Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2018 blev i sag nr. 90680:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der er en ejerforening, har tegnet bygningsforsikring.

I klageskema af 29/3 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**
> Gentagne vandintrængninger fra 36 kvm terrasse på 1. sal til ejendommens stueetage mindst siden 2012. Det har forårsaget fugtskader og kan have svækket den jernarmerede betonbjælke, som bærer terrassen.
>
> Tryg har betalt flere reparationer af et utæt afløb siden 2012, men der er stadigvæk vandnedsivning forårsaget af utætheder i og/eller omkring afløbet. Det benægter Tryg trods resultaterne af selskabets egne fugtmålinger i januar 2017.
>
> Fordi afløbet ifl konsulentrapport primo 2016 er fejlplaceret (ikke Trygs ansvar), er membranen omkring afløbet ikke reparebar. Alligevel har håndværkere KONTRAHERET af Tryg – sidst primo 2016 – repareret afløb uden at kunne tætne membranen omkring det ordentligt. Tryg nægter ansvar for disse membranutætheder og for følgeskader, som dette kan have forvoldt.
>
> Endelig er der utætheder i membranen under resten af terrassen (som ikke er Trygs ansvar).
>
> 2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
> a) Tryg betaler for syn og skøn med følgende formål: at identificere årsagerne til stadige vandindtrængninger som følge af utætheder i afløb, membran omkring afløb, og membran på resten af terrasse; at vurdere omfanget af skadevirkningerne af disse; og at anslå omkostninger til udbedringer at utætheder og skadevirkninger

c) Tryg betaler for reparation plus eventuelle skadevirkninger forårsaget af det utætte afløb og utætheder i membran lige omkring dette afløb på de bærende konstruktioner, selve terrassen og i stueetagen"

Selskabet har i brev af 30/5 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores kunde ønsker, at Tryg betaler for et syn og skøn til identificering af årsagerne til fortsat vandindtrængen, herunder også årsagerne, som vores kunde oplyser, ikke er vores ansvar.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at der på foranledning af vores kunde er iværksat en syn- og skønssag mod sælger af ejendommen, hvor Tryg Forsikring er procestilvarslet. I spørgetemaet anmodes skønsmanden blandt andet om at beskrive og præcisere, om problemet med vandindtrængen helt eller delvist kan henføres til en eller flere af følgende årsager:

1. Manglende vedhæftning af fliser på terrassen
2. Utilstrækkelig eller forkert anvendt membran-type på terrassen
3. Utætheder ved terrassens afløb
4. Placering af afløbet ift. Tætning af membran omkring denne
5. Dimensionering af afløbets størrelse og placering i forhold til terrassens størrelse og hældning
6. Andet.

Det kan yderligere oplyses, at vores kunde den 28. marts 2017 fik tilsagn om retshjælp til en isoleret bevisoptagelse.

Kort gennemgang af sagen
Vores kunde oplyser, at årsagerne til fortsat vandindtrængen er en følge af:

1. Utætheder i afløb
2. Membran omkring afløb
3. Membran på resten af terrassen

Vores kunder anmeldte den 8. juni 2015, at der kom vand igennem taget. Vi bad vores Tryg Bygning håndværker besigtige forholdene. Tryg Bygning konstaterede et utæt afløb, som vi havde repareret i 2011. Tryg Bygning reparerede herefter afløbet.

Idet der fortsat blev målt fugt i en drager, som løb under terrassen, modsat den side, hvor afløbet var blevet udbedret, undersøgte vi sagen yderligere. Der var ingen skader at se på terrassen foruden en lunke, hvor vandet sivede ned. Nogle af fliserne på terrassen lød endvidere hule og murerarbejdet lignede 'gør det selv' arbejde. Vi afviste således at dække yderligere.

Den 16. februar 2017 blev der dog afholdt møde på ejendommen, hvor ejeren af 1. sal, en repræsentant fra lejligheden i stuen, 2 personer fra VVS-firma, … (ejendommens rådgiver), en tømrer og en taksator fra Tryg var til stede. Ved dette møde vurderede [VVS-firma] forholdene, og det blev aftalt, at VVS skulle udføre trykprøvning af afløbet og installationen. Hvis ikke dette var tæt måtte afløbet bankes op og rykkes ud, så der var plads til korrekt tætning af membranen.

Afløbet blev herefter trykhedsprøvet af en Tryg Bygning håndværker, hvor der blev konstateret en utæthed i bøjningen uden på facaden. Dette betød, at gulvet ikke skulle op for reparation af

utætheden. Tryg Bygning håndværkeren udskiftede herefter bøjningen, hvorefter trykprøvningen viste, at der ikke længere var en utæthed.

Der har sidenhen vist sig fortsat fugt, som vores kunde mener, kommer fra utæt afløb, utæt membran ved afløbet samt utæt membran på den øvrige del af terrassen og vores kunde har indbragte sagen for Ankenævnet den 29. marts 2017.

Den 19. april 2017 anmeldte vores kunde, at afløbet fra terrassen igen var utæt. Vores taksator foretog besigtigelse af forholdet den 4. maj 2017 og konstaterede efter ca. 10-15 min. med vand løbende ned i afløbet, at der i meget begrænset omfang trængte vand ud gennem facaden og det dryppede herefter fra gesimskanten i et interval på max. 1 dryp i minuttet.

Ad 1. Utætheder i afløb
I marts 2016 efter mødet den 16. februar 2016 lavede vores Tryg Bygning håndværker en forundersøgelse af afløb fra terrassen. Her blev konstateret en utæthed i den bøjning, der sidder ude på facaden. Denne bøjning blev derfor udskiftet og hvilket ikke medførte opbrydning af fliser ved afløb. Der blev endvidere trykhedsprøvet både før og efter reparationen, hvor afløbet blev konstateret tæt efter reparationen.

Fugten kan skyldes afløbsforhold på terrassen/tætheden i belægningen, og hvilke forhold naturligt vil medføre de største gener omkring/i nærheden af afløbet, idet alt regnvand løber i den retning (fald mod afløb).

Videre har vi konstateret, at der også sker vandgennemtrængning langt væk fra afløbet, hvilket understøtter, at der er generelle problemer med en utæt belægning på hele terrassen.

Ad 2. Membran omkring afløb
Vores kunde anfører, at de gentagne vandgennemtrængninger også skyldes, at membranen lige omkring afløbet meget sandsynligt er utæt, fordi afløbet er fejlplaceret.

Forsikringen dækker ikke et afløb, som er fejlplaceret, ligesom forsikringen ikke dækker en flytning af afløbet. Ved udbedring af en skade, dækker forsikringen det beløb, som det vil koste at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde. Såfremt de sikrede ønsker en anden løsning, er det de sikrede selv, som skal foranledige og betale for dette arbejde.

I relation til at de tidligere reparationer, som har krævet fjernelse af fliser og afdækning af membranen omkring afløbet, og hvor vores kunde anfører, at membranen omkring afløbet derfor er blevet defekt, finder vi ikke dette sandsynliggjort. Dette understøttes af, som ovenfor nævnt, at der er generelle problemer med en utæt belægning på hele terrassen, og det således ikke alene er membranen omkring afløbet, der er defekt.

Såfremt det fejlplacerede afløb har umuliggjort en forsvarlig tætning af membranen omkring afløbet, må det formodes, at membranen omkring afløbet altid har været utæt, idet placeringen af afløbet er den samme. At det ikke er muligt at lave en forsvarlig tætning af membran omkring et afløb, er ikke et forhold, som er dækket af forsikringen.

Forsikringen dækker imidlertid følgerne af, at nedbør (en enkeltstående hændelse) er trængt ind i bygningen. Det er dog et krav, at årsagen til vandskaden udbedres straks efter skaden, og hvilke udgifter ikke betales af forsikringen. Den sikrede kan således ikke undlade at udbedre årsagen for flere år efter, hvor der har været gentagen nedbør, at få dækket følgeskader.

Ad 3. Defekt membran på resten af terrassen
Det er vores vurdering, at den utætte membran ikke kan relateres til skader, som er dækket af forsikringen.

Forsikringen dækker derfor ikke en utæt membran på resten af terrassen. Som ovenfor nævnet dækker forsikringen dog følgerne af, at nedbør (en enkeltstående hændelse) er trængt ind i bygningen. Det er et krav, at årsagen til vandskaden udbedres straks efter skaden, og hvilke udgifter ikke betales af forsikringen. Den sikrede kan således ikke undlade at udbedre årsagen for flere år efter, hvor der har været gentagen nedbør, at få dækket følgeskader.

Følgeskader af afløbs- og membrandefekter
Vi er enige i, at det ikke kan udelukkes, at der kan være tæringer på bærejern i stueetagen. Der er dog størst opfugtning midt på overliggeren i stueetagen, og vi fastholder, at en eventuel påvirkning fra afløbet vil være af marginal karakter i forhold til øvrige påvirkninger.

Yderligere er det vores vurdering, at tæring på en sådan overligger sker over en lang periode og ikke som følge af nedbør over en sammenhængende periode (en enkeltstående hændelse). Her skal vi igen bemærke, at den sikrede ikke kan undlade at udbedre årsagen til indtrængen af nedbør, for flere år efter, hvor der har været gentagen nedbør, at få dækket følgeskader.

Ny anmeldt skade
Den 19. april 2017 anmeldte vores kunde, at afløbet fra terrassen igen var utæt. Vores taksator foretog besigtigelse af forholdet den 4. maj 2017. Ved besigtigelsen lagde taksator en vandslange direkte i afløbet, hvorved det alene var afløbet, som blev vandbelastet og ikke den klinkebelagte terrasse/membran.

Efter ca. 10-15 min. begyndte der i meget begrænset omfang at trænge vand ud gennem facaden og det dryppede herefter fra gesimskanten i et interval på max. 1 dryp i minuttet. Fugtpåvirkningen på tilstødende bygningsdele påvirkes formentlig kun i begrænset grad i forhold til defekter/mangler ved klinkebelægningen/membranen. Vores taksator gentog fugtmålinger flere steder på indvendige bygningsdele, hvilket indikerede, at der var utætheder/fugtpåvirkninger mange andre steder under terrassen.

Vi kan anerkende dækning af udbedring af afløbet samt eventuelle følgeskader. Imidlertid vil det være mest optimalt, at foretaget udbedring sammen med den renovering, som vores kunde forventer bliver resultatet af syn & skøn. Vores taksator har vurderet, at henset til mængden af dryp vil skader ikke udvikler sig væsentligt ved ikke at udbedre afløbet umiddelbart.

Konklusion
Forsikringen har dækket udbedring af det utætte rør, som er en forsikringsdækket skade, og vi har yderligere anerkendt dækning af skaden anmeldt den 19. april 2017.

> Forsikringen dækker ikke fejlplacering af et afløb, ligesom forsikringen ikke dækker en ændring af placeringen af røret. Det er den sikrede selv, som skal foranledige og betale for en anden løsning end den eksisterende.
>
> Vi finder det ej heller sandsynliggjort, at utætheder omkring afløbsrøret er begrundet i de foretagne reparationer af afløbsrøret. Dette mener vi understøttes af, at membranen på resten af terrassen er utæt, ligesom membranen formentlig altid har været utæt, hvis det fejlplacerede afløb har umuliggjort en forsvarlig tætning af membranen omkring afløbet. At det ikke er muligt at lave en forsvarlig tætning af membran omkring et afløb, er ikke et forhold, som er dækket af forsikringen.
>
> Slutteligt dækker forsikringen ikke en utæt membran på resten af terrassen, idet denne hverken er en dækningsberettigende skade eller en følge af en dækningsberettigende skade.
>
> Som tidligere oplyst, dækker forsikringen dog følger af, at nedbør er trængt ind i bygningen. Det er imidlertid et krav, at årsagen (fx den utætte membran) til vandskaden udbedres straks efter skaden, og hvilke udgifter ikke er dækket af forsikringen.
>
> På baggrund af ovenstående må vi oplyse, at vi ikke for nuværende kan tilbyde dækning af et syn og skøn, ligesom vi ikke kan tilbyde at forpligte os til at dække yderligere omkostninger end allerede anerkendt.
>
> **Vi foreslår imidlertid, at sagen i Ankenævnet sættes i bero indtil, der foreligger en syn-og skønsrapport, som oplyser, hvad årsagen til de anførte, skader er.**"

Klageren har i mail af 27/6 2017 til nævnet bl.a. anført, at det var køberen af første sals lejligheden og ejerforeningen, der har fået retshjælpsdækning til isoleret bevisoptagelse i en sag mod sælgeren.

Klageren har i mail af 26/10 2017 til nævnet vedhæftet syn og skønserklæringen og har bl.a. anført:

> "Rapporten underbygger de krav, som vi stillede i vor klage over Tryg dateret den 10. februar 2017, og som Ankenævnet allerede har. Specielt vil vi gøre opmærksom på følgende:
>
> **Klage B af 10. februar 2017.** Vi kræver, 'at Tryg utvetydigt og skriftligt forpligter sig til at dække alle omkostninger' for de af skønsmanden påpegede udgifter til udbedring og 'reparation af defekter ved afløbet, membranen omkring dette plus følgeskaderne forårsaget af disse skader siden 2009,' idet Tryg fire gange fra 2009 til 2016 har stået for mislykkede reparationer af afløbet.
>
> Vi henviser især til følgende i syns- og skønsmandens rapport (for overskuelighedens skyld undlader vi at citere andre dele af rapporten, der også er relevante for klagen over Tryg:

a) 'Der er visuelt konstateret klart vand i konstruktionen rundt om terrasseafløbets udgang fra brystning' (svar på spørgsmål 1)
b) 'Årsagen til den konstaterede vandindtrængning vurderes at være en kombination af utæt membran på tagterrassen, utæt samling af membran til afløb på tagterrassen, utæt afløbsnar gennem tagterrassen samt utæt samling af membran til facade- og brystningskonstruktion.' (svar på spørgsmål 3)
c) 'vandindtrængningen kan delvist henføres til utætheder ved terrassens afløb; dels ved membranens tilslutning til afløbet, dels rørføringen gennem konstruktionen' (svar på spørgsmål 4, ad iii)
d) 'Lokalt rundt om afløb kan der være lokale skader med nedbrydning af beton og korrosion af armering, som i givet fald formentlig har fundet sted over en periode på mere end 10 år. Dette skønnes ikke at have betydning for konstruktionens sikkerhed eller anvendelighed, om end skaderne bør afhjælpes.' (svar på spørgsmål 5)

I lyset af ovenstående er følgende citat fra Trygs svar af 30. maj 2017 på vores klage af 10. februar 2017 relevant:

'I relation til de tidligere reparationer, som har krævet fjernelse af fliser og afdækning af membranen omkring afløbet, og hvor vor kunde anfører, at membranen omkring afløbet derfor er blevet defekt, *finder vi ikke dette sandsynliggjort*.'(min fremhævning).

Men som syns- og skønsmandens rapport gør klart, har der i årevis været problemer med utætheder i afløbet og i membranen omkring det. Heldigvis ligger Tryg selv inde med det relevante bevismateriale til belysning af selskabets erstatningsansvar, nemlig fakturaer for de reparationer af afløbet, som fire firmaer fra 2009 til 2016 har udført for Trygs regning. Heraf må det fremgå præcist, hvordan reparationerne blev lavet. Tryg bør anmodes om at fremsende disse fakturaer og anden relevant dokumentation for de fire reparationer til Ankenævnet, så det kan afgøres om arbejdet også omfattede membranen omkring afløbet.

Klage C af 10. februar 2017. Vi fastholder vores krav til Tryg om, at selskabet også dækker alle de udgifter der er forbundet med reparation af terrassen som specificeret af syns- og skønsmanden (se svar på spørgsmål 7). Denne rapport viser ganske klart, at de fire reparationer, som Tryg siden 2009 har dækket udgifterne for, ikke har løst problemerne, men blot givet anledning til årelange vandgennemtrængninger og deraf følgende stridigheder. De kunne være undgået hvis Tryg havde udvist rettidig omhu og foretaget en effektiv kvalitetskontrol på det arbejde, som selskabet har betalt for.
Vi vil endelig gøre opmærksom på følgende:
e) 'Ved udførelse af arbejdet åbnes ved terrassedør for inspektion af eventuelle følgeskader i etagedækket; fx skimmel og råd. Der er ikke i dag indikationer af, at sådanne skader skulle være opstået, men det kan ikke udelukkes, og inspektion herfor bør være en del af en håndværksmæssig korrekt afhjælpning. Afhjælpningen baseres på et ingeniørprojekt' (svar på spørgsmål 6)

Vi kræver, at de reparationsudgifter, som denne inspektion måtte afstedkomme, og som kan henføres til det defekte afløb og membranen omkring den, også refunderes af Tryg."

Selskabet har i mail af 3/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Opfordring

Det afholdte syn og skøn, er sket på foranledning af klager i forbindelse med et krav mod sælgeren af ejendommen. Tryg Forsikring blev procestilvarslet i den forbindelse.

Villaforsikringen dækker ikke genstande, der er mangelfulde, og hvor man har mulighed for at gøre indsigelse (rejse krav) over for en anden person.

Klager opfordres til at oplyse, hvilke krav, der er rejst over for sælgeren af ejendommen, herunder om det er samme krav, der er rejst mod Tryg."

I brev af 30/11 2017 har selskabet endvidere bl.a. anført:

"Indledningsvis skal jeg henvise til Trygs tidligere svarbrev af 30. maj 2017, hvori Tryg har anerkendt at dække udbedring af det utætte rør, men også har afvist en lang række øvrige skader, der ikke er dækket under forsikringen. Jeg vil i den forbindelse også bemærke, at Tryg i brev af 9. marts 2017 til … bl.a. har anført det var kundens egen rekvirerede håndværker, der udførte arbejdet i 2012.

Der foreligger nu en skønserklæring i forbindelse med sagen ved Retten på …, …, og på den baggrund har Tryg gennemgået sagen på ny.

Med henvisning til skønsmand …s skønserklæring af 18. oktober 2017 skal Tryg anføre:
Der er, som anført under punkt 8. Faktuelle oplysninger, afsnit 8, flere rapporter, der – ud over afløbet – også påpeger, at afløbet er fejlplaceret og at terrassens membran er utæt pga. forkert materialevalg.

Det skal igen bemærkes, at Tryg tidligere har henvist til, at afløbet er placeret på en sådan måde, at membrantætning er meget vanskelig, og det har været Trygs synspunkt, at membranen omkring afløbet angiveligt aldrig har været rigtig tæt. En ændring af placeringen er ikke dække under villaforsikringen.

Skønsmanden har i sit svar på spørgsmål 3 anført årsagen til den konstaterede vandindtrængen, og han har uddybet dette svar under spørgsmål 4. Her anføres skønsmanden:

Spørgsmål 4 ii — Der er tale om en utilstrækkelig eller forkert anvendt membran-type, hvilket ikke er dækket under villaforsikringen

Spørgsmål 4 iii — Vandindtrængen kan delvist henføres til utætheder ved afløb og membranens tilslutning til afløbet.

Tryg har, som bekendt, anerkendt, at udbedring af afløbet er dækningsberettiget.

Vedr. tætning af membranen afløbet bemærkes igen, at dette arbejde tidligere har være udført af en af kundens egne håndværkere. Tryg vil dog acceptere at betale for tætning af mambranen til afløbet, men ikke for en flytning af afløbet som anbefalet af skønsmanden. Flytning af afløbet er ikke dækket af villaforsikringen.

Spørgsmål 4iv Vandindtrængen kan delvist henføres til placering af afløbet. Skønsmandens anfører, at afløbets placering gør det 'overordentligt vanskeligt' at etablere en tæt løsning.

Dette underbygger fuldstændig Trygs opfattelse af, at membran omkring afløbet 'aldrig' har været tæt. Som anført dækker forsikringen ikke flytning af afløbet.

Spørgsmål 4v Vandindtrængen kan delvist henføres til dimensionering af afløbet (størrelse og placering). Skønsmanden mener også, der skulle have været etabelret udspyr gennem brystningen.

Der er ikke ved de foretagne udbedringer sket ændringer i dimensionering, udspyr og geometrisk føring gennem konstruktionen. Villaforsikringen dækker ikke udgifter til flytning/ændring af afløbets dimensionering, placering, konstruktion.

Spørgsmål 5 Skønsmanden har vurderet, at vandindtrængen ikke har medført skade på bærende konstruktioner.

Det skal hertil alene bemærkes, at Tryg alene vil betale for en del af malerarbejde i hjørnet ved afløbet.

Spørgsmål 6 og 7 Skønsmanden har beskrevet en afhjælpning og opgjort omkostninger til afhjælpning.

Tryg har (skønsmæssigt) opgjort de udgifter, som Tryg – uden præjudice – kan acceptere at betale, jf. skønsmandens poster 1-17, idet jeg samtidig henviser til min sammenfatning nedenfor:

2. Afmontering af terrasseafløb (såfremt dette ikke kan tætnes med en foring/membrantætning indvendig) – 5.000 kr.

3. Delvis – afrensning af yderside brystning ved afløb – 3.000 kr.

4. Delvis – evt. reparation af armering omkring afløb – 2.500 kr.

7. Delvis – etablering af nyt afløb, men ikke flytning (såfremt dette ikke kan tætnes med en foring/membrantætning indvendig) 6.000 kr.

10. Reparation af brystning udvendigt ved afløb – 5.000 kr.
11. Delvis – pudsreparation og maling af brystning udvendigt ved afløb – 3.000 kr.
12. Delvis – pudsreparation og maling hos underboen i hjørne ved afløb – 3.000 kr.

Spørgsmål 8 Skønsmanden anfører, at den beskrevne metode og den udførte løsning med de anvendte materialer er ikke egnet til formålet.

Dette bekræfter også, at afløbsproblemet alene udgør en meget lille del af problemerne med terrassen

Spørgsmål IA Skønsmanden har under sit svar anført, at udbedringen i øvrigt vil være værdiforøgende.

Trygs sammenfatning
Som anført ovenfor skal det vedr. afløbet afklares, om afløbet kan tætnes med en foring/membrantætning indvendigt. Før dette er afklaret kan Tryg ikke endeligt opgøre sit dækningstilsagn.

Tryg er blevet kontaktet af advokat …, der repræsenterer [køber]. Advokat … oplyser, at der er pt. er dialog mellem flere parter: … og … (køber), … og boet efter … (sælger), samt underboen og ejerforeningen (klager ved Ankenævnet for Forsikring).

Tryg vil gerne indgå i denne dialog, idet det ikke kan afvises, at der kan findes en mindelig løsning på sagen.

På baggrund af det ovenfor anførte vil Tryg derfor – uden præjudice – acceptere at betale udbedringsudgifter i et omfang på ca. 27.500-30.000 kr., excl. moms, således at Tryg medvirker til at der findes en mindelig løsning på sagen. I givet fald skal sagen ved nævnet også hæves af klager, Ejerforeningen …

Tryg vil derfor igen foreslå, at sagen i forsikringsankenævnet sættes i bero indtil, de flere parter har haft mulighed for at drøfte sagen."

Heroverfor har klageren i mail af 23/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I Ankenævnets mail af 8-12-2017 stilles vores sag i bero for at drøfte et muligt forlig i sagen. Det sker, fordi Tryg i brev af 30-11-2017 foreslog at betale kr. 27.500-30.000 excl. moms på basis af en skønsmandsrapport af 18-10-2017. Ankenævnet har en kopi af denne rapport jf. Ejerforeningens brev til Ankenævnet af 26-10-2017.

Ejerforeningen afslår Trygs tilbud. Sagens kerne er, at Tryg kun vil dække udgifter til reparation af selve afløbet plus nogle mindre reparationer. Tryg har indtil nu – uden at løse problemet – betalt for sådanne reparationer mindst fire gange siden 2009. Ejerforeningens hovedargument er, at de gentagne fejlslagne reparationer kan have beskadiget membran omkring afløbet og at de deraf følgende utætheder omkring afløbet kan have forårsaget nogle af de skader, som skønsmanden påpeger i sin rapport. Dem bør Tryg også være med til at betale.

Skønsmandens rapport støtter Ejerforeningens argumentation. Vandnedtrængningen på terrassen skyldes, som rapporten gør klart, en kombination af flere årsager. Her er nogle relevante citater fra rapporten:

Svar på spørgsmål 3:
'Årsagen til den konstaterede vandindtrængning vurderes at være en kombination af utæt membran på tagterrassen, utæt samling af membran til afløb på tagterrassen, utæt afløbsrør gennem tagterrassen samt utæt samling af membran til facade- og brystningskonstruktion.'

Svar på spørgsmål 4:
'Ja, vandindtrængningen kan delvist henføres til utilstrækkelig eller forkert anvendt membrantype på terrassen.'

'Ja, vandindtrængningen kan delvist henføres til utætheder ved terrassens afløb; dels ved membranens tilslutning til afløbet, dels i rørføringen gennem konstruktionen.'

'Ja, vandindtrængningen kan delvist henføres til placering af afløbet ift. til tætning af membran omkring denne.'

'Ja, vandindtrængningen kan delvist henføres til dimensionering af afløbets størrelse og placering i forhold til terrassens størrelse og hældning.'

Svar på spørgsmål 5:
'Det vurderes, at vandindtrængning ikke har medført skade på den bærende konstruktion i ejendommen /terrassen.'

'Ved udførelse af arbejdet åbnes ved terrassedør for inspektion af eventuelle følgeskader i etagedækket; fx skimmel og råd. Der er ikke i dag indikationer af, at sådanne skader skulle være opstået, men det kan ikke udelukkes, og inspektion herfor bør være en del af en håndværksmæssig korrekt afhjælpning'

Svar på spørgsmål 7: Overslag over omkostninger til afhjælpning af de konstaterede forhold
De samlede omkostninger ifølge skønsmanden er kr. 450.000 fordelt på forskellige reparationer.

Ejerforeningens kommentarer
Skønsmanden relaterer ikke de specifikke reparationer til specifikke årsager (vel netop fordi skaderne skyldes en kombination af mange årsager). Tryg læser imidlertid skønsmandens rapport meget snævert og påtager sig kun ansvar for nogle af de skader, der meget snævert kan forbindes til et utæt afløb. Dette strider mod skønsmandens tekniske vurderinger som vist i citaterne ovenfor.

Dertil kommer, at skønsmanden kun undersøgte den bærende konstruktion et enkelt sted et stykke væk fra afløbet. Ejerforeningen mener derfor ikke, at skønsmanden kan lave sin konklusion om den bærende bjælke på spørgsmål 5 med sikkerhed. Dragerens faktiske tilstand kan kun konstateres – ligesom skønsmanden gør rede for mht. etagedækket i spørgsmål 5 – når reparationerne bliver foretaget. Nogle af de eventuelle skader på drageren kan skyldes gentagne utætheder i og omkring afløbet siden 2009, som det fremgår af Ejerforeningens brev af 26-10-2017, og som skønsmandens rapport underbygger.

Af disse to grunde afviser Ejerforeningen Trygs tilbud af 30. november. Ejerforeningen mener, at Tryg skal betale et betydeligt større beløb.

Dette krav underbygges af, at Tryg ikke i sit brev af 30-11-17 har forholdt sig til Ejerforeningens argumenter i vores brev til Ankenævnet af 26-10-2017. Af vores brev fremgår som nævnt, at Tryg har foretaget mindst fire reparationer af afløbet siden 2009. Ejerforeningen har bedt Tryg om at

fremsende fakturaerne fra disse reparationer, da de må vise præcist, hvordan de udførte reparationer blev udført og dermed kan hjælpe med at afgøre Trygs ansvar for de konstaterede skader.

Ejerforeningens ønske om at genoptage klagen mod Tryg er således begrundet i Trygs fejllæsning af skønsmandens rapport, samt i at selskabet ikke har oplyst, hvordan fire tidligere fejlslagne reparationer af afløbet faktisk er foretaget."

Selskabet har herefter i brev af 20/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerens mail giver anledning til følgende bemærkninger:

Opfordring (A)
Der har ved Retten på … været afholdt syn og skøn (…) i sagen mellem [købere] og [sælgere].

Klageren opfordres (A) til at oplyse, hvorpå denne sag beror, herunder til at oplyst om der er indgået forlig i sagen. Såfremt der er indgået forlig i denne sag må klageren fremlægge forligsteksten.

Selskabets forligstilbud er bortfaldet
Klager har meddelt, at de afslår selskabets forligstilbud, der hermed er bortfaldet. Selskabet vil herefter vende tilbage med en opgørelse, idet jeg har forstået, at afløbet kan tætnes med en foring/membran indvendig.

Selskabets vurdering
SKADEÅRSAGEN
Det påhviler klageren at løfte bevisbyrde for, at der er et erstatningskrav, der kan gennemføres mod selskabet.

Denne bevisbyrde har klageren ikke løftet på det foreliggende grundlag. Der henvises til selskabets breve af 30. maj og 30. november 2017 til Ankenævnet for Forsikring, samt skønserklæringen af 18. oktober 2017.

Som anført af klageren påviser skønsmanden netop flere årsager til de konstaterede forhold. Disse årsager – utilstrækkelig og forkert anvendt membran-type, placering af afløbet, dimensionering af afløbet – er alle forhold, der ikke er dækket under forsikringen.

Selskabet har noteret sig, at klageren i øvrigt ikke tilfreds med skønsmandens svar på spørgsmål 5. Hertil bemærkes, at klageren via sin advokat, i givet fald, skulle have stillet supplerede spørgsmål til skønsmanden. Selskabet har for sit vedkommende konstateret, at skønsmanden har vurderet, at vandindtrængningen ikke har medført skade på den bærende konstruktion. Der henvises til selskabets bemærkninger nedenfor.

Selskabet bestrider derfor også klagerens påstand om, at utætheder vedr. afløbet har forholdt *'de eventuelle skader på drageren'*, som klageren mener er tilfældet.

KLAGERENS PÅSTAND OM ERSTATNINGSANSVAR
Klageren påstår, at *'gentagne fej/slagne reparationer kan have beskadiget membran omkring afløbet'.*

Denne påstand er ikke dokumenteret, heller ikke ved skønserklæringen, og selskabet gør derfor gældende, at klagerens påstand ikke kan lægges til grund ved sagens afgørelse. Allerede derfor skal ankenævnet se bort fra det anførte. *Hvis* klageren, fx ved supplerende spørgsmål til skønsmanden, helt eller delvis kunne godtgøre sin påstand, gør selskabet i anden række gældende, at selskabet ikke kan gøres ansvarlig for sådan evt. skader. Det var – også som tidligere anført – klagerens egen håndværker, der i 2012 udførte arbejdet på afløbet.

Jeg henviser til selskabets mail af 21. marts 2017 til klageren, som jeg vedhæfter, som bilag. Som det fremgår var selskabets forsikringstager selv arkitekt, og havde selv projekteret de udførte forhold på balkonen med fald ind mod huset og 1 nedløb i hjørnet.

Det skal igen anføres, at en villaforsikring yder en erstatning, svarende til, hvad det koster at *genoprette* det beskadigede *med samme byggemåde på samme sted*."

Heroverfor har klageren i mail af 9/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ejerforeningen henviser til Ankenævnets brev af 22. marts 2018 og til breve fra Tryg Forsikring af 20.marts og 21. marts 2018.

I disse to breve fra Tryg undlader selskabet stadigvæk at fremlægge fakturaer for de mindst fire reparationer af afløbet, som selskabet har betalt siden 2009. Ejerforeningen har to gange bedt om disse fakturaer (i breve til Ankenævnet af 26. oktober 2017 og 23. februar 2018).

Fakturaerne er vigtige. De må formodes at beskrive omfang og art af de mindst fire reparationer af afløbet Tryg har betalt for siden 2009, og som kan have forårsaget skader på membranen omkring afløbet.

Ejerforeningen beder derfor, for tredje gang, Tryg om at fremlægge disse fakturaer. De er vigtigt bevismateriale."

Selskabet har herefter i brev af 31/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedr. anmodning om diverse fakturaer**
Tryg har i brev af 9. marts 2017 meddelt følgende til klageren:
'Du oplyser, at vi fire gange siden 2009 og frem til 2016 har dækket udgifter til reparation af det defekte afløb fra husets terrasse. Du oplyser yderligere, at fortsat vandgennemtrængning bekræftes af fugtmålinger i den bærende konstruktion.

Vi er enige i, at afløbet flere gange er blevet repareret. Vi er også enige i, at der fortsat sker vandgennemtrængning fra taget/terrassen. Vi har imidlertid konstateret, at der også sker vandgennemtrængning langt væk fra afløbet, hvilket understøtter, at der er generelle problemer med en utæt belægning på hele terrassen.'

Der er ikke umiddelbart muligt for selskabet at gennemskue præcis, hvad det er for bilag, som klageren ønsker fremlagt, og klageren **opfordres** derfor til at præcisere, hvad det er for reparationer, der konkret er tale om.

Trygs bygningstaksator … har oplyse følgende:
'*Udgiftsoversigt*.

Der er kun anlagt 2 skader med relation til fugt omkring afløbet. Sidstnævnte rummer dog Udbedringer foretaget i flere omgange.

Skade … 16-10-2009
Samlet udgift kr. 131.303,94 (gule [fed] fakturaer foreligger – øvrige findes formentlig ikke digitalt eller i arkiv)

14.08.2012	***14178,50***	***16.10.2009***	***1***	***REPA***	***…***
23.11.2010	***10875,00***	***16.10.2009***	***1***	***REPA***	***…***
29.07.2010	*5862,50*	*16.10.2009*	*1*	*FTAG*	*…*
11.06.2010	***18252,94***	***16.10.209***	***1***	***REPA***	***…***
12.04.2010	*7750,00*	*16.10.2009*	*1*	*REPA*	*…*
18.03.2010	*31000,00*	*16.10.2009*	*1*	*REPA*	*…*
18.12.2009	*43385,00*	*16.10.2009*	*1*	*REPA*	*…*

Skade … 08-06-2015
Samlet udgift p. t. kr. 39.799, 94

30.03.2017	*7456,25*	*08.06.2015*	*1*	*REPA*	*…*
04.07.2016	*7642,55*	*08.06.2015*	*1*	*REPA*	*…*
29.04.2016	*9200,00*	*08.06.2015*	*1*	*REPA*	*…*
08.10.2015	*15501,14*	*08.06.2015*	*1*	*REPA*	*…*

Alle denne sags bilag findes i' skadesystemet.

Det er muligt, at Tryg ikke er i besiddelse af de bilag, som klagere ønsker. Hvis der fx er tale om en papirsag fra 2009, kan den – om muligt – være endda meget vanskelig at finde.

Trygs opfordring skal også ses i lyset af at Tryg i brev af 9. marts 2017, hvor det gøres gældende:
'Vi må afvise, at vi har handlet ansvarspådragende. Det skal i den forbindelse bemærkes, at det i øvrigt var vores kundes egen rekvirerede håndværker, som udførte arbejdet i 2012."'

Heroverfor har klageren i mail af 8/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I brev af 31. maj skriver Tryg, at selskabet ikke kan 'gennemskue præcis, hvad det er for bilag, som klageren ønsker fremlagt.' Vi opfordres til 'at præcisere, hvad det er for reparationer, der konkret er tale om.'

Det er meget simpelt og forklaret flere gange i tidligere korrespondance. Vi beder om fakturaerne, som Tryg har refunderet fra de forskellige håndværkere, der siden 2009 og frem til 2016 reparerede afløbet. Disse fakturaer må antages at specificere de reparationer, som håndværkerne har foretaget, herunder om der er foretaget reparationer af membranen omkring afløbet. Vi kan ikke forestille os, at Tryg har refunderet disse reparationer uden at se og godkende specificerede fakturaer.

Vi bemærker igen, at Tryg fraskriver sig ansvaret for de udførte reparationer – i hvert tilfælde i 2012 – med henvisning til, at det 'var kundens egen rekvirerede håndværker,' der udførte arbejdet i det pågældende år. Vi gør opmærksom på, at ingen af de skadesudgifter, der henvises til i

Trygs brev af 31. maj 2018 vedrører reparationer i 2012. Henvisningerne vedrører samlede beløb til andre reparationer i 2009 og 2015 (hvis vi forstår datoerne rigtigt). Flere af dem er foretaget af firmaer, som er Ejerforeningen ubekendte, og derfor må være blevet anvist af Tryg.

Vi beder også Tryg om eksplicit forklaring på manglende kvalitetskontrol: at selskabet – trods refusion af samme type reparationer fire til fem gange siden 2009 – IKKE har foretaget nogen som helst form for kvalitetskontrol af de udførte reparationer og undersøgt hvorfor afløb (og eventuel omliggende membran) krævede gentagne reparationer. Skulle Tryg have udført sådanne kvalitetskontroller, bedes resultaterne fremsendt.

Endelig gør vi igen opmærksom på den processuelle skadevirkning, som Tryg påfører Ejerforeningen ved sin fodslæben i denne sag."

Selskabet har herefter i brev af 2/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**1.0 Den retssag, som klageren forbereder mod sin sælger**
Klageren **opfordres** til at oplyse, om der er udtaget stævning mod sælgeren, eller om sagen er opgivet eller om der er indgået forlig i sagen.

Selskabet tager forbehold for at fremkomme med yderligere bemærkninger, når klageren har opfyldt selskabets provokation.

2.0 Ejerforeningen
Så vidt ses har ejerforeningen været repræsenteret af flere personer:
- [Sælger]
- … (forsikringstager)
- … (hustru til [forsikringstager])

Det forhold, at klageren ikke selv i sin ejerforening har gemt eller sikret sin korrespondance med diverse håndværkere kan under ingen omstændigheder komme Tryg til skade. Klagere er nærmest til selv at fremskaffe kopi af den korrespondance, som ejerforeningen har haft med diverse håndværkere mv.

3.0 Trygs skadenr. … 16-10-2009
Der fremlægges 3 stk. faktura, som omtalt i selskabets brev af 31. maj 2018.

4.0 Tryg skadenr. … 08-06-2015 1
Klageren har tidligere korresponderet med selskabet om sagen, og jeg fremlægger bygningstaksator … svar af 25. januar 2017 med bilag:

Emne
Brev fra TRYG 06.01.2016.pdf
Følgeskrivelse brev 18.12.2016.pdf
Brev fra TRYG 18.12.2016.pdf
Følgeskrivelse brev 17.12.2016.pdf
Brev fra TRYG 17.12.2015.pdf
Svar på tlf. anmeldelse 08.06.2015.pdf

15. 90680

Faktura … 6380.pdf

Der fremlægges endvidere 4 stk. faktura, som omtalt i selskabets brev af 31. maj 2018.

Endelig indsætter jeg en beskrivelse om det arbejder, som er udført.

Projektledelse
Projekt ledelse
Generel besigtigelse
Standard besigtigelse og fuld plan
Affugtning
Fugt projektledelse
Fugt projektledelse
Murerarbejde
Lægning at gulvklinker/fliser
Støbning af gulv
Svindarmering
Fritekst: Udbedring af pudsrep på side at terasse fra stige
Fremskaffelse af tilsvarende klinket
VVS arbejde
Fritekst: Opbankning+klaring af underlag
Fritekst: Levering+montering af nyt afløb samt justering af installation
Malerarbejde
Fritekst: Stillads op/ned frem og tilbage (438 meters arbejdshøjde)
Fritekst: Afdækning af facaden under altan
Vægflader grundes og males dækkende 2 gange med dertil egnet indendørs vandbaseret maling.
Inklusiv fugning med akrylfuge. Der afregnes altid for minimum 5 m2
Fritekst: Skaffevare Keim Silikatmaling, afhentet i …

Det skal også anføres, at parterne har været repræsenteret af advokat – både beboerne i stueetagen og 1. sals beboerne.

Klageren har stadig ikke godtgjort, at Tryg – eller nogen for hvem Tryg hæfter – ved en ansvarspådragende handle har forvoldt skade på ejendommen."

Heroverfor har klageren i mail af 31/ 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for brev af 6. august 2018 med bilag fra Tryg. Desværre er de tilsendte fakturaer ikke specificerede nok til at afgøre om – og i hvilket omfang – de fem forskellige afløbsreparationer betalt af Tryg mellem 2009 og 2016 kan have påvirket membranen omkring afløbet, og kan have bidraget til skadevirkninger på terrassen (ud over dem som selve det utætte afløb har forårsaget gennem årene). Derfor vil Ejerforeningen nu overlade det til Ankenævnet at træffe en afgørelse om Trygs erstatningsansvar på det foreliggende grundlag.

Som svar på Trygs brev af 2. august 2018 til Ankenævnet, skal det oplyses, at [køberne] vil stævne sælger, Ejerforening og underbo, da der ikke har kunnet indgås forlig om fordeling af udgifterne til reparationer af terrassen."

16. 90680

Af syn og skønsraspport af 18/10 2017 i sagen mellem beboeren af ejerlejligheden på første sal og sælgeren fremgår blandt andet:

"**Spørgsmål 1:**
Skønsmanden bedes beskrive og begrunde, om han kan konstatere vandindtrængning fra ejendommens terrasse og ned i ejendommens konstruktion samt fugtskader på terrassens brystninger.

Skønsmanden bedes præcisere, hvor dette i givet fald kan konstateres.

Svar på spørgsmål 1:
Ja, der kan konstateres vandindtrængning fra ejendommens tagterrasse og ned i ejendommens konstruktion samt på terrassens brystninger.

Der er visuelt konstateret klart vand i konstruktionen rundt om terrasseafløbets udgang fra brystning

Der er endvidere visuelt konstateret klart vand i konstruktionen hos underboen flere steder på terrassekonstruktionens tilslutning til husets facadekonstruktion; se endvidere svar på spørgsmål 2.

Der er endelig visuelt konstateret forhøjet fugtindhold på yderside af terrassebrystning i et område på 0-40 cm over terrasseniveau

Spørgsmål 2:
Skønsmanden bedes beskrive og begrunde, om han kan konstatere fugt og/eller afskalningsproblemer som følge af vandindtrængning fra terrassen hos underboen.

Svar på spørgsmål 2:
Ja, der er konstateret fugt og/eller afskalningsproblemer som følge af vandindtrængning fra terrassen hos underboen. På underside af bjælke ses udtrækning af korrosionsprodukter fra jern samt udtrækning af salt- og/eller kalk fra beton og puds.

Spørgsmål 3:
Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmål 1 og 2 helt eller delvis bekræftende, bedes skønsmanden beskrive og begrunde, hvad årsagen til den konstaterede vandindtrængning er.

Svar på spørgsmål 3:
Årsagen til den konstaterede vandindtrængning vurderes at være en kombination af utæt membran på tagterrassen, utæt samling af membran til afløb på tagterrassen, utæt afløbsrør gennem tagterrassen samt utæt samling af membran til facade- og brystningskonstruktion.

Spørgsmål 4:
I forlængelse af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 3 bedes skønsmanden beskrive og præcisere, om problemet med vandindtrængningen helt eller delvist kan henføres til en eller flere af følgende årsager:
i. Manglende vedhæftning af fliser på terrassen
ii. Utilstrækkelig eller forkert anvendt membran-type på terrassen

iii. Utætheder ved terrassens afløb
iv. Placering af afløbet ift til tætning af membran omkring denne
v. Dimensionering af afløbets størrelse og placering i forhold til terrassens størrelse og hældning
vi. Afskallede fuger mellem fliserne på terrassen
vii. Andet

Såfremt det er muligt bedes skønsmanden præcisere hvad der er hovedårsagen / hovedårsagerne til vandindtrægningen.

Svar på spørgsmål 4:
Ad i. Manglende vedhæftning af fliser på terrassen
Nej, vandindtrængningen kan ikke henføres til manglende vedhæftning af fliser. Tagterrassens tæthed kan ikke baseres på flisers vedhæftning og tæthed, men må baseres på en underliggende tæt membran. Der vil almindeligvis kunne trænge vand igennem en flisebelægning med tilfredsstillende vedhæftning.

Ad ii. Utilstrækkelig eller forkert anvendt membran-type på terrassen
Ja, vandindtrængningen kan delvist henføres til utilstrækkelig eller forkert anvendt membran-type på terrassen. Den anvendte membran er en påsmurt vådrumsmembran/-behandling af ikke nærmere specificeret art monteret på en cementbunden opspartling/fliselim og en påsmurt primer. Der er anvendt forstærkningsbånd ved tilslutning til facade og afløb. Membranen er repareret i en zone omkring afløbet. Vådrumsmembranen/-behandlingen er ikke egnet til formålet, da denne ikke besidder den nødvendige elasticitet og robusthed over for udendørs klima samt bevægelser i underlaget.
Det er ikke praktisk muligt at inspicere tætheden af den anvendte membran i detaljer, da fjernelse af fliser uomgængeligt medfører brud på membranen.

Ad iii. Utætheder ved terrassens afløb
Ja, vandindtrængningen kan delvist henføres til utætheder ved terrassens afløb; dels ved membranens tilslutning til afløbet, dels i rørføringen gennem konstruktionen

Ad iv. Placering af afløbet ift. til tætning af membran omkring denne
Ja, vandindtrængningen kan delvist henføres til placering af afløbet ift. til tætning af membran omkring denne. Afløbet er placeret klods op ad brystning og tæt op ad facade, hvilket erfaringsmæssigt gør det overordentlig vanskeligt at etablere en tæt løsning. Der findes nyere løsninger til indendørs gulvafløb for sådanne geometrier, men disse er udelukkende egnet for indendørs brug, og nyere på markedet end den udførte løsning skønsmæssigt vurderes udført.

Ad v. Dimensionering af afløbets størrelse og placering i forhold til terrassens størrelse og hældning
Ja, vandindtrængningen kan delvist henføres til dimensionering af afløbets størrelse og placering i forhold til terrassens størrelse og hældning. Terrassen har en lunke skønsmæssigt 1,5-2 meter fra afløbet, og opsamlet vand her, vil uvægerligt trænge gennemflisebelægning og utæt membran og ind i konstruktionen. Der burde have været etableret udspyr gennem brystningen, som kunne virke som overløb ved tilstopning af afløb.
Afløbet har en vanskelig geometrisk føring gennem konstruktionen, som kan medvirke til utætheder.

Ad vi. Afskallede fuger mellem fliserne på terrassen
Nej, vandindtrængningen skønnes ikke at kunne henføres til afskallede fuger mellem fliserne på terrassen, da tætheden ikke må bero herpå.

Ad vii. Andet
Den udførte membran skønnes at have utætheder ved tilslutning til brystning og facade, som muliggør vandindtrængning langs disse samlinger. Dette skønnes at være hovedårsag til forhøjet fugtighed i brystninger og vandindtrængning i vestligt hjørne af terrassen.

Spørgsmål 5:
Skønsmanden bedes undersøge – om nødvendigt ved destruktive indgreb – om vandindtrængning har medført skade på den bærende jernarmerede bjælke inde i ejendommen / terrassekonstruktionen.

Skønsmanden bedes i bekræftende fald nærmere beskrive skaden/skadernes omfang.

Såfremt skønsmanden måtte konkludere, at der er sket skade på den bærende jernarmerede bjælke inde i ejendommen / terrassekonstruktionen, bedes årsagen hertil nærmere beskrevet, herunder over hvor lang en tidsudstrækning skaden menes at være opstået.

Svar på spørgsmål 5:
Det vurderes, at vandindtrængning ikke har medført skade på den bærende konstruktion i ejendommen / terrassen. Den omtalte bjælke er udformet som en omstøbt jerndrager, hvor den konstaterede korrosion skønnes overfladisk, og ikke påvirker konstruktionens sikkerhed eller anvendelighed nævneværdigt i f.t. oprindelig tilstand.

Der er ikke konstateret vandindtrængning i jernbetondækket under terrassen. Lokalt rundt om afløb kan der være lokale skader med nedbrydning af beton og korrosion af armering, som i givet fald formentlig har fundet sted over en periode på mere end 10 år. Dette skønnes ikke at have betydning for konstruktionens sikkerhed eller anvendelighed, om end skaderne bør afhjælpes.

Spørgsmål 6:
Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmål 3, 4 og 5 helt eller delvist bekræftende, bedes skønsmanden beskrive og begrunde, hvorledes håndværksmæssig korrekt afhjælpning kan foretages.

Svar på spørgsmål 6:
En håndværksmæssig korrekt afhjælpning vil omfatte

1. Afmontering af fliser, fliselim/afretningslag samt membranmateriale med tilhørende tætningsmidler
2. Afmontering af terrasseafløb
3. Afrensning af overside betondæk samt yderside brystning ved afløb
4. Reparation af beton og evt. armering lokalt rundt om afløb
5. Afretning/afretningslag af betondæk for ensidigt fald mod afløb
6. Etablering af udspyr i h.t. regler herfor; fx fra Byg-Erfa
7. Etablering af nyt afløb til regnvandssystem med god afstand til kanter
8. Etablering af ny til formålet egnet membran/tagfolie efter leverandørens anvisninger; inkl. tilslutninger til facade, brystninger, afløb og udspyr

9. Montering af ny flisebelægning eller andet slidlag på terrasse; inkl. tilslutninger til facade, brystninger, afløb og udspyr
10. Reparation af brystning udvendigt ved afløb
11. Gennemgang af puds på brystning, eventuel efterreparation samt maling
12. Borthugning af løs beton/puds på betonbjælke hos underboen samt afrensning af fugtbelastede overflader/vægge. Maling/overfladebehandling af samme.

Ved udførelse af arbejdet åbnes ved terrassedør for inspektion af eventuelle følgeskader i etagedækket; fx skimmel og råd. Der er ikke i dag indikationer af, at sådanne skader skulle være opstået, men det kan ikke udelukkes, og inspektion herfor bør være en del af en håndværksmæssig korrekt afhjælpning.

Afhjælpningen baseres på et ingeniørprojekt.

Spørgsmål 7:
På baggrund af skønsmandens besvarelse af spørgsmål 6, og skønsmanden fordeling af konstaterede mangler og følgeskader, jf. skønsmandens svar på spørgsmål 4, bedes skønsmanden punkt for punkt opgøre, beskrive og begrunde hvilke omkostninger der er forbundet med at foretage håndværksmæssig korrekt afhjælpning af terrassen og/eller andre relevante dele af ejendommen. Beløbet bedes angivet inklusiv moms.

Skønsmanden bedes ved sin økonomiske opgørelse bl.a. (men ikke nødvendigvis begrænset til) tage højde for:

Omkostninger opdelt i
a. Undersøgelser af udførte arbejder
b. Timeforbrug (arbejdsløn)
c. Materialeudgifter
d. Transportudgifter
e. Leje af stillads
f. Leje af maskiner og materiel
g. Løbende drift, vedligehold og oprydning mv.
h. Omkostninger forbundet med at afhjælpe følgeskader, herunder på bærende bygningsdele.

Svar på spørgsmål 7:
Der skønnes følgende omkostninger til afhjælpning af de konstaterede forhold:

Post	Beskrivelse	Omkostning [dkk]
1	Afmontering af fliser, fliselim samt vådrumsmembran med tilhørende tætningsmidler	20.000
2	Afmontering af terrasseafløb	5.000
3	Etablering af 2 udspyr i h.t. regler herfor; fx fra Byg-Erfa	15.000
4	Reparation af beton og evt. armering lokalt rundt om afløb	10.000
5	Afretning/afretningslag af betondæk for ensidigt fald mod afløb	15.000
6	Etablering af 2 udspyr i h.t regler herfor; fx fra Byg-Erfa	15.000
7	Etablering af nyt afløb til regnvandssystem med god afstand til kanter	10.000
8	Etablering af ny til formålet egnet membran/tagfolie efter leverandørens anvisninger; inkl. tilslutninger til facade, brystninger, afløb og udspyr	60.000

9	Montering af ny flisebelægning eller andet slidlag på terrasse; inkl. tilslutninger til facade, brystninger, afløb og udspyr	80.000
10	Reparation af brystning udvendigt ved afløb	5.000
11	Gennemgang af puds på brystning, efterreparation samt maling	10.000
12	Borthugning af løs beton/puds på betonbjælke hos underboen samt afrensning af fugtbelastede overflader/vægge. Maling/overflade-behandling af samme.	35.000
13	Byggeplads. Stillads, fuld overdækning af terrasse	60.000
14	Ingeniørrådgivning / tilsyn	20.000
15	I alt eks. moms	360.000
16	Moms	90.000
17	I alt inkl. moms.	450.000

Eksisterende fliser forventes ikke at kunne genanvendes.

Der er i ovenstående ikke medregnet omkostninger til afhjælpning af eventuelle følgeskader i etagedæk jf. svar på spørgsmål 6.
…
Spørgsmål 8:
Skønsmanden bedes oplyse, om den i bilag 2 beskrevne metode samt det anvendte materialevalg til udførsel af det i bilag 2 angivne arbejde på tagterrassen, er håndværksmæssigt korrekt og/eller lever op til håndværksmæssige standarder.

Skønsmandens opmærksomhed henledes særlig på det i bilag 2 angivne om, at der er anvendt 'vådrumssikring af hele terrassen', og at materialeudgifterne til blandt andet 'vådrumssikring af hele terrassen' beløber sig til kr. 9.700,00 ex moms.

Svar på spørgsmål 8:
I bilag 2 beskrives metoden blot ved sætningen 'Vådrumssikring af hele tagterrassen'. Der er ikke angivet nærmere omkring materialevalg.

Den beskrevne metode og den udførte løsning med de anvendte materialer er ikke egnet til formålet.

11. Spørgsmål fra modpart 1.
Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litreret således: IA, IB, IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål IA:
I forlængelse af spørgsmål 7, bedes skønsmanden begrundet opgøre, hvor stor en del af de eventuelt under spørgsmål 7 angivne omkostninger, der kan konkluderes at være værdiforøgende arbejder, herunder i form af 'nyt for gammelt' i forhold til udskiftning af materialer samt forventet fremtidig besparelse på renoverings- / vedligeholdelsesomkostninger for de pågældende under spørgsmål 7 konkluderede nødvendige arbejder.

Svar på spørgsmål IA:
Skønsmæssigt i alt kr. 30.000 (ex. Moms) af de ved besvarelse af spørgsmål 7 anførte omkostninger forøger værdien af bygningen i form af 'nyt for gammelt' eller kan forventes at lede til bespa-

relser på renovering eller vedligeholdelse. Dette kan i det væsentlige henføres til forlænget levetid af fliser/slidlag, afløb og membran."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Skjult rør- og kabelskade
DÆKKER SKADER EFTER
UTÆTHEDER OG FEJL
• Utætheder i skjulte rørinstallationer.
…
Forsikringen dækker:
• Udgifter til at finde fejlen eller utætheden, hvis det er aftalt med os.
• Følgeskader på bygninger efter en dækket utæthed eller fejl.
…
10. Udvidet Tryghed
10.1 UDVIDET VANDSKADE
HVAD DÆKKES
• Skade efter nedbør der trænger ind i bygningen.
…
Det er et krav for dækningen, at årsagen til vandskaden repareres/udbedres straks efter skaden. Disse udgifter betales ikke af forsikringen."

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommen.

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at der er sket gentagne vandindtrængninger fra en større terrasse på første sal til ejendommens stueetage siden 2009 eller tidligere. Det har medført fugtskader i bygningen, ligesom der er risiko for, at en armeret betonbjælke, der bærer terrassen, er svækket. Det fremgår endvidere, at selskabet tidligere har dækket reparationer af utætheder ved et afløb på terrassen.

Klageren har gjort gældende, at selve afløbet er utæt, hvorfor selskabet skal dække udbedring heraf og følgeskader. Endvidere har klageren anført, at håndværkere valgt af selskabet ved de tidligere reparationer ikke har tætnet membranen omkring afløbet tilstrækkeligt, hvorfor selskabet tillige hæfter for fugtskader som følge heraf.

22. 90680

Af syn og skønsrapport af 18/10 2017 i sagen mellem beboeren af ejerlejligheden på første sal og sælgeren af lejligheden fremgår blandt andet, at vandindtrængen ved terrassen blandt andet kan henføres til utætheder ved afløbsrøret, ved afløbsristen og ved membranens tilslutning til afløbet. Nævnet lægger på baggrund af selskabets svar til nævnet af 20/3 2018 til grund, at selve afløbet kan tætnes med en foring/membran indvendigt.

Selskabet har anerkendt at dække udgifter (beløb angivet ekskl. moms) til reparation af afløbet (5.000 kr.) samt delvise reparationsomkostninger til: Afrensning af yderside brystning ved afløb (3.000 kr.); evt. reparation af armering omkring afløb (2.500 kr.); etablering af nyt afløb, men ikke flytning (såfremt dette ikke kan tætnes med en foring/membrantætning indvendig) (6.000 kr.), Reparation af brystning udvendigt ved afløb (5.000 kr.); pudsreparation og maling brystning udvendigt ved afløb (3.000 kr.); pudsreparation og maling hos underboen i hjørne ved afløb (3.000) kr.

Selskabet har henvist til, at der ud over utætheder ved afløbet også er andre ikke dækningsberettigende utætheder i terrassens belægning. Selskabet har fastholdt, at det alene er reparationen af utætheden i selve afløbsrøret, der er omfattet af bygningsforsikringen. Hvad angår forsikringens dækning "udvidet tryghed" har selskabet anført, at forsikringen dækker følger af nedbør, der er trængt ind i bygningen. Da det imidlertid er et krav, at årsagen til vandskaden (fx den utætte membran) udbedres straks efter skaden, er skaden ikke omfattet af denne dækning, da en sådan udbedring ikke har fundet sted. For så vidt angår eventuelle følgeskader på den bærende konstruktion i terrassen/ejendommen har selskabet afvist dækning under henvisning til, at skønsmanden i sit svar nr. 5 har anført, at "Det vurderes, at vandindtrængen ikke har medført skade på den bærende konstruktion i ejendommen/terrassen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at selskabet ikke hæfter for fejl og mangler ved udførelsen af tidligere arbejder i forbindelse med forsikringsskader på terrassen, da disse er udført af håndværkere valgt af klageren.

23. 90680

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det er fejl eller mangler ved arbejder udført af håndværkere, der er valgt af selskabet, der er årsag til vandgennemtrængningen til stueetagen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at være erstatningsansvarlig for fugtskader mv. på dette grundlag.

Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at kritisere størrelsen af den skønsmæssigt fastsatte erstatning, som selskabet har tilbudt klageren i henhold til forsikringens dækning for "skjult rør- og kabelskade" for udbedringen af det utætte afløbsrør, der afleder vand fra terrassen.

Nævnet har lagt vægt på, at fugtskaderne i ejendommen ifølge skønserklæringen ud over utætheden i selve afløbsrøret tillige er en følge af utætheder omkring afløbet og i terrassens belægninger, der ikke er omfattet af forsikringens dækninger.

Nævnet finder det på baggrund af skønsmandens udtalelse endvidere ikke bevist, at utætheden i afløbsrøret har medført dækningsberettigende skader på terrassens bærende jernkonstruktion.

For så vidt angår forsikringens dækning for "udvidet tryghed" eller forsikringens dækninger i øvrigt finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning.

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

24. 90680

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand