligeledes plads til at fugle eller andre dyr kan trænge ind i konstruktionen. Dette kan medføre skader af konstruktionerne. Billede 12 angiver inddækningens placering. Disse observationer er gjort uden destruktive indgreb og kan konstateres visuelt. Der er ikke nævnt noget om manglende eller forkert udført udhæng i tilstandsrapport. Det anbefales at inddækningen bliver demonteret og man laver en ny inddækning. Efter demontering skal omkringliggende konstruktioner efterses for skader".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 25/9 2023, at "Inddækning ses nedfaldet på midten men ikke i top ved vindskede. En egentlig årsag til anmeldte forhold kan dog med sikkerhed ikke vurderes da forhold ses udbedret ved besigtigelsen. Det er oplyst ved besigtigelsen at der ikke er set tegn på vandindtrængen grundet løs inddækning. Forhold vurderes ikke tilste-

de ved overtagelsen for ca 2 år siden. Her må en tidligere anmeldelse være og forvente hvis til stede. Litra a opført 1997".

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har lagt vægt på, at inddækningen var udbedret ved selskabets besigtigelse, hvorfor det ikke var muligt at vurdere årsagen til, at inddækningen var faldet ned.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er bevist skader som følge af den nedfaldne inddækning og ved kvistudhæng i øvrigt.

7. Vandopsamlinger

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til flytning eller nedlæggelse af bassiner tæt på huset, og til etablering af korrekt afvanding til faskiner eller kloak. Klageren har anført, at placeringen af bassiner tæt ved husets fundament udgør en risiko for terrændæk og gulvkonstruktioner.

Hvad angår basisdækningen har selskabet anført, at regnvandsbassinerne befinder sig på grunden, og at forsikringen ikke dækker forhold på grunden, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2. Hvad angår den udvidede dæknings punkt 16.6 har selskabet anført, at forsikringen alene dækker lovliggørelse af spildevandsledninger, hvilket et regnvandsbassin ikke hører ind under.

Det fremgår af byggeteknisk notat af 7/2 2024 fra ingeniørfirma 2, at "Den tidligere ejer har udført en Storm P løsning med opsamling af regnvand i relativt store bassiner lige op og ned af husets sokkel. Det estimeres at der er en god kubikmeter i hver af de fire bassiner/tanke rundt omkring på huset. Vandet i bassinernes kommer tagnedløbet, som ledes til simple samlebrønde, hvorfra vandet løber videre ud i drænslinger ud i bassinerne. Husejerne oplever at disse bassiner meget nemt fyldes og derfra flyder over til alle sider. Vandet ses også løbe ind mod huset på flere sider - både fra tagnedløbsbrøndene og fra selve bassinerne som ligger ret højt i

forhold til husets sokkel og træbeklædning. ... Det er nærmest byggeregel nr. 1, at vand skal ledes væk fra huset. Her har man gjort det direkte modsatte. Der er ikke konstateret skader direkte i forbindelse med nuværende ejeres tid i huset. Men der har været fugtplamager ude på badeværelset, ligesom der har været skader på soveværelsesgulvet som havde rejst sig. Begge rum er lige ud for et vandbassin. Jeg findes det yderst nærliggende at husets sokkel og terrændæk kan blive kraftigt vand- og fugtbelastet når disse bassiner flyder over og leder store mængder vand direkte ind mod huset. Det er også min vurdering, at der er nærliggende risiko for skader på husets terrændæk og øvrige gulvkonstruktioner ud for disse bassiner. Jeg vil gå så langt at sige, at forholdet er ulovligt iht. afløbsnormer (DS 432) og almen byggelovgivning. Men da idéen er så fremmet, står det selvsagt ikke ordret nogle steder, at man ikke må lave disse bassiner op ad huset. Der står dog flere steder i normen, at afløbsvand, herunder i forbindelse med overløb ikke må lede til skader på bygninger. ... Det er fint med regnvandsopsamling, men dette må ikke ske lige op ad huset. Bassinerne skal som minimum etableres et andet sted på grunden, i en afstand af mindst tre meter fra huset og gerne mere. Alternativt skal de helt nedlægges, og der må afvandes til faskiner i stedet for".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2, at forsikringen ikke omfatter "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 kloakanlæg. Forhold uden for bygningerne er ikke omfattet af forsikringen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.6, at "Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses-/opførelsestidspunktet. Ved kloakledninger forstås ledninger, der bortleder spildevand (gråt eller sort). Andre afløbsinstallationer, som fx brønde, faskiner, siveanlæg m.m., er ikke omfattet. Ved stikledninger forstås ledninger, der forbinder huset til det offentlige net (fx el, vand, kloak m.m.) På afløbsinstallationen er stikledningen forbindelsen mellem sidste brønd/forgrening og den offentlige hovedledning".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning under basisdækningen, idet forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen. Ligeledes dækker den udvidede dæknings punkt 16.1 ikke ulovlige forhold uden for bygningen.

Nævnet finder, at regnvandsbassinerne ikke kan karakteriseres som stik- eller kloakledninger i henhold til den udvidede dæknings punkt 16.6. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til etablering af bassinerne et andet sted på grunden eller til etablering af afvanding til faskine eller kloak.

8. Skjulte VVS-samlinger

Klageren har anført, at ballofix og VVS-samlinger ikke må være skjult i konstruktionen, jf. bygningsreglementet, hvorfor den gemte ballofix bag indvendig væg skal dækkes. Siden 1990 har det ikke været lovligt at lave skjulte VVS-samlinger.

Selskabet har anført, at udbedring vil bestå i etablering af en inspektionslem, da ulovligheden alene består i, at rørsamlingen er utilgængelig for inspektion. Da etablering af inspektionslem koster under 5.000 kr., er der ikke dækning.

Det fremgår af tilsynsnotat af 16/6 2023 fra ingeniørfirma 1, at der ved besigtigelse blev "observeret ballofix og skjult samling placeret inde i indv. skillevæg. Siden 1990 har det ikke være lovligt at lave skjulte VVS-samlinger. En skjult samling er defineret ved, at der ikke er mulighed for inspektion. En skjult samling kan medføre en gennemgribende vandskade da problemet først vil blive opdaget når omfanget er stort. Det anbefales at få trukket nye rør og sløjfet de gamle så fremtidige skader undgås. En så gennemgribende udskiftning anbefales baseret på, at chancen for flere skjulte samlinger er stor".

Ankenævnet for Forsikring

48.

101898

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 25/9 2023, at "Årsag til anmeldte forhold må tilskrives konstruktionsfejl. Ved udbedring af el forhold er der ved indkig ved kontakt mod brusekabine set balofix skjult i den lukkede konstruktion. Balofix ses og være på siden inde imod brusekabine. Der er ved anmeldte forhold ikke adgang til skjulte rørsamlinger ved feks adgang via inspektionslem. Der er ingen tegn på skader ved besigtigelsen grundet anmeldte forhold. Forhold tilstede ved overtagelsen for ca 2 år siden". Det fremgår, at der skal monteres inspektionslem i gang mod anmeldte forhold, og stikkontakt skal løsnes for udmåling af balofix i væg. Prisen herfor er skønnet til 4-5.000 kr. inklusive moms.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.12.

Nævnet har lagt vægt på, at der er indhentet tilbud på montering af inspektionslem til 3.125 kr. inklusive moms.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck