Ankenævnet for Forsikring

Den 17. maj 2017 blev i sag nr. 90060:

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 for et anmeldt forhold ved tagrenderne og ved tagets afslutning mod gavlene.

Klageren har anført, at den udvendige efterisolering, der er blevet foretaget i tidligere ejers ejertid, er udformet på en sådan måde, at der er risiko for, at der trænger regnvand ned i den påmonterede efterisolering via tagrenden. Han har endvidere anført, at mørtelfuger i vindskeder er beskadigede.
Selskabet har til støtte for sin afvisning anført, at efterisoleringen blev monteret i 2012, at der ikke er konstateret tegn på, at der allerede er trængt vand ind, som beskrevet af klageren, og at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for en sådan vandindtrængen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1897. Forsikringen trådte i kraft den 27/10 2014 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/7 2014. Tilstandsrapporten indeholder ingen oplysninger af relevans for sagens afgørelse.

Klageren har i klageskemaet af 5/11 2016 anført:

"**Sagsfremstilling**
Da der i huset var foretaget uautoriserede vvs-installationer, har der været forskellige håndværkere, der alle har påpeget faren ved den måde den udvendige efterisolering er foretaget på. Man har ikke flyttet tagrenderne ud svarende til tykkelsen af isoleringen. (100mm). Samtidig har man lagt pudslaget direkte op til tagrenden. Ved kraftigt regnvejr og blæsevejr vil regnvandet kunne blæse bag om tagrenden og løbe ned i isoleringen. Dette er skræksenariet, da dette vil have alvorlige konsekvenser for bygningen. Ved gavlene har man heller ikke taget korrekt højde for den fortykkede mur. Der har man lagt nogle mørtelfuger i taget som allerede er beskadiget, sandsynligvis af frost.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg forventer at Dansk Boligforsikring vil dække omkostningerne ved at bringe de 'uautoriserede' forhold i orden."

Selskabet har i mail af 14/12 2016 til nævnet hertil bl. anført:

"**1. Indledning**
…
Klager anmeldte ved e-mail af 4. juni 2015 at tagrenderne var monteret så de kunne give bagløb ned i den udvendige isolering.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 24. juni 2015. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**. Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 23. juli 2015, da der ikke var skader eller risiko for skade.

Klager påklagede afgørelsen d. 26. august 2015, og der blev i den anledning afholdt et møde på ejendommen med deltagelse af klager og selskabets chefkonsulent. På mødet blev konstruktionerne gennemgået, og det var chefkonsulentens opfattelse (tilbagemelding til selskabet), at der var opnået enighed om, at forholdet ikke ville medføre nærliggende risiko for skade.

Skadebehandleren bekræftede derfor ved mail af 5. oktober 2015, at der ikke ville blive udbetalt erstatning vedrørende forholdet.

Klager har ikke efterfølgende bragt sagen op overfor selskabet, og der ses heller ikke at være sket skader på konstruktionerne. Det er på den baggrund lidt overraskende, at sagen nu er indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Iht. selskabets oplysninger blev den udvendige isolering påført huset i 2012. Der ses anvendt nogle utraditionelle løsninger, som ikke umiddelbart kan genfindes i monteringsvejledningen for udvendig isolering.

Ifølge selskabets besigtigelseskonsulent er løsningerne dog udført med omtanke så regnvand under normale forhold ikke vil kunne trænge ned i isoleringen. De valgte løsninger har været fuldt synlige for køber på købstidspunktet.

Langs gavlene er der monteret et udvendigt afslutningsprofil (vindskedeprofil), som ses bukket, således at indvendigt er etableret en rende, der opsamler det regnvand, der træn-

ger ned mellem tagsten og afslutningsprofilet. De betonudfyldninger der er udført, er derfor primært etableret af hensyn til det æstetiske udtryk.

Langs facaderne er facadepudsen flere steder afsluttet mod tagrenden, men da tagrenden er med korrekt fald, og i øvrigt også har fald udad, vil der under normale omstændigheder ikke være nogen risiko.

Et overløb ind i isoleringen ville kræve en tilstoppet tagrende og stærk vind, som kunne presse regnvandet ind mod huset. Den form for risiko kan iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 ikke betegnes som 'nærliggende', da rensning af tagrenderne ikke kan betegnes som særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde.

Forholdet ses heller ikke at have medført skader, uanset at konstruktionerne flere gange siden udførelsen for 4 år siden, må have været udsat for kraftig regn, stærkblæst m.m.

3. Konklusion
Klager har ikke påvist skader på konstruktionerne. Det forhold, at der er anvendt nogle 'uautoriserede' løsninger, er i sig selv ikke dækningsberettigende. Da der ikke vurderes at være nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. vil det anmeldte forhold ikke være dækket."

Klageren har i mail af 28/12 2016 til nævnet heroverfor bemærket:

"Herefter vil jeg gøre opmærksom på, at det ikke er det æstetiske udtryk, der generer mig, men alene den omstændighed, at regnvandet ved kraftige regnskyl kan fylde tagrenden. Hvis det samtidig blæser, vil det sagtens kunne presse vandet over bagkanten på tagrenden ind mod facaden og dermed ned i isoleringen. Evt. nedsivning af regnvandet vil ikke umiddelbart kunne ses udefra af den simple grund, at pudslaget er ført helt op mod tagrenden. Så vidt jeg ved, har Dansk Boligforsikrings taksatorer ikke undersøgt, om der allerede er sivet vand ned i isoleringen, og kan derfor heller ikke umiddelbart være sikker på, at der ikke er sket en skade.

Er der nedsivet vand i isoleringen vil det jo blive hængende og formentlig på sigt give fugtskader og evt. skimmelsvamp også indvendig i bygningen.

Med hensyn til vindskedeprofilerne har jeg svært ved at se, at de kan føre noget vand væk, da de er fyldt op med mørtel."

Selskabet har i brev af 27/1 2017 til nævnet anført:

"Det kan oplyses, at der d. 25. januar 2017 blev foretaget endnu en besigtigelse på ejendommen i forbindelse med en ny skadeanmeldelse. Facadeisoleringen ved tagrenderne blev endnu engang undersøgt, uden at det var muligt at se tegn på skader.

Der er enighed om, at det kun er i tilfælde af, at tagrenderne bliver fyldt, og der samtidigt er stærk blæst, at der vil være en risiko for, at regnvand vil kunne trænge ned i isoleringen. Det er derfor ikke selskabets opfattelse, at risikoen kan betegnes som 'nærliggende'.

Vedhæftet fremsendes en nærmere illustration af vindskedeprofilet, som skal sikre at regnvand ikke trænger ned i isoleringen på gavlene."

Klageren har afslutningsvist i mail af 15/2 2017 til nævnet bemærket:

> "Det ser ud til, at Dansk Boligforsikring er enig i, at der kan opstå situationer, hvor regnvandet kan trænge ind under pudslaget.
>
> Nu er det ifølge sagkundskaben således, at tagrender skal være monteret på en sådan måde, at dette ikke kan ske.
>
> Vi ved jo alle sammen, at hvis noget kan gå galt, så gør det det også på et eller andet tidspunkt, og vi ved jo ikke, om det allerede er sket."

Klagerens VVS-installatør har i mail af 26/5 2015 kort beskrevet en række ukorrekt udførte og/eller ulovlige forhold ved VVS-installationerne i ejendommen. Han har i samme mail anført:

> "Facadeisolering er udført uden at flytte tagrender; ved store regnskyl kan tagrender løbe over og vand løbe ned bag isolering. Vindskeder er udført med mørtelfuger hvilket også kan afstedkomme frostsprængninger."

Af selskabets taksatorrapport af 25/6 2015 fremgår:

> "Beskrivelse:
> 1. Huset er opført i 1897 (118 år gammelt), og er efterisoleret udvendigt i 2012, og her har man ladet isoleringen gå op til tagrenden på den syd vendte side (mod haven), her er der fremadrettet fald mod ydersiden af tagrenden, billeder 6 & 7, og faldet er mod afløb, billede 5. På nord siden (mod vejen) er der manglende tagrende, ca. 10 cm. samt at tagrenden også her er lagt ind i isoleringen hvor der er udført en udkragning i murværket, billede 9 & 13.
>
> 2. På alle gavle er der indlagt zink som afslutning fra tagsten, billeder 4, 9, 13, og her er der udfyldt med beton mellem tagsten og zink.
>
> Konklusion:
> 1. Iflg. arbejdsbeskrivelser fra henholdsvis Rockwool og Skalflex omkring deres arbejdsanvisninger, så er der ikke krav til at man nedtager tagrender, kun nedløbsrør. Her er det formentligt ikke gjort, da man så skulle ind i tagkonstruktionen for at forlænge rendejernene.
>
> Der er teoretisk en risiko for, at regnvand kan trænge ned i isoleringen, der hvor isoleringen er afsluttet mod tagrenden. Det er primært på forsiden af huset, hvor murværket er udkraget på hjørnerne. Tagrenden har dog fald mod afløb, og fald udad så i praksis vurderer jeg ikke, at der er et problem. Der ses ingen skader (4 år).
>
> Vil man være sikker kan man evt. afmontere tagrenden, og fastgøre et stykke zink mellem rendejernene og isoleringen, som et afslutningsprofil/vandnæse, der kan lede evt. regnvand væk fra isolering.
>
> 2. Man har afsluttet for enderne af tagfladerne med zink/aluminium for at tætne så der ikke kan løbe vand ind i isoleringen, billeder 1, 3, 7, 8. Dette er ikke en normal løsning, men heller ikke ulovlig. Man har så yderligere tætnet mellem zink/aluminium og tagsten med beton, hvilket ikke er hensigtsmæssigt da beton ikke kan 'arbejde' men vil revne fra. Her

kunne man i stedet have brugt Rufakit, som er mere fleksibelt. Det er ikke et ulovligt forhold.

Inddækningen er udført således at vand der trænger ned mellem tagsten og afslutningsprofilet bliver ledt til tagrenden, så det er uden praktisk betydning at betonlukningerne ikke er tætte. Løsningen er noget utraditionel, og man kan nok diskutere det æstetiske udtryk. Jeg vurderer dog ikke, at der er nogen skaderisiko. Forholdet har været fuldt synligt for køber.

Tilstandsrapport:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: nej
Gælder begge forhold. Den bygningssagkyndige kunne godt have beskrevet de utraditionelle løsninger, men der er ingen skader.

Udbedring:
Hvis:
1. Nedtagning af tagrender og montering af zink afslutningsprofil, genmontering af tagrender. Alternativt kan man afmontere de nederste tagsten, og montere rendejern så efterisoleringen kan føres op bag renden. Genmontering af tagrende evt. med fodblik.

2. Udtagning af beton, ilægning af rufakit.

Hvad er omkostningerne til det skadet og evt. følgeskader:
Hvis.

1. Overslagspris.	7.500,00 kr. (alternativ løsning ca. 20.000,00 kr.)
2. Overslagspris	7.000,00 kr."

Af forsikringsbetingelserne (W.1.1.13) 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.
…
3.5
Dækningen er betinget af:

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

6. 90060

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom blev i 2012 af tidligere ejer efterisoleret udvendigt. Det fremgår af sagen, at tagrenderne ikke blev nedtaget under arbejdet. Klageren overtog ejendommen i oktober 2014 og anmeldte i juni 2015, at der var risiko for, at vand kunne løbe bagom tagrenden og ned i den udvendige efterisolering. Han har endvidere anmeldt, at der var mørtel i vindskeder ved afslutningen af taget mod gavl, hvilket ifølge klageren medfører risiko for frostsprængninger.

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdene har medført en skade på bygningen, eller at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade på bygningen. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække de anmeldte forhold.

For så vidt angår forholdet ved tagrenden, har nævnet blandt andet lagt vægt på, at forholdet har eksisteret i mere end fire år, og at parterne ses at være enige om, at der endnu ikke er konstateret vandindtrængen som følge af forholdet. Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af taksatorrapporten, at der er fald mod tagrende og fald udad, hvorfor tagrenderne efter nævnets opfattelse vil være i stand til at håndtere nedbør, såfremt de holdes i almindelig velvedligeholdt tilstand.

For så vidt angår forholdet ved tagets afslutning mod gavl, har nævnet blandt andet lagt vægt på, at mørtelfugen ifølge taksatorrapporten alene tjener et æstetisk formål. Det er nævnets opfattelse, at det monterede vindskedeprofil hindrer vandindtrængen, og at det, at mørtelfugerne er revnede, ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

7. 90060

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels