

Ankenævnet for Forsikring

Den 22. januar 2025 blev i sag nr. 102210:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 31/8 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har fået afslag af dækning i forbindelse med utæt tag og hul omkring toilettet. Vi havde et utæt tag flere steder i boligen bl.a. ved skorstenene og antennen og værelser samt køkken. Der var tydelige tegn og spor på vandindtrængning Bilag 5. Vi har to fugtrapporter bilag 1 og 2 der bekræfter vandindtrængning samt billede evidens på vandindtrængning bilag 13. Ejerskifteforsikringen mener, at det bør forventes der kommer vand ind med den type tegl der var brugt og de mener det er original tegl. Den type tegl der var på taget var Ceny dobbelt S 411, var ikke produceret i 60'erne, der fandtes ikke betontegl Bilag 6. Vi har billede, bilag 3 og udtagelse fra naboer, bilag 3 og bilag 4, der bekræfter at taget er blevet skiftet op til flere gange. Vi har også hul rundt om toilettet ned til kælderen, som de mener kan dækkes med en fuge, men vi ved der mangler vådrumssikring, da badeværelset er under 3,25 m², og det hele betragtes som vådrumszone, og det skal der være, da badeværelset har fået en total renovering, se original plantegning bilag 7 samt billede af hul rundt om toilettet. Muren har sagt, da det er beton gulv kan en fuge ikke bruges.

Vores klage er bilag 8 og svar fra Dansk boligforsikring er bilag 9 og svar på vores klage er bilag 10.

Desuden har vi udtalelse fra tømreren fra vores husforsikring ..., at vi skulle få lavet taget hurtigst muligt, da vi ellers ville have et dækningsproblem, bilag 11. Vi har derfor nu fået skiftet taget. Men har billeder af taget før bilag 12.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker dækning i forhold til hvad vi har krav på i forbindelse med udbedring af taget samt til dækning af vådrumssikring / fliser på badeværelset."

Selskabet har den 20/9 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører ejendommens tagbelægning samt vådrumssikring af et toilet, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning af tagbelægningen med henvisning til, at forholdet ved taget bl.a. er anmærket i tilstandsrapporten og ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil finder DBF ikke, at eventuel manglende vådrumsmembran udgør nærliggende risiko for skade eller en ulovlig bygningsindretning.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1960 beliggende ... den 1. november 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 4. april 2023.

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

Den 16. april 2024 anmeldte klager, at der trængte vand ind fra loftet i stuen, og at vandindtrængningen blev opdaget den 6. februar 2024, og at der også kom vand ind i køkkenet den 6. april 2024. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Efterfølgende fremsendte klager en fugtrapport fra [fugtfirma] fra klagers husforsikring dateret den 25. april 2024 (klagers bilag 1).

Den 6. maj 2024 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotater vedr. indtrængende vand i beboelsen fremlægges som bilag D, E og F. Hertil fremlægges besigtigelsesnotat vedr. manglende fuge ved toilet som bilag G.

Den 13. juni 2024 blev der af klagers husforsikring udarbejdet endnu en rapport (bilag 2).

Den 16. juni 2024 vendte DBF tilbage med en afgørelse (bilag H), hvorefter klager den 26. juni 2024 fremsendte en klage (bilag 8).

DBF's interne klageafdeling fastholdt efterfølgende dækningsafslaget den 1. august 2024, hvorefter der fulgte korrespondance parterne imellem (bilag I).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Tagbelægning

1.1 Indtrængende vand i stue

Klager kræver, at DBF skal dække utætheder i tagbelægningen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2023 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 en ejendom opført i 1960, som er udført med sadeltag og tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær. Tagbelægningen er af typen Ceny-Tagsystem, som er udført af beton og er, ifølge besigtigelseskonsulentens vurdering, den oprindelige tagbelægning fra husets opførelse i 1960. Tagbelægningen er udført uden undertag.

Ved DBF's besigtigelse den 6. maj 2024, havde klagers husforsikring åbnet op i lofterne to steder i stuen, hvor besigtigelseskonsulenten kunne konstatere fugtaftegninger.

Over stuen befinder der sig to skotrender samt en skorsten, hvilket kan ses på side 3 i besigtigelsesrapporten (bilag D).

Følgende fremgår af tilstandsrapporten vedr. ejendommens loftsrum over stuen:

Pkt. 9 Skotrender er med fugtskjolder/misfarvninger og med trænedbrydning (konstateret i tagrum). Der er konstateret fugtindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele.

Forholdet har den bygningssagkyndige valgt at give karakteren rød, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Hertil har den bygningssagkyndige i pkt. 14 beskrevet følgende med karakteren grå:

Loftpuds er misfarvet i mindre område mod nord. Der er sammenhæng med utæthed ved skotrenderne mod nord

Dertil har sælgeren i pkt. 4.1 beskrevet følgende vedr., om det nuværende tag er eller har været utæt:

der er en utæthed omkring skorstenen. der foreligger et tilbud på reparation, men det er ikke udbedret, da køber kan vælge at skifte tag eller bygge 1. sal

Endelig har sælgeren i pkt. 4.8 svaret ja til, at der har været skader på skorstenen.

DBF's besigtigelseskonsulent vurderer, at årsagen til den indtrængende vand i stuen skyldes de utætte skotrender, da der på loftet alene kunne konstateres fugtskader i og omkring skotrenderne, hvilket fremgår af foto 4 på side 7 i besigtigelsesrapporten (bilag D).

Af forsikringsvejret.dk fremgår det, at der den 6. februar 2024, hvor klager i anmeldelsen (bilag C) har bemærket, at der kom vand ind, var heldagsregn med mellem 30 og 40 mm nedbør. Nærmere dokumentation på dette fremgår af bilag J.

At der på daværende tidspunkt er kommet vand ind i stuen, finder DBF derfor ikke overraskende, når klager har valgt ikke at udbedre de kritiske skader ved skotrenderne over et år efter den bygningssagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporten den 4. april 2023.

Klager gør gældende, at hele taget bør udskiftes, som følge af tilstanden af tagbelægningens tilstand og har fremlagt rapporter fra [fugtfirma] (bilag 1 og 2), og at tagbelægningen formentlig er fra 1980'erne.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen alene konstateret fugtskader i og omkring skotrenden og ingen tegn på, at selve tagbelægningen er utæt, hvilket heller ikke fremgår af undersøgelserne af [fugtfirma].

DBF finder derfor ikke, at klager har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skader eller nærliggende risiko for skader, som følge af tilstanden af selve tagbelægningen.

Hertil vurderer konsulenten, at belægningen er den oprindelige fra husets opførelse i 1960.

Uanset om klager måtte fremlægge dokumentation på, at tagbelægningen er fra 1980'erne, finder DBF ikke, at klager har påvist, at tagbelægningen udgør nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

DBF finder samlet, at klager gennem oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, og at tilstanden af selve tagbelægningen ikke udgør nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, jf. vilkårenes pkt. 3.1 og 3.5 sammenholdt med pkt. 4.1.

Klagers krav bør derfor afvises.

1.2 Køkken/alrum og værelse

Ved besigtigelsen fik DBF's besigtigelseskonsulent forevist køkkenet, hvor klager i anmeldelsen har bemærket, at der den 6. april 2024 trængte vand ind. Hertil fik konsulenten forevist en gammel reparation af en tidligere vandskade i et værelse.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der kan ses små pletter på loftet i køkken/alrummet. Der er specifikt 5-6 pletter på 3-8 mm i diameter. Farven på pletterne er rustfarvet, og det ligner udtræk fra rustne søm i loftet.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen ikke kunne måle en opfugtning eller forhøjet fugtindhold af loftet i køkken/alrummet. Konsulenten vurderer derfor, at det er en ældre fugtskade af kosmetisk art (bilag E), og det samme vurderer konsulenten at være tilfældet for fugtaftegningen i værelset (bilag F).

Konsulenten oplyser, at tagbelægningen er udført uden undertag og ved særlige vejrforhold i form af kraftig regn eller vind, kan der trænge vand ind gennem mindre åbninger mellem teglstene. Dette er formentligt sket tidligere og har sat en rustproces i gang i loftsømmene i køkkenet.

Dette forklarer, at der i køkken/alrummet og i værelset, i forbindelse med DBF's besigtigelse, ikke er konstateret fugt, men alene gamle mindre fugtaftegninger, som efter besigtigelseskonsulentens vurdering er sket som følge af ekstremt vejr.

Set i forhold til at der ikke er sket nogen former for skader i form af råd eller lign., som følge af at der på et tidligere tidspunkt er trængt vand ind ved specielle vejrforhold, finder DBF ikke, at forholdet nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentlig i forhold til tilsvarende ejendomme, opført uden undertag af samme alder og konstruktion, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Når udbedringen i øvrigt vurderes at koste samlet under 5.000 kroner, og det ikke er muligt at anmelde forhold under 5.000 kroner, jf. pkt. 3.4 i vilkårene for forsikringen, fastholder DBF, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

2. Manglende vådrumssikring af badeværelse

Klager gør gældende, at DBF skal dække manglende vådrumssikring ved toilet og ikke fugning omkring toilettet, som DBF mener er tilstrækkeligt til at forebygge fugtgennemtrængning gennem etageadskillelsen til kælderen fremadrettet.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 6. maj 2024 konstateret, at der mangler tætning af toilettet i form af en fuge omkring afløbet fra toilettet.

Konsulenten vurderer, at etablering af en fuge vil medvirke til, at der fremadrettet ikke vil være risiko for vandindtrængning, hvilket DBF derfor har meddelt dækning til.

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af vådrumssikring omkring toilettet.

DBF besigtigelseskonsulent vurderer, at badeværelset er renoveret omkring 2000-2005, og at det har den oprindelige placering fra husets opførelse i 1960.

Jf. byggelovens § 2 kræver det alene lovgivning efter gældende lovgivning, såfremt der er sket en væsentlig ombygning, eks. hvis der etableres et helt nyt badeværelse i et tidligere soveværelse.

DBF finder ikke, at klager har påvist, at der ved renoveringen i 2000-2005 er sket en væsentlig ombygning af badeværelset. Det er derfor alene lovgivningen ved husets opførelse, som skulle følges i forbindelse med renoveringen, hvor der ikke var krav til vådrumssikring.

Såfremt ankenævnet finder, at klager har påvist, at der er sket en væsentlig ombygning og gældende bygningsreglement derfor skulle følges i forbindelse med renoveringen, er der alene i lovgivningen krav til vådrumssikring, såfremt der er organiske materialer i væg- og gulvkonstruktionen i badeværelset, jf. BR98 pkt. 4.6.2.

Jf. side 25 i tilstandsrapporten (bilag B) fremgår det, at ydervægge er lavet af tegl og etageadskillelser af beton, og den omstændighed at badeværelset muligvis ikke er udført med vådrumssikring, udgør derfor ikke en ulovlig bygningsindregning, når der ikke er organiske materialer i vægge og gulve, jf. vilkårenes pkt. 16.1.

Når badeværelsets vægge og gulve ikke er udført med organiske materialer, finder DBF ikke, at eventuel manglende vådrumsmembran omkring toilettet udgør nærliggende risiko for skade, så længe der etableres en fuge omkring toilettet, som sikrer mod, at der kan trænge vand gennem etageadskillelsen fremadrettet. Når klager i øvrigt heller ikke har påvist, at der i det hele taget mangler vådrumssikring i badeværelset, fastholder DBF, at det anmeldte forhold, i form af eventuel manglende vådrumssikring, hverken er dækket af klagers basisdækning eller udvidede dækning, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 16.1."

Ankenævnet for Forsikring

6.

102210

Klageren har i brev af 24/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er uenige i deres afgørelse. Vi har haft en blikkenslager ude 2 gange for at udbedre skaden ved skotrenden, men vandet kom ind et andet sted fra, så derfor fik vi bl.a. nyt tag, der er 3 andre separate forhold. Både vandindtrængning i stue, køkken og værelse er grundet et utæt tag der intet stod om i tilstandsrapporten. Mht den manglende vådrumsmembran omkring toilettet har vi haft en murer ude, der fortæller det ikke kan udbedres med en fuge, da der er brud på membranen hvis der overhovedet er en membran. Vi har ikke yderligere dokumentation end den der allerede er indsendt."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 4/4 2023 fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er revner og afskalninger i skorsten på midten mod nord.	-	-

...

BEBOELSE - Stueplan - Loftrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Skotrender er med fugtskjolder/misfarvninger og med trænedbrydning(konstateret i tagrum).	Der er konstateret fugtindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele.	Der er følgeskade på loft i stue

...

BEBOELSE - Stueplan - Stue				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Loftpuds er misfarvet i mindre område mod nord.	-.	Der er sammenhæng med utæthed ved skotrende mod nord

...

Ankenævnet for Forsikring

7.

102210

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor taget er eller har været utæt - Hvad der er eller har været utæt - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udført som selvbyg	der er en utæthed omkring skorstenen. der foreligger et tilbud på reparation, men det er ikke udbedret, da køber kan vælge at skifte tag eller bygge 1. sal
4.2	Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

...

4.8	Har du kendskab til, at der er eller har været skader på skorstenen?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke type skade - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udbedret som selvbyg	som beskrevet ovenfor er der en utæthed i inddækningen

...

Ydervægge	Hulmur, facader af tegl/kalksandsten.
Vinduer, døre og porte	Træ.
Fundament/sokler	Beton / fundablokke / lecablokke.
Kældre/krybekældre	Kælderydervægge af beton / lecablokke, kapillarbrydende lag ikke oplyst, betongulv.
Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)	Gulvfliser på uorganisk konstruktion, terrazzogulv, maling på uorganisk vægkonstruktion.
Gulvkonstruktion og etageadskillelser	Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, terrazzo, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser.

"

Af fugtrapport af 25/4 2024 indhentet af klagerens husforsikringselskab fremgår bl.a.:

"Skadesårsag:

Indtrængning af vand fra taget og ind i huset - Taget er utæt flere steder.

...

Synlige skader:

Køkken

Der er synlige revner og fugtskjolder i loftet. se, jf. billede.

Synlig vækst:Køkken

Der er synlige fugtskjolder og pletter i loftet. se, jf. billede.

...

Måleresultater:Køkken

P1

Forhøjet fugtniveau på loft på det blotlagte område (Puds): 50-70 Digits.

Acceptabelt fugtniveau i rummet: 41%/. 21 grader.

Acceptabelt fugtniveau på gulvet (træ): 25-35 Digits.

P2

Acceptabelt fugtniveau på loftet (Puds): 40-50 Digits.

Bemærk: Acceptabelt fugtniveau i isoleringen på loftet: 60%/. 21 grader.

Anbefalet tiltag:**Ved demontering af bygningsdele skal følgende procedure udføres:**

Grundig afdækning af arbejdsområde - opsætning af luftrenser/undertryksventilator – affald bortskaffes indpakket – grundig rengøring af arbejdsområde.

Køkken

Demontering af puds i loftet på det blotlagte område. ved synlig vækst ført til ende + 20 cm. se, jf. billede.

Udførelse af skimmelsanering og udtagning af mycometertest på det blotlagte område.

Udførelse af koncentreret affugtning på det blotlagte område.

Bemærk: Polygon ser ingen grund til at starte affugtningen, før skadesårsagen er udbedret af beboer, men blotlægningen kan opstartes.

Bemærkninger:

Polygon er ude på sagen i forvejen med en blotlægning og affugtning.

Beboer har valgt at få lavet sit tag, da det er utæt flere steder."

Af fugtrapport af 13/6 2024 indhentet af klagerens husforsikringsselskab fremgår bl.a.:

"Skadesårsag:

Vi bliver informeret om at skaden skyldes utætheder i tagkonstruktionen, som har resulteret i at der er kommet vand ind i tilsvarende rum. Vi har ved vores besøg gennemgående hele huset, ud over kælderen. Beboer oplyser os om at hele taget til renoveres, for at sikre sig at der ikke kommer mere vand ind. (Vi går ud fra, at siden taget ikke er blevet udskiftet, som er skadeårsagen. Er skadeårsagen ikke blevet udbedret i nu, men det virker til at den er midlertidigt blevet udbedret, siden at der tørt på loftet og i isolering.

...

Synlige skader:Køkken alrum:

Der ses nogle revner i loftet (Dette er skade relateret)

Stue:

Ankenævnet for Forsikring

9.

102210

Der ses nogle revner i loftet (Dette er skade relateret)
Der ses nogle plamager på forskallingen (Dette er skade relateret)

Værelse 1:

Der ses ingen skader ved gennemgang

Værelse 2:

Der ses revner i loftet (Dette er skade relateret)."

Af skadesanmeldelse af 16/4 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)
06/02/2024

Hvordan blev skaden opdaget?

Den 06/02/2024 Ved at tømmerne så det dryppede ned i vores stue fra loftet. Den 6/04/2024 så vi der kom vand ind i køkkenet. samt den 13/4/2024 ved at vi malede loft i de forskellige rum. Vi bor i kælderen og har gjort det siden nytår.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)?

Taget er utæt, det virker til den tidligere ejer har skjult det med maling i loftet. Der kommer vand ind fra brændeovnen og antennen samt kommer der nu vand ind i køkkenet samt er loftet fugtigt i de andre værelser. Den 13/4/2024, vi er i gang med at male loft i alle rum, og loftet er fugtigt, så malingen har svært ved at sidde fast. den 6/04/2024 så vi der kom vand ind i køkkenet."

Af e-mail af 2/5 2024 fra husforsikringen fremgår bl.a.:

"Som vi snakkede om, har I flere steder på taget, hvor der er utætheder der kan være et problem ved slagregn/massiv regn.

I nævnte, at, at I ville tage den igennem ejerskifteforsikringen. Dette skal gøres snarest, da skadesårsagen skal udbedres, da vi ellers har et dækningsproblem på følgeskaderne.

I den forbindelse, vil jeg anbefale jer at få en person/taksator ud fra ejerskifte HURTIGST muligt.

I nævnte også, at I havde indhentet nogle tilbud på nyt tag, dette lyder som en rigtig god idé!"

Af besigtigelsesnotat af 22/5 2024 fremgår bl.a.:

"Forhold: 1: Vandindtrængning i tag – STUE

...

Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængning i tag. STUE

Der anmeldes vandindtrængning flere steder i huset. På loftet ses der pletter på oversiden af det pap der dækker isoleringen. Det vurderes at afdækningspappen og isoleringen er mere end 40 år gammelt, da afdækningspap ikke er brugt på isolering i mange år.

Ved besigtigelsen er der åbnet op i loft over stuen 2 steder, disse 2 steder er beskrevet i fugtrapport, tilbud på udbedring og fra skadesservice. De 2 åbne steder er dog i forbindelse med anmærkninger i tilstandsrapporten.

Tidligere er der beskrevet af håndværkergennemgang at der er utætheder ved skotrende/skorsten og antenne.

Forsikringstager oplyser at der har været skadesservice på opgaven.

...

Konklusion

Årsagen er utætheder i skotrende/skorsten, som beskrevet i tilstandsrapporten. Sælgeroplysningerne informerer ligeledes om utætheder her.

Belægningen er af typen Ceny-Tagssystem, denne tagsten er lavet af beton og er formentligt den oprindelige tagbelægning. Ceny-tagsystem udgik af produktionen et sted i 1980'erne og skiftede navn til B&C. Cenytagsystem var almindeligt brugt fra midt 1950'erne.

Bygningen er opført anno 1960, og følger datidens sædvanlige byggemetode. Taget er fra oprindelsen og følger datidens sædvanlige byggemetode, der er dog udført løbende reparationer med B&C tegl, hvilket også følger sædvanlig byggemetode.

Følgeskaderne ved anmeldte forhold er de 2 steder i stuen, hvor der er åbnet op. Disse følgeskader er beskrevet i tilstandsrapporten.

Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen.

Der ses ingen ulovligheder i forbindelse med anmeldte forhold."

Af besigtigelsesnotat af 22/5 2024 fremgår bl.a.:

"Forhold: 2: Vandindtrængning tag – Køkken/alrum

...

Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængning i tag – KØKKEN/ALRUM

Der anmeldes vandindtrængning flere steder i huset. På loftet ses der pletter på oversiden af det pap der dækker isoleringen. Det vurderes at afdækningspappen og isoleringen er mere end 40 år gammelt, da afdækningspap ikke er brugt på isolering i mange år. Der kan ses små pletter på loftet i køkken/alrummet. Der er specifikt 5-6 pletter på 3-8mm i diameter. Farven på pletterne er rustfarvet, og det ligner udtræk fra rustne søm i loftet. Der kunne ikke måles en opfugtning eller forhøjet fugtindhold af loftet.

...

Konklusion

Skaden tilskrives tidligere skade.

Taglægningen er af typen Ceny-Tagssystem, denne tagsten er lavet af beton og er formentligt den oprindelige tagbelægning. Ceny-tagsystem udgik af produktionen et sted i 1980'erne og skiftede

navn til B&C. Ceny-tagsystem var almindeligt brugt fra midt 1950'erne. Tagbelægningen vurderes at være fra husets opførelse.

Ved særlige vejrforhold, kraftig regn eller vind, kan der trænge vand ind af tagfladen. Dette er formentligt sket tidligere og har sat en rustproces i gang i loftsømmene, hvis disse søm ikke males med spærregrunder inden der males med almindelig maling, vil disse pletter komme frem igen.

Bygningen er opført anno 1960, og følger datidens sædvanlige byggemetode. Taget er fra oprindelsen og følger datidens sædvanlige byggemetode, der er dog udført løbende reparationer med B&C tegl, hvilket også følger sædvanlig byggemetode.

Følgeskaderne ved dette forhold er 5-6 små pletter i loftet.

Der ses ingen ulovligheder i forbindelse med anmeldte forhold.

...

Udbedring og økonomi

Der pletmales med spærregrunder.

Der overmales med almindelig maling.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Skønnet pris = 250 kr. "

Af besigtigelsesnotat af 22/5 2024 fremgår bl.a.:

"Forhold: 3: Vandindtrængning i tag – SKABSVÆRELSE

...

Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængning i tag – KØKKEN/ALRUM

Der anmeldes vandindtrængning flere steder i huset. På loftet ses der pletter på oversiden af det pap der dækker isoleringen. Det vurderes at afdækningspappen og isoleringen er mere end 40 år gammelt, da afdækningspap ikke er brugt på isolering i mange år. Der kunne ikke ses misfarvninger på loftet eller måles et øget fugtindhold i loftet. Der kunne dog ses en tidligere reparation af loftet, og der kunne måles forskel i de to materialer men ikke andet.

...

Konklusion

Der ses ingen skade.

På trods af de afmærkninger på pappen i loftrummet, kunne der ikke konstateres nogen form for skade. Hvis der på et tidligere tidspunkt har været vandindtrængning, er det ikke kontinuerligt og har formentligt været i forbindelse med ekstremt vejrforhold.

Bygningen er opført anno 1960, og følger datidens sædvanlige byggemetode. Taget er fra oprindelsen og følger datidens sædvanlige byggemetode, der er dog udført løbende reparationer med B&C tegl, hvilket også følger sædvanlig byggemetode.

Der ses ingen følgeskader.

Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen (tidligere reparation).

Der ses ingen ulovligheder i forbindelse med anmeldte forhold."

Af besigtigelsesnotat af 22/5 2024 fremgår bl.a.:

"Forhold: 5: Afløb fra toilet

...

Anmeldt forhold omhandler:

Der er ikke tætnet omkring afløbet fra toilet. Dette betyder at der kommer vand igennem etageadskillelsen når forsikringstager vasker gulv med bruseren. Ved almindeligt brug kommer der ikke vand igennem etageadskillelsen.

I tilstandsrapporten er der anmærket klinker med manglende vedhæftning, og det er i dette område de forefindes. Der mangler fuge omkring toilettet imod gulvet.

...

Konklusion

Skaden tilskrives mangelfuldt arbejde.

Årsagen til vandgennemtrængningen i etageadskillelsen skyldes, at der ikke er aflukket omkring afløbet fra toilettet. Da problemstillingen opstår ved afvaskning med bruserhoved af ny ejer, er det sandsynlig ikke blevet opdaget før.

Bygningen er opført anno 1960, og følger datidens sædvanlige byggemetode.

Badeværelset vurderes at være renoveret anno 2000 - 2005, og følger datidens sædvanlige byggemetode, dog med undtagelse af aflukningen omkring toilet og afløb til toilet.

Der er ikke konstateret følgeskader i forbindelse med anmeldte forhold.

Dette skyldes formentligt, at de tidligere ejere ikke har bruse-vasket gulvet, og derved ikke oplevet problemstillingen.

Anmeldte forhold var til stede ved overtagelsen.

En direkte vandpåvirkning af etageadskillelsen er ikke lovlig.

...

Udbedring og økonomi

Der fuges omkring toilettet.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Skønnet pris = omkring 5.000 kroner."

Af udateret brev fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Vedr. forhold 3a: Vandindtrængen i stuen. Vi er meget uforstående over for jeres afslag. Skotrenden har intet med den forsatte vandindtrængen i stuen at gøre. Det ene sted i stuen hvor der er kommet vand ind skyldes utæthed omkring antenne, dette står ikke nævnt i tilstandsrapporten. Vi har haft en blikkenslager ude 2 gange for at udbedre vandindtrængen i stuen, men der kommer desværre kun endnu mere vand ind, da som de tømre vi har haft ude har konstateret at det er flere steder der kommer vand ind, og ikke kun ved skotrenden. Der er i tilstandsrapporten kun nævnt 'Rødt hus' ved skotrenden på taget. Alle andre oplyste tagskader er isoleret set skader som ikke er beskrevet i tilstandsrapport. Disse skader er kommet inden for meget kort tid fra overtagelsesdatoen, og vi har derfor som køber ikke haft mulighed for at tage stilling til at det var et helt nyt tag der var behov for. Der er derfor ikke årsagssammenhæng med skotrenden og den voldsomme vandindtrængen der er fra taget.

Vedr. forhold 3b.

Der står intet beskrevet i tilstandsrapporten ej heller i forsikringsbestemmelserne at lige præcis den

tagkonstruktion der er benyttet på vores hus er uden for dækning. Vi har fået oplyst af naboerne på vejen at taget er blevet komplet udskiftet i slutningen af 80'erne, så det er ikke et originalt tag. Derfor er det åbenlyst ikke beskrevet eller taget forbehold for at vi kunne forvente at der kommer vand ind. Ligeledes har skadeservice ... målt fugt i loftet, hvilket også står beskrevet i den vedhæftede rapport. Forsikringen og tilstandsrapporten burde have gjort os opmærksomme på at vi ikke har et tæt tag.

Vedr. forhold 3c. Vandindtrængen skabsværelse

Vi startede med at male det loft i skabet og da vi ikke ved bedre forseglede vi skjolderne inden vi malede.

Men [fugtfirma] har ligeledes målt fugt i skabet samt er der skjolder på loftet. Forsikringen og tilstandsrapporten burde have gjort os opmærksomme på at vi ikke har et tæt tag.

Vi er blevet gjort opmærksom på i forbindelse med maling af loft at malingen flere steder har haft svært ved at hæfte og den sprækkede. Dette ses i sammenhæng med øget vandindtrængen flere steder på loftet der kan ses ved skjolder på loftet.

Vores eget forsikringssselskab ... har pointeret at det har forsikringsmæssig konsekvens, hvis vi ikke får udbedret taget hurtigst muligt. Samt har I selv gjort os opmærksom på at vi har en forpligtigelse over at få udbedret skaderne hurtigst muligt, så det ikke bliver endnu værre og kan betyde svampevækst i boligen. Vi kan ikke bo i boligen i den stand taget har nu, og derfor er vi nødsaget til at udbedre taget hurtigst muligt. Men da vanden kommer ind adskillige steder fra og 'lapning' fra blikkenslager og tømre hurtig kun bliver en meget omkostelig affære og ikke med sikkerhed kan sikre os et tæt tag, har vi besluttet at skifte taget helt. Vi vil derfor gå i gang med det hurtigst muligt, da vi ikke kan bo i huset i den tilstand, taget har nu. Vores tømre der udskifter taget vil dokumentere de mangler/ utætheder taget har.

Vedr. Forhold 4: Vandgennemtrængning fra badeværelse i stueplan.

Der er hul hele vejen ned til kælderen rundt om toilettet. Se billeder. Dette har ikke noget at gøre med en gummifuge, og kan derfor ikke løses ved hjælp af en fuge. Badeværelset har gennemgået

Ankenævnet for Forsikring

14.

102210

en komplet renovering med efterfølgende lægning af el gulvvarme, der er her krav om at der skal være vådrumssikring, hvilket der tydeligvis mangler. Hvis den byggesagkyndige der har lavet tilstandsrapporten så dette, ville dette have fået et 'Rødt hus'.

Eftersom ovennævnte forhold ikke har været nævnt i tilstandsrapporten, kan vi ikke forholde os til det. "

Af e-mail af 5/8 2024 fra nabo fremgår bl.a.:

"Som nabo til ejendommen, [klagerens adresse], kan jeg herved bekræfte, at ejendommens oprindelige tag blev udskiftet med et Dekratag, men da den tidligere ejer syntes, at det larmede for meget når det regnede, blev taget udskiftet igen til det nuværende tegltag, som p.t. bliver erstattet af nyt tag."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:"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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1960. Ejendommen er udført med sadeltag og tagkonstruktion af gitterspær eller saksespær. Tagbelægningen er af typen Ceny-Tagssystem, som er udført af beton. Tagbelægningen er udført uden undertag. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2023. Den 16/4 2024 anmeldte klageren vandindtrængning i stuen og køkkenet fra taget. Klageren har også anmeldt, at der kommer vand igennem etageadskillelsen i badeværelset, når hun vasker gulv med bruseren. Selskabet besigtigede ejendommen den 6/5 2024. Selskabet har meddelt dækning til at fuge omkring afløbet fra toilettet, men har afvist dækning af vandindtrængning fra taget. Klageren har forud for sagen ved nævnet fået lagt nyt tag. Klageren ønsker "dækning i forhold til hvad vi har krav på i forbindelse med udbedring af taget samt til dækning af vådrumssikring / fliser på badeværelset".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, at forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsestidspunktet.

Utæt tag

Klageren har anført, at hun blev nødt til at skifte taget hurtigt, da hun ellers ville få problemer med dækning over husforsikringen. Klageren har anført, at vandet kom ind et andet sted end ved skotrenden, blandt andet ved skorstenen og antennen. Klageren har anført, at vandindtrængning er dokumenteret ved fotografier og to fugtrapporter. Klageren har anført, at det ikke er det originale tag, da taget ifølge naboer er blevet skiftet sidenhen.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skader eller nærliggende risiko for skader som følge af tilstanden af selve tagbelægningen. Selskabet har anført, at årsagen til det indtrængende vand i stuen skyldtes de utætte skotrender, da der på loftet alene kunne konstateres fugtskader i og omkring skotrenderne. Selskabet har anført, at konsulenten i køkkenet fik forevist en gammel reparation af en tidligere vandskade og 5-6 små rustfarvede pletter i loftet. Konsulenten målte ingen opfugtning og vurderede, at der var tale om ældre fugtskader af kosmetisk art. Selskabet har anført, at tagbelægningen er udført

uden undertag og ved særlige vejrforhold i form af kraftig regn eller vind kan der trænge vand ind gennem mindre åbninger mellem teglstenene. Dette er formentligt sket tidligere og har sat en rustproces i gang i loftsømmene i køkkenet. Selskabet har anført, at konsulenten ikke har konstateret tegn på, at selve tagbelægningen er utæt. Selskabet har anført, at tagbelægningen er den oprindelige fra 1960.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der ved loftrum er anmærket med "rødt hus", at "skotrender er med fugtskjolder/misfarvninger og med trænedbrydning (konstateret i tagrum). Risiko: Der er konstateret fugtindtrængning og følgeskader på andre bygningsdele. Bemærkning: Der er følgeskade på loft i stue". Der er ved stuen anmærket med gråt hus, at "Loftpuds er misfarvet i mindre område mod nord ... Der er sammenhæng med utæthed ved skotrende mod nord". Det fremgår af sælgeroplysningerne, at "Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt? Ja ... der er en utæthed omkring skorstenen, der foreligger et tilbud på reparation, men det er ikke udbedret, da køber kan vælge at skifte tag eller 1. sal".

Det fremgår af fugtrapport af 25/4 2024, at "Synlige skader: Køkken: Der er synlige revner og fugtskjolder i loftet ... Køkken ... Forhøjet fugtniveau på loft på det blotlagte område (Puds): 50-70 Digits".

Det fremgår af e-mail af 2/5 2024 fra husforsikringen, at "Som vi snakkede om, har I flere steder på taget, hvor der er utætheder der kan være et problem ved slagregn/massiv regn ... I nævnte også, at I havde indhentet nogle tilbud på nyt tag, dette lyder som en rigtig god idé!".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/5 2024, at "Stue ... Ved besigtigelsen er der åbnet op i loft over stuen 2 steder, disse 2 steder er beskrevet i fugtrapport, tilbud på udbedring og fra skadesservice. De 2 åbne steder er dog i forbindelse med anmærkninger i tilstandsrapporten. Tidligere er der beskrevet af håndværkergennemgang at der er utætheder ved skotrende/skorsten og antenne ... Årsagen er utætheder i skotrende/skorsten, som beskrevet i tilstandsrapporten. Sælgeroplysningerne informerer ligeledes om utætheder her".

Ankenævnet for Forsikring

17.

102210

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/5 2024, at "Køkken/alrum. Der anmeldes vandindtrængning flere steder i huset. På loftet ses der pletter på oversiden af det pap der dækker isoleringen. Det vurderes at afdækningspappen og isoleringen er mere end 40 år gammelt, da afdækningspap ikke er brugt på isolering i mange år. Der kan ses små pletter på loftet i køkken/alrummet. Der er specifikt 5-6 pletter på 3-8mm i diameter. Farven på pletterne er rustfarvet, og det ligner udtræk fra rustne søm i loftet. Der kunne ikke måles en opfugtning eller forhøjet fugtindhold af loftet ... Taglægningen er af typen Ceny-Tagssystem, denne tagsten er lavet af beton ... Ved særlige vejrforhold, kraftig regn eller vind, kan der trænge vand ind af tagfladen. Dette er formentligt sket tidligere og har sat en rustproces i gang i loftsømmene, hvis disse søm ikke males med spærregrunder inden der males med almindelig maling, vil disse pletter komme frem igen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/5 2024, at "Skabsværelse ... Der kunne ikke ses misfarvninger på loftet eller måles et øget fugtindhold i loftet. Der kunne dog ses en tidligere reparation af loftet, og der kunne måles forskel i de to materialer men ikke andet ... Der ses ingen skade. På trods af de afmærkninger på pappen i loftrummet, kunne der ikke konstateres nogen form for skade. Hvis der på et tidligere tidspunkt har været vandindtrængning, er det ikke kontinuerligt og har formentligt været i forbindelse med ekstremt vejrforhold".

Det fremgår af fugtrapport af 13/6 2024, at taget er "midlertidigt blevet udbedret, siden at der tørt på loftet og i isolering ... Stue: Der ses nogle revner i loftet (Dette er skade relateret). Der ses nogle plamager på forskallingen (Dette er skade relateret)". Det fremgår, at der i alle rum er målt "acceptabelt fugtniveau" i lofter. På fotografier af køkkenloft ses små rustfarvede pletter. På blotlagte brædder i stueloftet ses sorte skjolder. På pap over isolering på loftsrum ses skjolder efter fugt. Ved skotrende ses sorte plamager på indvendigt træværk. Der ses nærbillede af en opfugtet/våd revne i tagsten set indefra og indersiden af tagfladen med lokale steder med opfugtning af tagsten.

Nævnet bemærker, at klageren skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.

Klageren har fået udskiftet sit tag inden sagens indbringelse for nævnet og har anført, at hun ønsker "dækning i forhold til hvad vi har krav på i forbindelse med udbedring af taget". På denne baggrund lægger nævnet til grund, at klageren ønsker dækning for udskiftning af taget.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der ved overtagelsen af ejendommen var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, som klageren er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den utætte skotrende og følgeskaderne i stueloftet er anmærket i tilstandsrapporten, og at det fremgår af sælgeroplysningerne, at der er utæthed ved skorstenen, og at køberen kan vælge at udskifte taget eller lave 1. sal.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren som dokumentation alene har fremlagt fotografier af en fugtskjold på pappet over loftisolering og lokale opfugtede tagsten. Det er på den fremlagte dokumentation ikke muligt at afgøre, hvor de opfugtede tagsten og skjolden på pappet befinder sig i forhold til de utætheder, der fremgår af tilstandsrapporten. Klageren har hertil alene fremvist begrænsede følgeskader, der ikke i sig selv udgør bevis for, at en total udskiftning af taget har været nødvendig. Nævnet har i denne forbindelse lagt vægt på, at klageren ved at udskifte taget før sagens indbringelse for nævnet har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation for så vidt angår eventuel erstatning, der overstiger selvriskoen, for udbedring af lokale utætheder, der har befundet sig andre steder end de forhold, der er anført i tilstandsrapporten ved skotrende og skorsten.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved taget – der er lagt uden undertag – som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder. Nævnet bemærker, at det i den forbindelse ikke er afgørende, hvorvidt taget i det hele er det originale fra 1960.

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

Manglende vådrumssikring

Klageren har anført, at forholdet ifølge hans murer ikke kan udbedres med en fuge. Klageren har anført, at der er krav om vådrumsisolering, idet badeværelset er blevet totalrenoveret. Klageren har anført, at hele badeværelset betragtes som vådrumszone, idet badeværelset er under 3,25 m.

Selskabet har anført, at en eventuel manglende vådrumsmembran omkring toilettet ikke udgør nærliggende risiko for skade, så længe der etableres en fuge omkring toilettet, som sikrer mod, at der kan trænge vand gennem etageadskillelsen. Selskabet har anført, at der ikke var krav til vådrumssikring i 1960. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der er sket væsentlig ombygning af badeværelset. Selskabet har anført, at badeværelsets vægge og gulve ikke er udført med organiske materialer, hvorfor der ikke er krav i lovgivningen til vådrumssikring. Det fremgår af tilstandsrapporten, at "*Ydervægge*: Hulmur, facader af tegl/kalksandsten ... *Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)*: Gulvfliser på uorganisk konstruktion, terrazzogulv, maling på uorganisk vægkonstruktion. *Gulvkonstruktion og etageadskillelser*: Kapillarbrydende lag ikke oplyst, gulvkonstruktion af beton, gulvkonstruktion med strøer, etageadskillelse af bjælkekonstruktion, terrazzo, gulvbelægning af svømmende gulve på undergulv, gulvbelægning af massive trægulve, gulvbelægning af fliser". Klageren har fremlagt den originale tegning fra 1959 af ejendommens badeværelse og fotografi af badeværelset i dag.

Nævnet bemærker, at klageren skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Basisdækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt sagkyndig rapport eller lignende til støtte for, at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig eller bevist anden årsag til den konstaterede vandskade end den manglende fuge omkring afløbet fra toilettet.

Nævnet har også lagt vægt på, at manglende vådrumssikring efter nævnets praksis ikke i sig selv anses for at udgøre en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringens basisdækning.

Udvidet dækning

Spørgsmålet er herefter, om der efterfølgende er foretaget ombygninger eller forandringer i bygningen, som er væsentlige i forhold til byggeloven eller bygningsreglementer, så der i medfør af byggelovens § 2, stk. 1, litra b, kan stilles krav om, at badeværelsesgulvet opfylder bestemmelserne i det bygningsreglement, der var gældende på ombygningstidspunktet.

Nævnet finder, at klageren har bevist, at der efter etableringen af badeværelset er sket en væsentlig ombygning eller forandring af badeværelset, så der kan stilles krav om, at bygningsreglementet på ombygningstidspunktet skal følges.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ændringerne af badeværelset er af sådan karakter, at der foreligger en væsentlig ombygning eller forandring af bygningen i byggelovens og bygningsreglementets forstand. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det ved en sammenligning mellem de oprindelige tegninger af huset i 1959 og klagerens fotografi af badeværelset fremgår, at placeringen af toilet og bad er ændret siden opførelsen. Efter det oplyste i sagen, er badeværelset renoveret omkring 2000-2005.

Afgørende er herefter, om der efter BR-98 foreligger ulovlige forhold.

Ankenævnet for Forsikring

21.

102210

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at en eventuel manglende vådrumsmembran i badeværelset udgør et ulovligt forhold i henhold til BR-98. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i henhold til den udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet vægt på, at det på det foreliggende grundlag må lægges til grund, at badeværelsets konstruktion gennemgående er udført i uorganisk materiale. Nævnet henviser til tilstandsrapportens oplysning om, at ydervægge er lavet af tegl og etageadskillelser af beton, at der i vådrummet er gulvfliser på uorganisk konstruktion og maling på uorganisk vægkonstruktion, og at klageren ikke heroverfor har godtgjort, at det forholder sig anderledes.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af BR-98, at der alene er krav om vandtætnings-system, hvis gulv- og vægkonstruktioner indeholder træ eller andre organiske materialer.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings