Ankenævnet for Forsikring

Den 29. juni 2016 blev i sag nr. 88773:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning til udskiftning af undertag.

Selskabet har anerkendt vandindtrængen som dækningsberettigende og har tilbudt erstatning i form af udgifterne til tætning af skotrender og indendørs maling i nødvendigt omfang. Selskabet har afvist at yde dækning til en udskiftning af undertaget. Selskabet har begrundet sin afgørelse med, at tagbelægningen (falsteglsten, 45° taghældning) som udgangspunkt er tæt, og at klageren kun har oplevet vandindtrængen to gange i sin ejertid, senest i februar 2014, begge gange ved fygesne. Selskabet har udover den tilbudte erstatning per kulance tilbudt at dække udgifterne til en tætning af rygning. Selskabet har endelig anført, at det vil genoptage sagen, såfremt klager oplever vandindtrængen igen efter en udført tætning af skotrender og rygning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2004. Forsikringen trådte i kraft den 25/2 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 11/1 2012. Tilstandsrapporten indeholder ingen relevante oplysninger.

Klageren har i klageskemaet af 1/12 2015 anført:

"**Sagsfremstilling**...

10 måneder efter overtagelse af ejendom, ved første snefygning, strømmer vand ind overalt i hus. Forsikring råder til at se tiden an, dette var 23.12.2012
01.02.2014 samme igen, nu tog man sagen op, takserer, men afviser. Jeg kontakter ingeniører- og advokat.
Så vil man lave en tætning ved skotrender, som ifølge tømrermester … og ingeniør … ikke fejler noget, samme som i andre sager fra Dansk Boligforsikring.

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Undertag udskiftes."

Klageren har i tillæg til klageskemaet bl.a. anført:

"24.12.2012 Har været kraftig blæst med fygesne, er slået om til tø.

Morgenen d. 24. 12, (juleaftensdag) løber vandet gennem lofter, ud af lampesteder, ned af vægge i hele huset.

Jeg dækker af med presenning, opstiller spande og baljer for opsamling.

Kontakter … for leje af affugtere, får leveret og opstillet 3 stk. Opsamler 67 l med affugter og mindst det samme i spande baljer og presenning.
…
Ringer til DANSK BOLIGFORSIKRING (ejerskifte forsikring) lukket til efter nytår. På dette tidspunkt har vi været ejere af huset små 10 måneder. Har tegnet en forsikring på 5 år med en selvrisiko på 30.000 kr.

2. januar kontakt til forsikring, taler med en person ved navn …, hun spørger om det er holdt med at dryppe, jeg forklarer hende at det er 10 dage siden det startede med at dryppe og nu har jeg opsamlet 68L med affugtere og mindst det samme i spande og presenning, affugterne kører stadig, men med mindre opsamling, hun mener vi skal se tiden an, om det gentager sig, dette burde jeg nok ikke havde sagt ja til.
…
01.02.2014 var det galt igen, efter frost, blæst og fygesne, slår det om i tø og vandet løber ind samme steder igen og ca. samme mængder, kontakter DANSK BOLIGFORSIKRING igen, der bliver aftalt besigtigelse af taksator …, han mente sneen kunne komme ind ved skotrenderne, men måtte indrømme at denne type undertag ikke var af de bedste, der kom en afgørelse, der skulle udfyldes med et skum materiale ved skotrenderne.

Jeg kontaktede [entreprenør 1] i …, de besigtigede taget, tagsten af og nyt undertag 150 - 200 tusinde.

Det var voldsomt, kontaktede en lokal bygmester [entreprenør 2], han var ligeså klar i vurderingen, nyt undertag.
…
Kontakter forsikring igen for en ny besigtigelse, dette bliver aftalt, bygmester [entreprenør 2] kommer med en byggelift for at se taget ovenfra og løfte nogle tagsten ved skotrenderne for at påvise at der ikke er fejl her. Taksator indrømmer også her, at der har været fejl i disse undertage.

Der kommer en rapport, afvist igen.

Kontakter … Rådgivende Ingeniører …, der kommer en ingeniører … som sammen med bygmester [entreprenør 2] laver nogle forsøg, afmonterer nogle tagsten hælder vand på undertaget, vandet løber gennem undertaget på både beboelse og garage. Denne rapport bliver videresendt til forsikring, afvist igen.

Der bliver skrevet hvis jeg ikke er tilfreds med afgørelsen kan jeg klage til deres interne kvalitets- og klageafdeling, nu har jeg haft kontakt med 4 personer fra selskabet og det er tydeligt at de har gået i samme skole.
…
Kontakter advokatfirmaet …, de mener jeg har en god sag, ikke med mit utætte tag, men for at vinde en erstatningssag, der er vedlagt en lignende sag, som er tabt af sagsøger, men vedkommende har været ejer af huset en årrække inden der opstod problemer og ikke blot 10 måneder som her.

Jeg er en lille smule uforstående over, at forsikring skriver at taget var tæt på overtagelsestidspunktet,

Der var ikke snefygning før december måned, og da strømmede vandet ind, hvis det blot var ved overtagelsen at huset skulle være uden fejl, hvorfor så forsikre.

Advokat [klagers advokat] sendte en klage til Dansk Boligforsikrings interne klageafdeling, han mente det var mest rigtigt at de fik mulighed for at vurdere i denne afdeling også, men desværre med samme resultat. Det er deres kvalitets og klageansvarlige …, han har ikke set taget og har kun oplysningerne fra taksator …, som har besigtiget taget 2 gange.
…
Efter første skade december 12 havde jeg ca. 20 m2 gulv taget op for udtørring med affugter og måtte lægge cirka 10 m2 nyt gulv ned, det burde nok havde været skiftet det hele.
…
Øverste rulleskift på et værelse er blevet udvandet og fuge blevet opløst.

Isolering under tag, som man kan se noget af gennem en lem i skunk i begge sider af huset på 1 sal var våde, lægter var våde, isolering så vådt at det nogle steder er skredet ned mod loftet, alt dette er vist og forklaret taksator, men Dansk Boligforsikrings mening er stadig, at huset ikke har taget skade og som de skriver, taget var tæt på overtagelsesdagen, da kom der heller ikke hverken regn eller sne."

Selskabet har i brev af 29/12 2015 til nævnet anført:

"Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 2. februar 2014, at der dryppede vand fra loftet. Skadeanmeldelsen vedlægges som bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 21. februar 2014. Besigtigelsesnotat vedlægges som bilag E. På baggrund af besigtigelsen anerkendte selskabet ved brev af 18. marts 2014 at dække en tætning af taget langs skotrenderne (bilag F).

Klager har af flere omgange påklaget afgørelsen, idet klager har ønsket dækning for en udskiftning af undertaget af mærket 'Interproof'. Selskabet har genbesigtiget taget af flere omgange, senest d. 28. august 2015 (bilag G), men har ikke ved nogen besigtigelser kunnet konstatere skader eller tegn på skadelig opfugtning. Selskabet har derfor fastholdt, at taget alene skal tætnes mod fygesne (bilag H).

Klager har forsat ikke fået udført nogen tætning af skotrenderne, men har heller ikke oplevet vandindtrængning siden 1. februar 2014. Der er enighed om, at det alene er i forbindelse med fygesne, at der er risiko for vandindtrængning.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Der er tale om en ejendom opført i 2003 - 2004. Taget er belagt med falstagsten der ligger med har en hældning på 45 grader. Tagfladen kan derfor regnes som tæt. Undertaget er et diffusionsåbent undertag af typen 'Interproof'. Det er et kendt problem, at et Interproof undertag fra 2002 - 2006, med tiden kan miste sin tæthed/imprægnering, således at der kan forekomme gennemsivning af vand, typisk i forbindelse med fygesne.

Klager har to gange siden overtagelsen i februar 2012 oplevet vandindtrængning til beboelsen. Senest den 1. februar 2014. Det er ved besigtigelse konstateret, at der ikke er nogen form for tætning langs skotrender, hvorfor der her er risiko for at fygesne kan trænge ind på undertaget. Det vurderes, at dette er årsagen til den vandindtrængning klager har oplevet. Der er ikke ved besigtigelserne konstateret nogen skader eller skadelig fugt i konstruktionerne.

Selskabet har på den baggrund tilbudt dækning af udgiften til en tætning langs skotrenderne, fx med rufakit. I forbindelse med den seneste besigtigelse kunne det desuden konstateres, at også rygningsbåndet er slidt, og at der derfor også (nu) kan være risiko for indtrængende fygesne her. Selskabet har derfor forligsmæssigt tilbudt også at dække en udskiftning af rygningsbåndet. Klager har dog i stedet valgt at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Ankenævnet for Forsikring har i en tidligere sag, ANK 86.804 [86.408], lagt til grund, at det ikke i sig selv udgør en skade, at undertaget er af typen Interproof, og at dette ikke længere har den oprindelige tæthed, såfremt tilstrækkelig tæthed af taget som helhed kan opnås på anden måde, fx ved tætning af skotrender m.m.

Da der er tale om en tæt tagdækning, der erfaringsmæssigt kun vil kunne tillade meget små mængder fygesne at trænge ind gennem tagfladerne, er det selskabets opfattelse, at tilstrækkelig tæthed vil kunne opnås, såfremt det sikres at skotrender og rygning opnår samme tæthed overfor fygesne.

Klager har ikke fået udført den tætning af skotrenderne, som selskabet har tilbudt at dække ved afgørelsen af 18. marts 2014. Klager har desuden ikke oplevet nogen vandindtrængning siden 1. februar 2014. Under de omstændigheder har klager ikke sandsynliggjort, at den af selskabet tilbudte dækning ikke vil være tilstrækkelig til at sikre, at taget fremtidigt vil kunne have den fornødne tæthed.

Selskabet skal i den forbindelse bekræfte, at man vil genoptage sagen, såfremt klager får udført en tætning af skotrender og rygning, og herefter igen oplever vandindtrængning. Det kan desuden oplyses, at klager har mulighed for at forlænge forsikringen med yderligere 5 år, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 9.

I det omfang Ankenævnet måtte nå frem til, at klager har krav på at få udskiftet undertaget, gøres det gældende, at undertaget er 13 år gammelt, og som sådan har udlevet ca. halvdelen af den normale forventede levetid for et undertag i banevare. Undertagets værdi vil derfor være nedsat med mere end 30 % som følge af slid og ælde, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.3, hvorfor erstatningen vil skulle opgøres i overensstemmelse hermed.

3. Konklusion

Dansk Boligforsikring har tilbudt at dække en tætning af taget (skotrender og rygning), idet det er selskabets erfaring, at en sådan udbedring vil være tilstrækkelig til at forhindre fremtidig indtrængning af fygesne i et omfang, som vil kunne medføre skade på bygningen.

Der er ikke konstateret skader på bygningen, og klager har ikke oplevet vandindtrængning siden 1. februar 2014. Klager har desuden ikke fået tætnet taget langs skotrenderne. Under disse omstændigheder har klager ikke sandsynliggjort, at den meddelte dækning/ udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig, og klagen bør derfor afvises."

Klageren har i brev modtaget af nævnet den 15/1 2016 heroverfor bl.a. bemærket:

"Forsikring og undertegnede har ikke helt samme oplevelse af forløbet.
…
Ved første skade skriver de vanddryp, ved vanddryp er det unødvendigt at gå med regntøj, her løb vandet gennem lofter, ned af væggen, ud af lampefatninger.
Som [klagerens advokat] skriver, var skaden tilstede på overtagelsesdagen, hvor han støtter sig til [ingeniørs] rapport ved beskrivelsen af telteffekten og som han skriver, er det væsentligt at første skade konstateres så kort tid efter overtagelsesdagen, da det viser t fejlen var tilstede på overtagelsesdagen.

I ankenævnet har man taget stilling til en sag som ligner min, at det er forsikring der får medhold skyldes ifølge [klagerens advokat], at der ikke er sket skade på huset og de har været ejer af huset flere år.
I vores sag er der sket tydelige skader, som taksator også er blevet forevist og har set, men overhovedet ikke har kommenteret. Øverste rulleskift på et værelse er fugen opløst grundet indtrængen af vand.
Isolering i tag, flere baner begge sider af hus er skredet ned i skunk, grundet gennemvædet af smeltevand, kan ikke ligges på plads, da taget skal af for dette, isoleringen er vel også ødelagt da det har været gennemvædet af smeltevand.
Dette har taksator, eller forsikring heller ikke kommenteret.
Hvis ikke dette er skade på hus ved jeg ikke og da det er sket ved den samme type vejr og vindforhold to gange, er jeg sikker på med denne vejr type igen, har vi vandskade en gang mere.
Som [ingeniør] og [entreprenør 2] siger, er tætning med rufakit kun for at trække tiden, det vil ikke løse mit problem, men måske deres, hvis dækningsperioden er udløbet.
At jeg selv kommer til at betale for tætning med rufakit har jeg selv bedt om, da jeg har tegning forsikringen med en stor selvrisiko, men at jeg skulle koste dette og vide at det ikke er der fejlen er, men næste gang der kommer vand ind, hvis det først sker om et år, er forsikringen udløbet og jeg kommer selv til at betale for et nyt undertag, plus jeg har tætnet med rufakit og rygningsbånd til 15-20 tusinde uden effekt, det vil ødelægge min nattesøvn.

Punkt 3
Så skriver forsikring, at vi ikke har oplevet vandindtrængning siden februar 2014, grunden til dette er at viden har været i østlig hjørne, d. 8 og 9 januar 2016 har det sneet og det har pakket sig i skotrenderne, billeder medsendt, det har jeg ladet tø op for enten at be eller afvise [ingeniør] og [entreprenør 2's] påstand om at skotrenderne ikke fejler noget, tag og

skotrender var pakket med sne, som er tøet op og der er ikke kommet smeltevand ind som sidst, efter flere dages tø."

Selskabet har i brev af 18/2 2016 til nævnet anført:

"Med hensyn til den vandindtrængning klager oplevede i februar 2014, henvises til klagers egen beskrivelse i sagens bilag D. Selskabet har på intet tidspunkt bestridt, at der kom vand ind eller, at der kan ses spor efter vandindtrængningen på loft og vægge. Der henvises til foto fra besigtigelsen.

Vandindtrængningen blev konstateret i områder under skotrender, og besigtigelseskonsulentens konkluderede derfor, at fygesneen primært kom ind langs de åbne skotrender. Det er forsat selskabets opfattelse, at tagfladerne, der er belagt med falstagsten, kan anses som værende tætte overfor fygesne, hvorfor det ikke er sandsynligt, at problemet vil opleves igen, hvis man tætner langs skotrender og rygning.

Selskabet har ikke senere kunnet konstatere, at der skulle have været utætheder andre steder.

Det er korrekt, at der enkelte steder er isolering der hænger, men de steder hvor det har været muligt at undersøge dette, er der ikke konstateret fugt eller tegn på tidligere opfugtning. Isoleringen bærer ikke præg af at være fugtskadet (mørkfarvning/sammenfald). Der er isoleret med glasuld, som ikke er specielt formstabilt, hvorfor isoleringen naturligt vil hænge på de lægter, der holder den på plads.

Teorien om, at isoleringen skulle hænge pga. af store mængder indtrængende smeltevand kan ikke bekræftes. Der henvises til fotos fra besigtigelserne.

Det at der har ligget sne på taget, som har samlet sig i skotrenderne (klagers fremsendte billeder) uden, at der er kommet vand ind i huset, ændrer ikke på, at skotrenderne er åbne for fygesne. Den sne klager har fotograferet, kan tydeligvis ikke fyge nogen steder, men vil stille og roligt tø, og smeltevandet vil helt planmæssigt løbe i skot- og tagrender.

Fygesne er finkornet sne, der i forbindelse med stærk vind trænger ind de steder hvor der er åbninger, som fx langs skotrenderne. Hvor fygesneen vil trænge ind, afhænger helt af vindretningen.

Sne der først har lagt sig ovenpå taget, vil ikke kunne fyge ind - navnlig ikke når det er tøsne, som det der ses billederne.

At klager, pga. at man har valgt en høj selvrisiko, ikke ønsker at tætne taget de steder, hvor det er åbent for fygesne, kan ikke komme forsikringsselskabet til skade. Med henvisning til Ankenævnets afgørelse i en tidligere sag (ANK 86.804) [88.408], må selskabet være berettiget til at se på tagets samlede tæthed, og således løse problemet ved at tætne tagfladen, frem for at udskifte undertaget.

Det bemærkes endeligt, at garagen er udført med samme type tagbelægning og undertag. Her har der ikke i klagers ejertid været anmeldt problemer med vandindtrængning/fygesne. Sandsynligvis fordi tagfladen på garagen er ubrudt og uden skotrender."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos.

Af taksatorrapport af 21/2 2014 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse:

Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

- FT oplyses at der den 24.12.2013 og 1.2.2014 kom vand ind ved loftet i stuen og ved spotlamper i entre.
- Ved besigtigelse ses loftet i stuen som 'slår' sig efter påvirkning af vand. Foto 2 og 3.
- Enkelte steder på væggene ses at der har løbet vand ned over, foto 4 og 5.
- Ved besigtigelse via skunklåge af skunkrum, foto 10, ses et undertag af typen Interproof, diffusionsåben. Foto 7. Ved udvendig besigtigelse ses diffusionsåbent undertag, som ved tagfoden er monteret med fuglegitter, der sikre at tagkonstruktionen ventileres.
- Tagopbygningen er udført efter gældende regler på opførelsestidspunktet. Taget er med loft til kip.
- På foto 13 ses at undertaget suger vand, hvilket betyder at vandet drypper af i tagkonstruktionen.

Konklusion:

Årsagen til det konstaterede forhold:

- Tagfladerne er normalt tætte for fygesne (falstagsten 45 gr hældning), men der er mulighed for at fygesne kan trænge ind ved skotrender.
- Hvis der ved snestorm eller blæsende regnvejr trænger fygesne/vand ind på undertaget, er der stor risiko for at der kan trænge smeltevand/vand ind gennem undertaget og herefter ned i tagkonstruktionen og videre ned på loftet i stueetagen.
- Undertaget er diffusionsåben, hvilket betyder at der kan passere fugt/kondens igennem undertaget.

Udbedring/økonomi:

Forslag til udbedring:

- Tagkonstruktionen bør efterses efter større snefald og storm.
- En tætning langs skotrenderne med Rufakit må forventes at kunne hindre fremtidig indtrængning af fygesne"

Af ingeniørnotat indhentet af klageren dateret den 7/11 2014 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse:**
Undertaget på de 2 bygninger er besigtiget d. 24.10 2014 af undertegnede. Ved boligen og garagen er fjernet tagsten og undertaget er besigtiget udefra. Ved garagen er undertaget desuden besigtiget indefra.

Undertage er diffusionsåbne og af mærket Interproof.
Tagdækningen er glaserede teglsten type Laumans Ideal-V, oplagt på lægter på afstandslister.

Over boligen er udført en uventileret tagkonstruktion.
Over garagen er udført en ventileret tagkonstruktion.

Boligen:
Undertaget er påført vand udefra.
Vandet ses at løbe lidt ned af undertaget, hvorefter vandet synes at blive absorberet af undertaget. Udføres en lille lunke i undertaget, hvor der kan samles vand, ses vandet at absorberes af undertaget i løbet af kort tid.
Det var ikke umiddelbart muligt at besigtige undertaget indefra

Garagen:
Undertaget er påført vand udefra.
Når der indefra tagrummet holdes en hånd op mod det opfugtede undertag, ses vandet at trænge gennem undertaget og dryppe ned på den indvendige side af undertaget – 'telteffekten'.

Undertagsprodukt:
Jf. producentens datablad er det udførte Interproof undertag bl.a. diffusionsåbent, vandtæt og uden 'telteffekt'. Undertaget angives i databladet, at kan benyttes i en uventileret tagkonstruktion, hvor det er oplagt direkte mod isoleringen.

Konklusion:
De udførte undertage vurderes pga. 'telteffekt' ikke at have de nødvendige materialeegenskaber, som generelt er påkrævet for et undertagsprodukt.
Telteffekten er særligt problematisk, når der som her er tale om et diffusionsåbent undertag, der kan benyttes til uventilerede tage.

Den konstaterede 'telteffekt' vurderes at kan medføre risiko for vandindtrængning ved både bolig og garage.
Telteffekten opstår hvor undertagsmaterialet er i direkte berøring med underliggende bygningsdele.

Ved boligen er undertaget udlagt direkte på isoleringen, hvilket medfører en stor berøringsflade mod undertaget.

Ved garagen, som er en ventileret tagkonstruktion, vurderes der også at være risiko for vandindtrængning via 'telteffekt', hvor undertaget er i direkte berøring med underliggende bygningsdele. Det gør sig bl.a. gældende ved fjedre mellem tagsten og undertag, ved spærhoveder samt ved krydsfinerplader ved tagfod.

Den udførte tagdækning med tagsten kan ikke regnes at være helt tæt.
Der skal derfor udføres et underliggende tæt undertag, som kan lede indtrængende vand væk, herunder vand fra smeltet fygesne.

Udbedring:
Det anbefales, at udskifte det mangelfulde undertagsmateriale med et nyt egnet undertagsprodukt, idet et utæt undertag kan medføre betydelige skader på underliggende konstruktioner og bygningsdele,"

9. 88773

Af taksatorrapport af 7/9 2015 fremgår:

"**Formål:**
Udføre ny gennemgang af tag, lofter og skunke, med henblik på at få klarlagt og der kan konstateres opfugtning/skader.

Beskrivelse:
Først blev rygningen besigtiges fra lift, hvor rygningsbåndet, er utilstrækkeligt klæbet til tagstenen, foto 2, 3, 6. Der er risiko for at der kan trænge fygesne ind.
Ved eftersyn af skotrende på kvist mod gården, er der ingen tegn på opfugtning eller fejl i konstruktionen. Foto 8 og 9. Der er her dog ikke her tætnet med skumbånd eller lignende.
Ved kontrol af tagfod ses der at være monteret fuglegitter og at undertaget er delvis klæbet til fodblikket, foto 16.
Ved kontrol af skunkrummene, gennem små lemme, ses der enkelte steder med skjolder på træværket, foto 25. Ved fugtmåling i træværket ses ingen opfugtning. Foto 25.
Ved besigtigelse af skunkrummene, ses flere steder hvor isoleringen er røget ned/trykket sammen. Dog ingen synlige tegn på at det skulle skyldes fugt. Foto 33.

Som det står anført i rapport fra [ingeniør], blev der ved besigtigelse hældt vand på undertaget, hvor det sås at undertaget suger vand, og ved dannelse af lunke i undertaget, forsvinder vandet ned gennem undertaget, se foto 17 - 20.

Ved fugtmåling af lofter i stueetage, der hvor der ifølge FT har været vandindtrængen, kan der ikke konstateres fugtophobning.

FT anmelder sammen med den udarbejdede rapport også utæt undertag på garagebygningen. Her er tagkonstruktionen opbygges med synligt undertag i loftrummet.

FT bekræfter at de gange hvor der er kommet vand ind i huset, har været hvor det har sneet og føget. FT har aldrig været udsat for vandindtrængen ved regnvejr.

Konklusion:
Undertaget af mærket Interproof, er af den årgang/type, hvor det er alment kendt at have problemer, med at være utæt.
Det vurderes at forholdte typisk gør sig gældende i forbindelse med fygesne, som ved tø, smelter og via telteffekt trænger ned i tagkonstruktionen. Det er sandsynligt at fygesneen, kan komme ind ved rygningsbåndet, men selvfølgelig også ved skotrender."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og

…

5. Erstatningsberegning

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at tagkonstruktionen på den forsikrede ejendom, der er opført i 2004, har en hældning på 45° og består af falsteglsten med et diffusionsåbent undertag af mærket Interproof. Klageren har i december 2012 og i februar 2014 oplevet betydelig vandindtrængen i forbindelse med fygesne.

Nævnet lægger på baggrund af klagerens ingeniørs notat til grund, at undertaget på klagerens ejendom ikke er tæt ved direkte vandpåvirkning. Nævnet finder imidlertid, at en tagbelægning med falsteglsten er en tæt tagbelægning, hvor der kun trænger minimale mængder nedbør igennem og ned på undertaget. Nævnet lægger endvidere til grund, at det i 1999 var sædvanligt at anvende et diffusionsåbent undertagsmateriale, som det der er anvendt i den forsikrede ejendom.

Selskabet har anerkendt vandindtrængen som dækningsberettigende og har tilbudt erstatning i form af udgifterne til tætning af skotrender. Selskabet har herudover per kulance tilbudt at dække udgifterne til en tætning af rygningen.

11. 88773

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets udbedringstilbud ikke er tilstrækkeligt til at mindske nedbørspåvirkningen af undertaget i en sådan grad, at den samlede tagkonstruktion – herunder undertaget – efter udbedringen af skotrenden og rygningen vil opnå et tæthedsniveau, der svarer til, hvad der må forventes af tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har herved bemærket, at selskabet har tilbudt at genvurdere forholdet, hvis den tilbudte udbedring ikke medfører, at undertaget opnår den forventede funktion. På denne baggrund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings