Ankenævnet for Forsikring

Den 3. maj 2017 blev i sag nr. 90015:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for et anmeldt forhold ved den forsikrede ejendoms tag.

Klagerne har anmeldt, at de i december 2014 konstaterede, at der løb vand ned af facaden på ejendommen mod syd på den del af facaden, hvor de i 2007 havde opført en tilbygning til ejendommen. Klagerne har anført, at årsagen til fugtgenerne ikke er konstruktionen af tilbygningen, men at faldet på taget er 6-8 grader, og at overtaget betonfalstagsten og undertaget af mærket interproof er uegnet til en så lav taghældning, hvorfor der trænger vand ind i hulmuren. Klagerne har anført, at selskabet har erstattet en tilsvarende skade i 2010 på ejendommens nordside.

Selskabet har anført, at det anmeldte forhold i det væsentlige må henføres til ændringer af tagkonstruktionen i forbindelse med opførelsen af tilbygningen. Der er derfor tale om forhold, der ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i år 2001. Klagerne overtog ejendommen den 1/9 2006 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/8 2006. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

I klagen af 19/10 2016 til nævnet har klagernes advokat blandt andet anført:

"Den 1.9.2006 købte klagerne ejendommen …, jf. bilag 1 og tegnede hos Dansk Boligforsikring A/S en 10-års ejerskifteforsikring, bilag 2 på grundlag af en udfærdiget tilstandsrapport, bilag 3.

Klagerne fik i 2010 en vandskade på taget på nordsiden af ejendommen. Årsagen til vandskaden var, at taget havde en meget lav hældning og at det oprindeligt lagte undertag af mærket Interproof var fejlbehæftet og tæt. Dansk Boligforsikring A/S anderkendte skaden og udførte reparation af taget og undertag samt følgeskader.

I december 2014 konstaterede klagerne, at der løb vand ned af facaden på ejendommen mod syd i den del af facaden, hvor klagerne i 2007 havde foretaget en tilbygning til ejendommen. Klagernes tømrer konstaterede imidlertid, at det ikke var årsagen og tømreren etablerede et ekstra nedløb for at imødegå yderligere vandproblemer. Vandproblemerne fortsætter imidlertid og der foretages en nærmere undersøgelse af forholdene.

Det konstateres i den forbindelse, at årsagen til vandproblemerne og den fugtige mur er de samme forhold, som tidligere har vist sig på ejendommens nordside, nemlig at der var for lidt fald på taget på 6-8 grader og at det ved opførsel af ejendommen var valgt et undertag af mærket Interproof, som var uegnet til en taghældning på 6-8 grader. Derfor trængte der vand ind i hulmuren, således at skalmuren opfugtes.

Dansk Boligforsikring A/S besigtiger ejendommen og afslår at dække skaden i brev af 25.4.2015, jf. bilag 4 under henvisning til at opfugtningen skyldes sambygningen af den gamle ejendom med tilbygningen fra 2007.

Klagerne har den 29.9.2015, bilag 5 fået udarbejdet et notat af i [klagernes ingeniør] efter besigtigelse af tagkonstruktionen på ejendommen og i den forbindelse konkluderede ingeniørfirmaet følgende:

- at der er sket en fugtophobning i skalmuren
- at taghældningen er 8 grader og 6 grader på den nederste tagsten
- at tegningerne på huset angiver en taghældning på 14 grader
- at hverken tagsten eller den brugte tagpap - og i den forbindelse tagpap i det hele taget - ikke er egnet til en taghældning på 6-8 grader
- at den valgte byggemetode ikke er i overensstemmelse med gældende regler og normer.

På den baggrund meddelte jeg på klagernes vegne Dansk Boligforsikring A/S i brev af 18.1.2016, bilag 6, at der ikke var grundlag for afvisning af forsikringsforholdet og henviste bl.a. til konklusionerne fra [klagernes ingeniør].
…
Fra klagernes side gøres det gældende, at der er tale om en forsikringsdækket skade, idet der er en kraftig opfugtning af skalmuren på ejendommen og hulmuren.

Årsagen til opfugtningen skyldes lav taghældning på 6-8 grader sammen med et undertag, som er uegnet til den lave tilhældning, hvor undertag helt generelt ikke i henhold til gældende bygningsforskrifter kan anvendes.

Klagerne har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning, jf. betingelsernes pkt. 15.1 og som det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

> 'ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på udførselstidspunktet……"

Da ejendommen er opført med en for lav taghældning i forhold til tagstensproducentens anvisninger og da der er brugt en tagpap, som er uegnet til den pågældende taghældning og da begge ovennævnte forhold er årsag til opfugtning af skalmur og hulmur, gøres det gældende, at der er tale om en forsikringsdækket skade/forhold.

Nærværende sag drejer sig således om fortolkning af policens bestemmelse om, at der er dækning ved forhold, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter og hermed fortolkning af, hvad sædvanlige byggeforskrifter er.

Dansk Boligforsikring A/S angiver, at der skal være tale om forhold, som er ulovlige og som kan kræves rettet af myndighederne, hvilket fra klagernes side bestrides, idet der i så tilfælde er tale om en ulovlig bygningsretning, jf. bestemmelsens første punkt og ikke 'sædvanlige byggeforskrifter'.

Det bemærkes for en god ordens skyld, at Dansk Boligforsikring A/S tidligere i 2010 har anerkendt en skade af samme type, som den i sagen omhandlede, på ejendommen."

Selskabet har i brev af 17/1 2017 til nævnet blandt andet anført:

"**1. Indledning**

…

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 16. januar 2015, at facademuren var gennemblødt af vand, bilag A.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 3. februar 2015 samt 23. marts 2015. Besigtigelsesnotat af 20. april 2015 fremlægges som bilag B.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 24. april 2015, da det anmeldte forhold kunne henføres til en tilbygning, som klager selv har fået opført i 2007.

Klager har fået udarbejdet et notat af [klagernes ingeniør], som er blevet fremsendt til selskabets klageafdeling. Selskabets har ved brev af 11. marts 2016 fastholdt afgørelsen i sagen. Korrespondancen er fremlagt af klager.

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

Klagers ejendom er opført i 2001, og er på klagers foranledning blevet tilbygget i 2007. Tagbelægningen på ejendommen består af betontagsten og et diffusionsåbent undertag af typen Interproof.

Taget er d. 28. september 2015 blevet gennemgået af i [klagernes ingeniør]. Firmaet har i deres notat oplyst, at tagets hældning er mindre end de 15 grader, som producenten (…) anbefaler. Taget er iht. tegningsmaterialet projekteret med en taghældning på 14 grader.

[Klagernes ingeniør] oplyser, at der på en tagsten er målt en hældning på 8 grader, og kun 6 grader på den nederste tagsten.

Ved selskabets besigtigelse, blev der målt 9 graders hældning på en tagsten midt på taget (foto 11).

Det er væsentligt at bemærke, at den hældning der måles på en tagsten, ikke svarer til 'taghældningen', der normalt skal måles spærhovedet. Tagstenene ligger altid med en lavere hældning, da de jo forneden er løftet med en tagstens tykkelse. Afhængigt af tykkelsen på tagstenen skal hældningen målt på en tagsten derfor tillægges 3 - 4 grader, for at få taghældningen.

Mest sandsynligt er huset oprindeligt monteret med spær svarende til tegningsmaterialet, og de resultater vi nu får, må tilskrives mindre skævheder og naturlige sætninger i materialerne.

Undertaget er typen Interproof, og det er almindeligt kendt, at dette produkt har vist sig relativt hurtigt at miste sin oprindelige tæthed, formentligt som følge af en for dårlig imprægnering af undertagsdugen.

Tagbelægningen består dog af en dobbelt betontagsten med fals, og der er derfor tale om lukket tagbelægning, som almindeligvis kun tillader at meget små mængder vand trænger ned på undertaget. Selv ved den lave hældning vil vandbelastningen være meget begrænset.

Ved besigtigelsen d. 23. marts 2015 kunne det konstateres, at opfugtningen af muren, kun sker i området umiddelbart ved siden af den nye tilbygning. Tilbygningen er blevet sammenbygget med det oprindelige hus, således at den nye tagflade går ind over den oprindelige. I samlingen er der lagt en skotrende, som leder tagvandet fra begge tagflader ned til den oprindelige tagrende/nedløb, hvor opfugtningen er sket.

Konstruktionen er udført således, at der uundgåeligt vil samle sig en stor vandmængde umiddelbart over det sted, hvor muren er konstateret opfugtet. Problemet er, at der med så stor en vandmængde er stor risiko for overløb ved tagrenden.

Desuden er det oprindelige tag helt åbent i samlingen med det nye tag, således at vandet fra skotrenden kan løbe direkte ind på undertaget, der derved belastes med nogle vandmængder som langt overstiger de vandmængder, som der normalt ville kunne være trængt ned på undertaget, hvis man havde bibeholdt den oprindelige konstruktion. Opfugtningen kan således heller ikke konstateres, der hvor det oprindelige tag forsat er intakt (der henvises til vedlagte billedmateriale).

Da det anmeldte forhold kan henføres til konstruktioner, der ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet, vil forholdet ikke være dækket af ejerskifteforsikringen. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.2. første pind.

3. Konklusion

Det er ikke sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade. Skaden anmeldes mere en 8 år efter overtagelsen, og klager har selv ændret tagkonstruktionen, og derved væsentligt forøget risikoen for den skete opfugtning. Det anmeldte forhold vil derfor ikke være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning."

Klagernes advokat har i brev af 3/2 2017 til nævnet blandt andet anført:

> "Det kan og bør lægges til grund, at taghældningen - uanset målemetode - er under minimumsgrænsen på 15% i henhold til byggevejledningen, og endvidere at en taghældning må beregnes i forhold til spærhovedet. Såfremt Dansk Boligforsikring er uenig heri, må Dansk Boligforsikring dokumentere dette forhold.
>
> Klager er også uenig i, at et nyt hus kan få 'naturlige sætninger', som gør, at det ikke svarer til tegningerne. Det er klagers opfattelse, at byggeriet ikke er opført i overensstemmelse med tegningerne.
>
> Den opfugtning, der er på sydvæggen, er ikke kun ved siden af den nye tilbygning, men er på hele den øvre vægflade mod syd jf. bilag 10 og 11, som er billeder, der er taget på samme tidspunkt, som Dansk Boligforsikrings besigtigelse. I dag er fugten værre, og er også tydelig på hjørnet væg fra tilbygningen.
>
> Opfugtningen skyldes ikke tilbygningen. Konstruktionen af skotrenden er udført håndværksmæssigt korrekt med hældning, således at vand ikke kan trænge ind på undertaget fra skotrenden. Det udførende tømrerfirma var ved udførelsen opmærksom på, at undertaget var lavet af diffusionsåbent materiale, og sikrede således konstruktionen herefter.
>
> Der er ikke ved tilbygningen sket en væsentlig forøgelse af tagfladen til afløb - max 10-15% - og klager har aldrig konstateret overløb.
>
> I øvrigt bemærkes, at klager havde tilsvarende problem på nordvæggen jf. bilag 12, som Dansk Boligforsikring accepterede som en skade og udbedrede. Imidlertid skete udbedring ikke ved at forøge taghældningen - Dansk Boligforsikring fortalte slet ikke klager om dette forhold. Dansk Boligforsikring opfordres til at fremlægge besigtigelsesrapport, billeder og grundlag for accept af denne skade, som efter klagers opfattelse er identisk med nærværende."

Selskabet har hertil i brev af 17/1 [17/2?] 2017 til nævnet blandt andet oplyst:

> "Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagerens advokats e-mail af 6. februar 2017.
>
> Det kan bekræftes at huset er projekteret med en taghældning på 14 grader, og som sådan er der ikke tvivl om, at taghældningen er under den minimums taghældning på 15 grader, som producenten anbefaler.
>
> Når selskabet har anført 'naturlige sætninger' som årsag til, at der er målt lavere hældninger end de 14 grader, er dette med henvisning til, at der naturligt vil være en mindre nedbøjning (svaj) i spærhovedet, som følge af belastningen fra tagstenene.
>
> De billeder klager har fremsendt, syntes at vise præcist det samme, som de billeder der er optaget i forbindelse med vores besigtigelser. Der ses en meget markant opfugtning af muren, umiddelbart under den nyetablerede skotrende, som ikke ses andre steder på muren.
>
> Den tidligere sag fra 2010 vedrørte en fejludført tagfod, men problemet var ikke begrænset til nodsiden som anført af klager. Problemet var, at man ved opførelsen, havde affaset afstandslisten under den nederste lægte, således at lægten lå direkte mod den underliggende tagfodsplade, og derved blokerede for, at undertaget kunne afvande til tagrenden.

> Dansk Boligforsikring dækkede en ændring af tagfoden, og forholdet blev udbedret i september 2010 af tømrerfirmaet … iht. aftale med klager. Besigtigelsesnotat af 28. april 2010 og tilhørende billeder vedlægges som bilag C.
>
> Det bemærkes, at det også på billederne fra 2010 ses, at der er en markant opfugtning af hjørnet på sydsiden, hvor den nye tilbygning møder den oprindelige bygning. Det må antages, at der fra starten har været problemer med overløb i det hjørne, hvor skotrenden afvander til tagrenden. Det ses, at der efter 2010 er etableret et ekstra tagnedløb i hjørnet. Opfugtningen i hjørnet kan ikke forklares med den fejludførte tagfod, da der jo netop ikke findes en sådan tagfod, der hvor klager har fået udført en skotrende."

Af besigtigelsesrapport af 28/4 2010 vedrørende den skade på den modsatte side af taget som selskabet tidligere har anerkendt som dækningsberettigende, fremgår blandt andet:

> "Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.
>
> De har fået taget de nederste tegl op, så vi kan komme til at se, hvordan tagkonstruktionen er opbygget.
>
> Det er en lidt speciel opbygning. Vi har formuren inde i hulmuren, der ligger en limtræsdrager, som render hele vejen igennem, og så har vi bagmuren.
>
> Limtræsdrageren, som går hele vejen igennem hulmuren, bærer taget. Det er sådan lidt sjovt at se, at limtræet ligger indeni.
>
> Problemet er der hvor den nederste lægte, afstandsliste, krydsfinér, (tagfod) mødes. Der lukker det fuldstændig af for oppefra kommende vand. Den nederste lægte er oven i købet skåret i smig for at ligge tæt til undertaget og tagkrydsfineren. Det vil sige, at det vand, som kommer ned, stopper lige akkurat bag den nederste lægte. Der står en stor sø.
>
> Undertaget er en banevare, mener det er diffusionsåbent. Der er ikke nogen tvivl om, at der har stået sne og vand bag ved lægten. Det ses. Og så trænger det altså på sigt ned igennem. Det giver os forklaringen på, hvorfor vi har haft vand på væggen indenfor.
>
> Vi har helt sikkert en forkert løsning. Man er nødt til at lave en forandring på tagfod og på krydsfinér engang højere op, så man får ledt vandet længere ud.
>
> Det gør sig gældende for alle tagfladerne på huset.
> …
> Vi har et hus uden udhæng, hvor vi kun lige har tagsten, som render de 15-18 mm ud over murværket eller ud over forskellingen. Det er noget som kræver vedligeholdelse, og det er et følsomt sted, specielt når vi kommer ned ved hjørnet. Der er mange sten som har taget vand. Der gror sådan lidt mos i nogle af fugerne. Det er nordvest siden, det hele foregår på. Huset ligger udsat.
>
> Formuren har selvfølgelig fået en opfugtning via det vand, som der er trukket ned i hulmuren, og der vil der være en smule malerreparation, og lidt udvendig murrep af fuger.

> Så har vi to sten, som er frostsprængt nede ved carporten, hvor limtræet ligger af. Det er som om, at det har vredet sig engang. Og det kan også være det samme vand, som har været trukket ind bag om det, men det hele hænger sammen i de forskellige tagplan."

I skadeanmeldelse af 16/1 2015 til selskabet har klagerne blandt andet oplyst, at "Facade mur blev totalt gennemblødt af vand. dd. har en lokal tømrer udbedret der hvor det var værst".

Det er i selskabets besigtigelsesnotat af 20/4 2015 blandt andet angivet:

> "Tag udført med gitterspær, 14 gr. taghældning, undertag og cementtagsten.
> FT viste mig bagsiden af huset ved terrassen mod syd. Her ses murværket opfugtet. Foto 3.
> Ved kontrol af taghældning viser vinklen på taget 9 gr. målt på tagsten, dvs. ca. 13 gr. (da tagstenen er løftet ca. 3 cm i den ene ende) og nok ikke helt 14 gr. som anført på tegninger. Foto 11.
>
> Ved tagrenden omkring skotrenden ses at der er isat nyt stykke tagrende og FT oplyser også at pga. fugten var nødt til at etablerer nyt tagnedløb.
>
> FT mistænker de to 2 udluftninger. Umiddelbart er inddækningerne korrekt udført. Der ses at undertaget ikke er fastgjort til udluftningsrørene. Hvis der løber vand bagom, kan det måske godt løbe ned under undertaget, men så skulle vandet jo komme ud i loftet. Foto 10 og 9. Det er ikke ventilationshætterne der giver vand på muren. Vandet kommer ned på muren via skotrenden.
> Ved research på weblager, viser det sig at skotrende sammen med redskabsrum, 18 m2, slet ikke var opført på overtagelsestidspunktet. Redskabsskuret og sammenbygningen med hovedhuset er noget vores kunde har fået udført.
>
> **Konklusion:**
> Årsagen til forholdet vurderes at skyldes forkert udført skotrendeløsning i forbindelse med udførelse af skotrende/tilbygning efter overtagelsen."

Klagerne har indhentet en byggeteknisk rapport af 28/9 2015, og af denne fremgår blandt andet:

> "Tag konstruktionens opbygning:
>
> Tagkonstruktionen er udført som traditionel tagopbygning med dobbelte cementtagsten af typen IBF 308 og med løst oplagt undertag af fabrikatet Interproof. Undertaget er generelt oplagt parallelt med spær. Ved tagfoden er der udført dels en skrå underlagsplade langs spær, dels en vandret underlagsplade over bagvæg mellemrum i hulmur og yderligere en krydsfinerplade oven på formuren. Oven på disse underlag er undertaget udført med en bane, undertag, lagt vinkelret på spærene. Ved tagfoden er tillige udført drypnæse af zink så eventuel vand fra undertag skulle kunne ledes ud i tagrende.
> Ifølge ejers tegninger af ejendommen, skulle taget have haft en taghældning på 14°. Tegningerne angiver tillige, at undertaget skulle udføres som armeret plastfolie, godkendt til min 14° taghældning.

Ved besigtigelsen kunne vi konstatere at der flere steder er sket en fugtophobning i skalmuren på husets ydervæg. Ligeledes kunne vi konstatere at undertaget, Interproof, var lettere fugtigt og lettere jordslået på den nederste del af taget på indersiden.
Ejeren har oplyst, at der tidligere er sket vandindtrængning på boligens nordside og at der i den forbindelse blev konstateret fejl i undertaget i form af lunker, hvor regn- og smeltevand kunne ophobes. I forbindelse med en tilbygning på boligens sydlige side, har ejer fået en tømrer til, i et begrænset område, at montere en tagpapbelagt krydsfiner, for at mindske lunkerne i undertag og begrænse kommende skader på facaden.
Ved besigtigelsen konstateredes at de nederste 2 - 3 rækker tagsten har en mindre hældning end det øvrige tag. Ved opmåling kunne konstateres et den næstnederste række tagsten har en hældning på ca. 8° og den nederste række en hældning på ca. 6°.

Konstruktionsmæssigt har vi kunnet konstatere, at undertaget nederst ved tagfoden ligger nærmest vandret i det underlagspladen over bagvæg og hulrum ligger næsten vandret. Ved undertagets passage hen over krydsfinerpladen på formuren er der endog en lille kant opad.

Opfølgende undersøgelser:

Ved kontakt til …, IBF 308 tagsten som tagbelægning, har jeg af deres tekninske afdeling fået oplyst, at de ikke anbefaler en taghældning på under 15° ved undertag. Ved taghældning under 15° kræves der et fast tag under tagstenene. … er ikke bekendt med at der findes undertage, der er godkendt til lavere hældning end 15°. Det samme var gældende i 2001 ved husets opførelse, oplyser IBF.

Undersøgelser omkring undertaget Interproof har vist, at der har været en masse problemer med dette undertag i den periode, hvor huset blev opført. Blandt andet fremgår det, at materialet som Interproof undertagene er fremstillet af, med tiden mister vandtætheden. Det har ikke været muligt at fremskaffe oplægningsvejledning eller specifikationer på det pågældende undertag fra denne periode.

Konklusion:

Den fugtophobning der sker i ydermuren skyldes med stor sandsynlighed at tagkonstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med gældende regler og anvisninger.
Det kan således konstateres, at den valgte tagsten ikke anbefales af producenten til taghældninger under 15° - og i dette tilfælde er konstateret en hældning helt ned til 6° for den nederste tagstensrække. Ligeledes kan det konstateres, at der er valgt et andet undertagsmateriale end angivet i tegningsmaterialet, samt at udførelsen af undertaget ikke er korrekt. Hældningen er generelt for lav (14° på tegningsmaterialet og noget lavere i praksis) og især ved tagfoden, hvor undertaget ligger nærmest uden fald, endda afsluttet med en lille kant opad ved formur.
Der må heraf konstateres, at udførelsen ikke er korrekt. At det valgte underlagsmateriale tilsyneladende også ældes forholdsvis hurtigt, så vandtætheden forringes, medfører at det manglende fald mod tagrende bliver ekstra kritisk for vandtætheden af den samlede konstruktion.

Der skal derfor iværksættes en udbedring af forholdene, der dels løser problemet med at undertaget ikke fungerer på grund af for lidt eller intet fald, dels løser problemet med at tagstenene - med løst undertag af banevare som her - ikke anbefales som tagdækning ved taghældninger under 15°.

Vi skal derfor anbefale at følgende summarisk beskrevne udbedringsforslag iværksættes for at rette op på forholdene:

- Den nuværende tagstensbelægning inkl. lægter og inkl. tagrender og fodblik mv. nedtages.
- Der skal laves en konstruktionsændring ved tagfod, så der kan etableres fornøden hældning og fald på taget og undertaget helt ud til tagrenden. Det skønnes at dette kan opnås ved at fjerne det øverste murskifte på formuren samt ved tilpasning af spæroversider.
- Det nuværende undertag skal udskiftes på grund af den lave taghældning til et nyt fast (under)tag - f.eks. tagpap på brædder-/eller krydsfinerunderlag.
- Fodblik samt tagrender i nye rendejern tilpasset det nye undertag genmonteres.
- Nye lægter monteres på lister (så eventuelt vand kan løbe under lægterne) og tagstensbelægningen genoplægges.

Ovenstående er blot en kortfattet opremsning af udbedringsprocessen. Inden udbedringen iværksættes bør der naturligvis udarbejdes nødvendigt projektmateriale på basis af en nærmere gennemgang og opmåling af de eksisterende forhold."

Af selskabets brev af 11/3 2016 til klagernes advokat fremgår blandt andet:

"Det er korrekt, at der er anvendt et Interproof undertag, og at disse undertage er kendt for med tiden at miste deres tæthed. Undertaget er nu ca. 15 år gammelt, og derfor må det forventes, at det ikke længere har den oprindelige tæthed. Der er dog ingen steder konstateret skader på de underliggende lofter m.m.

Det anføres i notatet at taghældningen er hhv. 6 og 8 grader. Vores besigtigelseskonsulent målte 9 graders taghældning på en tagsten. Hældningen på taget er dog altid større end den hældning der måles på den enkelte tagsten, da tagstenene jo nederst er løftet med tykkelsen på en tegl. Den reelle taghældning er derfor 12 - 13 grader.

At den nederste tagsten kan have en lidt anden hældning er ikke usædvanligt. Dette afhænger af tagfodens konstruktion.

Ved vores besigtigelser hhv. d. 3. februar og 23. marts 2015 kunne det konstateres, at fugten tydeligt var koncentreret omkring hjørnet ved sammenbygningen med den nyopførte tilbygning. Det var også her, der var blevet udført en midlertidig reparation for at få regnvandet til at løbe i tagrenden, fremfor ned på muren.

Der var tydelige spor efter, at regnvandet er løbet ned på muren. Opfugtningen skyldtes ikke regnvand, der via undertaget er løbet i hulmuren. Umiddelbart over det sted hvor muren var opfugtet, er undertaget udskiftet med en skotrende udført i tagpap. Der er således ikke Interproof undertag over det opfugtede område af muren. På den del af muren, hvor tagkonstruktionen er den oprindelige, har vi ikke set opfugtninger."

Nævnet er blevet forelagt billeder af den forsikrede ejendom.

10. 90015

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker udbedringen 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 tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

…
15. Udvidet dækning

15.1
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klagerne har anmeldt, at de i december 2014 konstaterede, at der løb vand ned af facaden på ejendommen mod syd på den del af facaden, hvor de i 2007 havde opført en tilbygning til ejendommen. Klagerne har anført, at årsagen til fugtproblemerne ikke er tilbygningen, der alene har forøget tagfladen til afløb med 10-15 %, men at faldet på taget er 6-8 grader, og at overtaget i form af betonfalstagsten samt undertaget af mærket interproof er uegnet til en så lav taghældning, hvorfor der trænger vand ind i hulmuren. Klagerne har anført, at selskabet har erstattet en tilsvarende skade i 2010 på ejendommens nordside. Klagerne har anført, at de i 2014 etablerede et ekstra nedløb fra tagrenden ved skotrendens udløb i tagrenden, men at dette har ikke løst fugtproblemerne.

Af en ingeniørrapport af 28/9 2015 indhentet af klagerne fremgår blandt andet, at opmåling viser en taghældning på mellem 6 og 8 grader, og at tagstensproducenten anbefaler en hældning på ikke mindre end 15 grader. Det er angivet, at undertaget var lettere fugtigt og lettere jordslået på den nederste del. Det er blandt andet konkluderet, at "Den fugtophobning der sker i ydermuren skyldes med stor sandsynlighed at tagkonstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med gældende regler og anvisninger". Endvidere fremgår det: "Hældningen er generelt for lav (14° på tegningsmaterialet og noget lavere i praksis) og især ved tagfoden, hvor undertaget ligger nærmest uden fald, endda afsluttet med en lille kant opad ved formur. Der må heraf konstateres, at udførelsen ikke er korrekt. At det valgte underlagsmateriale tilsyneladende også ældes forholdsvis hurtigt, så vandtætheden forringes, medfører at det manglende fald mod tagrende bliver ekstra kritisk for vandtætheden af den samlede konstruktion. Der skal derfor iværksættes en udbedring af forholdene, der dels løser problemet med, at undertaget ikke fungerer på grund af for lidt eller intet fald, dels løser problemet med at tagstenene - med løst undertag af banevare som her - ikke anbefales som tagdækning ved taghældninger under 15°."

Selskabet har anført, at det anmeldte forhold skyldes en tilbygning i 2007, som er opført efter klagernes overtagelse af ejendommen i 2006. Tilbygningen er sammenbygget med det oprindelige hus, og tagfladen på tilbygningen går ind over den oprindelige tagflade. I samlingen er der lagt en skotrende, som leder tagvandet fra begge tagflader ned til den oprindelige tagrende, med risiko for overløb. Endvidere er der risiko for overløb af vand fra skotrenden direkte ind på undertaget. Selskabet henviser til, at opfugtningen er konstateret i området umiddelbart ved siden af den nye tilbygning.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/4 2015 fremgår blandt andet, at årsagen til det anmeldte forhold er "forkert udført skotrendeløsning i forbindelse med udførelse af skotrende/tilbygning efter overtagelsen".

Selskabet finder, at taghældningen ikke har nogen betydning for opfugtningen af muren, da overtaget er belagt med betonfalstagsten, der er et meget tæt tag, hvorfor vandbe-

lastningen på undertaget vil være meget begrænset. Vedrørende undertaget af mærket Interproof har selskabet anført, at dette er et undertag, der desværre ret hurtigt mister sin tæthed. Selskabet har på den baggrund anført, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunkt var nærliggende risiko for skade.

Om skaden som selskabet dækkede i 2010 har selskabet anført, at den vedrørte en fejludført tagfod, idet man ved opførelsen af ejendommen havde affaset afstandslisten under den nederste lægte, således at lægten lå direkte mod den underliggende tagfodsplade, og derved blokerede for, at undertaget kunne afvande til tagrenden. Selskabet har oplyst, at det dækkede en ændring af tagfoden, og at forholdet blev udbedret i september 2010. Selskabet har yderligere anført, at det på billederne fra selskabets taksering af skaden i 2010 ses, at der er en markant opfugtning af hjørnet på sydsiden, hvor den nye tilbygning møder den oprindelige bygning, og det ses, at der efter 2010 er etableret et ekstra tagnedløb i hjørnet. Selskabet konkluderer på denne baggrund, at opfugtningen i hjørnet ikke kan forklares med den fejludførte tagfod, da der netop ikke findes en sådan tagfod, hvor klageren har fået udført en skotrende."

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har lagt vægt på, at opfugtningen af sydfacaden i det væsentlige sker i området omkring den del af facaden, hvor klagerne i 2007 havde opført en tilbygning til ejendommen, og hvor der er etableret en skotrende med afløb til tagrenden. Endvidere har nævnet lagt vægt på selskabets oplysning om, at de anvendte betonfalstagsten er meget tætte, hvorfor vandbelastningen på undertaget må antages at være ringe. Der er endvidere - i modsætning til, hvad der er oplyst om skaden i 2010 - ikke grundlag for at antage, at der er forhold, der i væsentligt omfang forhindrer undertaget i at afvande til tagrenden. Nævnet har også lagt vægt på, at skaden først er anmeldt til selskabet mere end 8 år efter klagernes overtagelse af ejendommen.

For så vidt angår spørgsmålet, om forholdet er dækket i henhold til den udvidede dækning, finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, dels at der er tale om et ulovligt forhold, dels at der ikke ville kunne opnås dispensation fra myndighederne angående forholdet. Nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at yde dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand