Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. september 2018 blev i sag nr. 91598:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. De overtog den forsikrede ejendom – der er opført i 1900, tilbygget i 1969 og har fået monteret en tagterrasse på tilbygningen i 2003 – den 1/4 2017. De klager ved deres advokat over selskabets udbedringsmetode i forbindelse med en skade på den forsikrede bygnings tagterrasse.

Af tilstandsrapporten fremgår med karakteren K1 bl.a. "2.1. Ydervægge – facader/gavle: Der ses reparationer efter pudsskade ved nordøstlige hjørne af tagterrasse."

Ad klage til nævnet modtaget den 24/11 2017fremgår bl.a.:

> "1. *Baggrund*
> …
> Dansk Boligforsikring A/S har ad flere omgange og senest 25. oktober 2017 afvist at give dækningstilsagn til alle udgifter ved ændring og genopbygning af konstruktionen i mine klienters tagterrasse, herunder udgifterne til udbedring af skader i ejendommens stueetage, idet Dansk Boligforsikring A/S ikke vurderer, at der er grundlag for at konkludere, at der er nærliggende risiko for skade alene som følge af konstruktionen.
> …
> *3. Klage over afgørelse*

Mine klienter har den 16. juni 2017 fået lavet en uvildig gennemgang af tagterrassen af [ingeniør 1] (bilag 1.B). Tagterrassen var ved denne gennemgang delvist åbnet. [Ingeniør 1] konkluderede, at der var flere forhold, som gjorde, at tagterrassen var udført forkert i henhold til god byggeskik, og at der ville ske yderligere skadeudvikling i form at nye utætheder i tagterrassen/tagkonstruktionen i nær fremtid. Det blev anbefalet, at den eksisterende tagterrasse/tagkonstruktion skulle rives ned. Det blev vurderet som ikke-forsvarligt blot at 'lappe' de eksisterende utætheder, som foreslået af Dansk Boligforsikring A/S, da de grundlæggende problemer i konstruktionen ikke ville blive udbedret herved.

Derudover har mine klienters [håndværker], som også deltog i besigtigelsen den 28. juni 2017, påpeget fejl i en række af de konklusioner, som Dansk Boligforsikring A/S' har bygget sine afgørelser på. Dette er oplyst i e-mail til Dansk Boligforsikring A/S den 21. juli 2017 (bilag 1.C).
Derudover har [ingeniør 2], som også deltog i bestigelsen af ejendommen den 17. august 2017 i et notat af den 18. august 2017 konkluderet, at der er væsentlige fejlkonstruktioner ved tagterrassen, som allerede har givet (nuværende og tidligere ejer) og også fremadrettet vil udgøre en markant risiko for utætheder. Notatet blev sendt til Dansk Boligforsikring A/S den 23. august 2017 (bilag 1.D).

Samtlige øvrige sagkyndige har vurderet, at konstruktionen i tagterrassen er fejlagtig og medfører nærliggende risiko for yderligere utætheder i tagterrassen.

En 'lapning' af utætheden som foreslået af Danske Boligforsikring A/S under pkt. (1)(4) i selskabets afgørelse af 25. oktober 2017 vil ikke udbedre de grundlæggende problemer med konstruktionen, og det vurderes derfor, at en ændring af konstruktionen af tagterrassen på mine klienters ejendom er nødvendig for at undgå yderligere skadeudvikling.

Ligeledes er det min vurdering, at en ændring af konstruktionen i denne sag falder inden for forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 dækningsområde, hvorfor jeg herved skal påklage Dansk Boligforsikring A/S' afgørelser i nærværende sag.

4. *Konklusion*
På baggrund af ovenstående er det samlet set min vurdering, at Dansk Boligforsikring A/S skal give tilsagn til dækning af alle udgifter til en ændring og genopbygning af konstruktionen i mine klienters tagterrasse, herunder udgifterne til udbedring af de skader i ejendommens stueetage."

Selskabet har i brev af 3/1 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har besigtiget ejendommen tre gange. Første gang var umiddelbart efter modtagelse af skadeanmeldelsen – besigtigelsen fandt sted d. 24. maj 2017. Kopi af konsulentens notat og tilhørende fotos fremlægges som Bilag C.

Vi dækkede en reparation af de defekte fuger mellem klinker og ved opkant langs ballustrene samt de evt. følgeskader der måtte være indtrådt. Kopi af dækningsmail fremlægges som Bilag D.

Vores kunde antog advokat, og advokaten sendte os d. 21. juni 2017 et notat fra [ingeniør 1], som havde åbnet ved tagterrassen og påpegede at der var flere fejl ved den, som man ønskede dækket af ejerskifteforsikringen. Klager har fremlagt [ingeniør 1]-notatet – brevet fremlægges som Bilag E.

Konsulenten foretog en genbesigtigelse d. 28. juni 2017 – tilstede var også kundens advokat og håndværker. Kopi af konsulentens notat – hvor han forholder sig til de enkelte punkter i [ingeniør 1's] notat – samt tilhørende fotos fremlægges som Bilag F.

Skadebehandleren skrev til kundens advokat d. 14. juli 2017, hvori hun dækkede det nyanmeldte forhold (gasaftræk – ikke en del af klagen), men i øvrigt afviste at der skulle være yderligere forhold ved tagterrassen, som kunne kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Kopi af mailen fremlægges som Bilag G. Mailen blev suppleret op af endnu en mail (17. juli 2017) hvor skadebehandleren anerkendte dækning af en underliggende rådskade, men bad kunden om også at anmelde rådskaden til villaforsikringen. Mailen fremlægges som Bilag H.
Da kunden fortsat var utilfreds med dækningen, modtog vi yderligere klager samt det ingeniørnotat, som klager har fremlagt.

Vi foretog endnu en genbesigtigelse – den fandt sted d. 17. august 2017. Tilstede ved besigtigelsen var – udover parterne fra sidste genbesigtigelse – også en bygningstaksator fra [Husforsikringen], ligesom vores konsulent havde taget sin overordnede med (chefkonsulent …). Ved denne besigtigelse var der lukket op til hele den underliggende konstruktion – se besigtigelsesnotat af 23. august 2017 med tilhørende fotos (Bilag I).

I mail af 28. august 2017 fastholdt skadebehandleren de tidligere afgørelser – mailen fremlægges som Bilag 1.

Vores klageafdeling modtog en klage over afgørelsen – men den klageansvarlige fastholdt afgørelsen. Dog anviser den klageansvarlige en bedre afslutning af membranen på betonkanten, ligesom han oplyser, at der kan vælges en epoxybaseret fugemasse for at opnå større styrke og tæthed i flisebelægningen. Klager ses at have fremlagt brevet fra klageafdelingen.

Vores kunde har så vidt vi ved lavet en hel ny og bedre (mere ønskelig) tagterrasseløsning, men har ikke sendt nogle fakturaer på løsningen. Sagen er i stedet indbragt for Nævnet.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Vi har dækket en reparation af de dårlige fuger på tagterrassen, herunder fugen op mod kanten af tagterrassen, da vi har vurderet, at de på overtagelsestidspunktet var så dårlige, at de kræver udbedring for at undgå skader. De slidte fuger er ikke anmærket i tilstandsrapporten.

Vi har anvist en reparation, hvor man opskærer de yderste rækker fliser, sikrer en tæt membran under fliserne og laver en bedre afslutning af membranen op mod betonkanten (dobbeltsikring mod fugtindtrængen). Der henvises til vores dækningstilsagn, herunder det seneste brev fra klageafdelingen.

De underliggende rådskader har vi dækket – i det omfang de ikke er dækket af vores kundes villaforsikring. Vi har forstået, at villaforsikringen dækker rådskaderne og klager opfordres til at fremlægge dækningstilsagn/udbetalingsoplysninger fra villaforsikringen.

Vores kunde ønsker en anden og forbedret konstruktion af tagterrassen.

Der er fremlagt to tekniske vurderinger, hvor først [ingeniør 1] og senere [ingeniør 2] angiver, at konstruktionerne er lavet, så det giver risiko for fugtindtrængen og fugtskader. Vi er ikke enige i, at der på overtagelselsestidspunktet vil være nærliggende risiko for yderligere skader, forudsat at den af os anviste reparation foretages.

[Ingeniør 1] angiver bl.a. i deres rapport, at tagkonstruktionen er lavet uden ventilation. Det er vores besigtigelseskonsulent ikke enig i, og han har i sit notat (bilag F) oplyst at der er ventilation samt henvist til fotooptagelser heraf. Han oplyser også, at konstruktionen ikke bærer præg af manglende ventilation, der er ingen fugt, skimmel osv, hvilket også fremgår af hans fotos.

[Ingeniør 1] påpeger også at afvandingen af tagterrassen er uhensigtsmæssigt lavet, og at membranen er lavet på et underlag som ikke er ordentligt understøttet. Vores konsulent har vurderet disse forhold, men har ikke fundet nogen tegn på at konstruktionerne ikke skulle kunne optage de bevægelser der er. Der er ingen tegn på skader.

Mht. ballustrene oplyser vores konsulent, at disse typisk købes i 'elementer' hvorfor der vil være en samling mellem dem. Han har ikke set nogen tegn på skader – se hans notat – men oplyser, at man kan foretage en fugning i samlingerne (under bagatelgrænsen).

[Ingeniør 2] udtaler i sit notat, at konstruktionen af tagterrassen som et 'koldt tag' med krydsfineropbygning som underlag for smøremembran og keramisk flisebelægning er en 'fejlkonstruktion'. Det er vi ikke enige i. Der er ingen lovkrav om hvorledes en tagterrasse skal udføres, men den skal selvfølgelig laves håndværksmæssigt forsvarligt, og uden risiko for vandskader. Som oplyst ovenfor har vi dækket de dårlige fuger og afslutningen mod betonkanten – vi er enige med [ingeniør 2] i at den er lavet dårligt og kan give anledning til fugtindtrængen. Men derudover har vi ikke set tegn på skader.

Tagterrassen er udført omkring år 2003, og da der ikke siden er opstået skader som følge af den måde tagterrassen er udført (bortset fra dem vi har dækket), er der ikke nærliggende risiko for skade. Bevisbyrden herfor er klagers.

Den rådskade der er opstået (dækket er villaforsikringen) er ifølge vores konsulent af ældre dato. Han vurderer, den var tilstede allerede da man lavede tagterrassen i 2003 (se hans notat bilag I). Rådskaden skyldes ifølge vores konsulent, at der er tale om ubehandlet tømmer, som ligger op ad en kold og fugtig ydermur mere end den dårlige opkant.

Vi har anvist en reparation hvorved man opskærer de yderste rækker fliser samt afvandingsrender, opskærer krydsfiner, udskifter den rådskadede rem, udskifter evt. opfugtet isolering samt retablerer med vandtæt membran, som afsluttes mod betonkanten med en forbedret konstruktion, hvorefter man retablerer fliserne. Fugerne repareres hvor de er dårlige. Se konsulentens anvisning i bilag I.

Vores kunde ønsker en helt ny og bedre konstruktion af tagterrassen og hans ingeniør anbefaler, at man ikke laver en 'lappeløsning', fordi man kan risikere skader i fremtiden og ikke kan få håndværkergaranti af konstruktionen.

Ejerskifteforsikringen er en reparationsforsikring, hvor man får dækket udgiften til en reparation af den eksisterende konstruktion. Forbedringer dækkes ikke. På baggrund af vores besigtigelser har vi vurderet at det vil være helt forsvarligt at reparere den eksisterende konstruktion, så rådskaden udbedres, opkanten forbedres og fugerne udskiftes. Tagterrassen vil herefter fremstå skadefri og tæt.

Vi vurderer, at det ville have været fuldt ud muligt at få en håndværker til at lave en sådan reparation, men vi har ikke indhentet et tilbud, da kunden har ønsket en konstruktionsændring (formentlig allerede udført). En håndværker kan selvfølgelig kun give garanti for eget arbejde, men vi har ingen grund til at tro, at en håndværker ikke ville kunne give garanti på sit reparationsarbejde. En ændring af konstruktionen kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen, og klagen bør afvise*s*."

Klagernes advokat har i mail af 30/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ad *Dansk Boligforsikrings brev, side 2, 8. afsnit – Dansk Boligforsikrings anviste reparation*
Det er [ingeniør 2s] vurdering, jf. bilag 4, at den anviste løsning ikke er mulig, da det næppe vil være muligt at udføre en tæt samling mellem eksisterende membran og ny membran, da eksisterende membran efter al sandsynlighed vil blive ødelagt i overgangen mellem de eksisterende fliser, der fjernes, og helt ind til kanten, hvor de eksisterende fliser ikke fjernes. Der vil her komme utætheder i overgangen mellem ny og eksisterende membran.

Hvis man ønsker at bevare den nuværende løsning med fliser på krydsfiner, og der skal være en reel sandsynlighed for tæthed, vurderer [ingeniør 2], at man nødt til at fjerne alle fliser, udbedre/forstærke krydsfiner, udføre ny membran med tæt tilslutning til alle tilstødende konstruktioner og afløbsrender og lægge nye fliser, jf. bilag 4, side 3.

Ad Dansk Boligforsikrings brev, side 2, 9. afsnit – Dækningstilsagn
Dansk Boligforsikring har opfordret klager til at fremlægge dækningstilsagn/udbetalingsoplysninger. Klager oplyser hertil, at der er modtaget kr. 26.122,50 minus selvrisikoen på kr. 3.000, dvs. i alt kr. 22.132,50, fra [Husforsikringen] til dækning af råd.

Ad Dansk Boligforsikrings brev, side 3, 2. afsnit – Balustrene
I forhold til det af Dansk Boligforsikring anførte, oplyser [ingeniør 2], jf. bilag 4, s. 4, at lodrette fuger mellem de omtalte elementer pr. definition ikke er tætte på sigt og derfor er en dårlig løsning, da fugt kan trænge direkte ind i huset. Derudover kunne der ved besigtigelsen konstateres revner i fugerne.

Der findes muligvis en løsning med en speciel type elastiske fuger, der holder tæt længere end mørtelfugerne, men dette vil kræve et stort forarbejde med opskæring af mørtelfuger, afrensning, primning og fugning med den omtalte elastiske fugemasse, men selv her vil der være tale om en tvivlsom og risikabel løsning, når der ikke er vådrumssikring under.

Ad bilag C, side 2 – 'Årsag og konklusion'
I ovennævnte bilag er det under konklusionen anført, at:
'fugtindtrængning er en direkte følge af de dårlige vedligeholdte fuger mellem klinker på tagterrasse samt dårligt vedligeholdte fuger ved opkant af membran. Dette vil på sigt medføre yderlige-

re indtrængning af vand med risiko for underliggende konstruktioner, der er dog pt. ingen følger at se grundet dette.'

Hertil henvises til det vedlagte foto nr. 9. Samtidig anføres det vedrørende foto 10, der er et foto af samme stue, at:

'ved vindue mod øst, i samme stue ses tegn på fugt på overkarm'

Hertil henvises til tidligere fremlagt bilag 1A med hensyn til vinduet, der tydeligt viser fugtindtrængen, og det bemærkes, at foto 9 ikke viser tegn på fugt, da dette samme dag var klargjort af maler, hvorfor det kun er naturligt, at der ikke ses eventuel fugtindtrængning. Samtidig synes de to ovennævnte konklusioner at være direkte modstridende, og henset til at den byggesagkyndige var oplyst om malerarbejdet, at baggrunden for konklusionen vedrørende foto 9 på ingen måde er fyldestgørende. Som dokumentation fremlægges to billeder fra stuen, hvor der tydeligt ses vandindtrængen (efter spartling, men inden afsluttende maling), jf. bilag 5.
Klager fremlægger dertil som bilag 6 fotos, der dokumenter nødvendigheden af facaderenovering af bygningen både i 2015 og 2017 grundet meget fugtigt og ødelagte pudslag, og som derfor var det første klager foretog renovering af, jfr. bilag 6. Årsagen til skaderne blev først konstateret senere i forløbet, hvor det viste sig, at årsagen var revner i balustre, m.v., jf. også [ingeniør 2's] bemærkninger i bilag 4, s. 4.

Ad bilag F, side 2 – 'Beskrivelse'
Det er korrekt, at [ingeniør 1] indledningsvist tog fejl med hensyn til ventilering, men grunden var, at ved [ingeniør 1's] besigtigelse, var der kun det lille hul, men ved Danske Boligforsikrings efterfølgende besøg, var hullet gjort væsentlig større. Dette ændrer dog ikke ved andre konklusioner.

Som det senere fremgår, var understøtningen delvis kun de 22 mm., se bl.a. foto med tommestok på side 32, hvor det klart fremgår, at stykket ud mod balustre er tyndere.

d bilag F, side 8 – 'Balustre'
Det anføres på bilag F, side. 8, 3. afsnit i notatet, *at 'Der er derfor heller ikke nogen skader under balustrene'.*

Dette er ikke korrekt, da man ifølge [ingeniør 2] ikke kan afgøre, om vandet er trængt ind under terrassen via fuger i fliser og/eller i balustre eller via fuger imod balustre.

Dette underbygger blot, at det var absolut nødvendigt at nedtage balustre, da der ikke var – som der burde have været – ført vådrumssikring ind under disse, hvad den omfattende fotodokumentation i sagen også dokumenterer.

Ad bilag I, side 3, 4. afsnit – Partiel udbedring
Det er af Dansk Boligforsikring anført, at udbedring kan ske som partiel udbedring/reparation.

Dette er [ingeniør 2] ikke enig i, da en partiel løsning ikke er en holdbar løsning, jf. notat af 18. august 2017 (bilag 1.D).

Ad bilag I, side 3, 6. afsnit – Sædvanlig byggemetode

Dansk Boligforsikring anfører derudover, at bygningsdele omkring de anmeldte forhold er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Dette bestrides af såvel [ingeniør 2] som [ingeniør 1], og sidstnævnte har i bilag 1.B detaljeret beskrevet, hvorfor man mener, at tagterrassen ikke er opført i overensstemmelse med god byggeskik, at den ikke kan betegnes som håndværksmæssig korrekt på dette tidspunkt, og at den valgte fremgangsmåde i øvrigt ikke var sædvanlig byggemetode omkring år 2004.

Ad bilag I, side 4 – K1
Det anføres følgende i besigtigelsesnotatet:

'K1 Der ses reparationer efter pudsskade ved nordøstlige hjørne på tagterrasse, kældertrappe mv. (Dette forhold kunne stamme fra utætte fuger/klinker i nordøstlige hjørne på tagterrasse).'

Det er klagers opfattelse, at det i parentesen anførte ikke bør tilføjes, da dette forhold netop ikke er anført i tilstandsrapporten.
Derimod er det korrekt, at der bl.a. var vandnedsivning fra revner i balustre til mur/pudslaget på hele bygningen som beskrevet både i 2015 og 2017.

Ad bilag I, side 4 – Overslag på udbedringsomkostninger
Af besigtigelsesnotat (bilag 1) fremgår det, at udbedringsomkostninger for en partiel udbedring samlet anslås til kr. 80.000 – 95.000 + moms.

Hertil bemærker [ingeniør 2], at overslaget vurderes alt for lavt henset til, at arbejdet vil kræve totaloverdækning for at sikre mod yderligere vandskader i forbindelse med udførelsen, og at udbedringsudgifterne formentlig nærmere vil udgøre kr. 130.000 – 150.000 + moms for partiel reparation (skønsmæssigt anslået), jf. bilag 4, s. 7-8.

Konklusion
Det er på baggrund af ovenstående, og det i den fremsendte klage af 23. november 2017 anførte, fortsat min vurdering, at det er nødvendigt med en ændring af konstruktionen af tagterrassen på mine klienters ejendom, hvis man vil undgå yderligere skadeudvikling. Ved min vurdering lægges der særligt vægt på, at samtlige øvrige sagkyndige, som har vurderet ejendommen, vurderer, at konstruktionen i tagterrassen er fejlagtig og medfører nærliggende risiko for utætheder i tagterrassen.

Klager har samtidig fra ejendommens naboer fået oplyst, at de er vidende om, at der har været vandskader i bygningen under den tidligere ejer. Problemet har altså været kendt i flere år.

Den reparation, som Danske Boligforsikring foreslår, er ikke en rigtige løsning, idet der er tale om en fejlkonstruktion, som bør dækkes ind under forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 dækningsområde, hvorfor Ankenævnet for Forsikring bør give klager medhold i sagen."

Ingeniør 2 har i mail og bilag til klageren af 25/1 2018 (bilag 4) kommenteret selskabets udbedring

Jeg har som aftalt gennemgået følgende dokumenter fra Dansk Boligforsikring:

– Besigtigelsesnotat af 17. august 2017
– Skrivelse af 03. januar 2018 til ankenævnet for forsikring

Jeg er helt uenig i påstand fra Dansk Boligforsikring om at den eksisterende konstruktion med flisebelægning på krydsfiner med smøremembran er en brugbar løsning der blot skal forbedres lidt med en partiel udbedring langs kanterne.

Jeg mener der er tale om en fejlkonstruktion med meget høj risiko for vandindtrængning og deraf følgende vandråd- og svampeskader.
En sådan løsning mener jeg er langt fra at kunne betegnes som håndværksmæssig korrekt, og bestemt ikke en sædvanlig byggemetode omkring 2004, hvor konstruktionen er udført.

Hvis det mod min forventning skulle vise sig at kun en partiel udbedring dækkes af forsikringen, mener jeg udbedringsudgifterne er budgetteret for lavt.
Jeg har medsendt nogle sider fra ovennævnte dokumenter, hvor jeg har påført mine kommentarer, markeret med gult.

Der henvises i øvrigt til mit notat af 18. august 2017.
…
'Vi har anvist en reparation, hvor man opskærer de yderste rækker fliser, sikrer en tæt membran under fliserne og laver en bedre afslutning af membranen op mod betonkanten (dobbeltsikring mod fugtindtrængen). Der henvises til vores dækningstilsagn, herunder det seneste brev fra klageafdelingen.'

Jeg mener ikke denne løsning vil være mulig, Bl.a. vil det næppe være muligt at udføre en tæt samling mellem eksisterende membran og ny membran fordi eksisterende membran efter al sandsynlighed vil blive ødelagt hvor fliser arne helt ind til kanten af de fliser der ikke fjernes. Så der vil blive utætheder i overgangen mellem ny og eks. membran. Eneste mulighed med bare nogenlunde sandsynlighed for tæthed hvis man ønsker at bevare løsningen med fliser på krydsfiner er at fjerne alle fliser, udbedre/forstærke krydsfiner udføre ny membran med tæt tilslutning til alle tilstødende instruktioner og afløbsrender, og lægge nye fliser. I øvrigt må det forudses at en del fliser vil gå i stykker ved optagning.
…
'Mht. ballustrene oplyser vores konsulent, at disse typisk købes i 'elementer' hvorfor der vil være en samling mellem dem. Han har ikke set nogen tegn på skader – se hans notat – men oplyser, at man kan foretage en fugning i samlingerne (under bagatelgrænsen).'

Lodrette fuger mellem elementer som disse er pr. definition ikke tætte på sigt og derfor en dårlig løsning at fugt herfra kan trænge direkte ind i huset. Der kunne da også konstateret revner i fugerne ved besigtigelse. Der kan muligvis findes en fugeløsning med elastiske fuger der holder tæt længere end mørtelfugerne, men det ville kræve et stort forarbejde med opskæring af mørtelfuger, afrensning, primning og fugning med egnet elastisk fugemasse- og så er det fortsat en dårlig og risikabel løsning."

Selskabet har i mail af 22/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er ikke enige i, at konstruktionen ikke er håndværksmæssigt korrekt udført. Der er mange måder at lave en tagterrasse på, og det handler selvfølgelig også om økonomi dvs. hvor mange penge

den tidligere ejer ønskede at bruge på at lave terrassen. Der er ingen krav om hvorledes en tagterrasse skal laves, men i forhold til ejerskifteforsikringen, skal det laves, så det ikke giver skader. Og uanset om et byggeri er lavet håndværksmæssigt korrekt – skal ejerskifteforsikringen kun dække de skader der er opstået, og udbedring af forhold, der giver nærliggende risiko for skader. Det har vi gjort.

Ejerskifteforsikringen er en reparationsforsikring. Vi dækker en udbedring/reparation af den eksisterende konstruktion. Konstruktionen er ikke ulovlig, og en dækning vil derfor være en reparation af de forhold, der er gået i stykker / har givet skader. Forsikringstager har ikke bevist, at der ville være nærliggende risiko for skade – hvis den anviste reparation blev udført. Der henvises til de fremlagte fotos og konsulentens rapporter.

Forsikringstager kan have ret i, at en ændret konstruktion er bedre eller mere ønskelig, men den er også dyrere, og ejerskifteforsikringen dækker ikke forsikringstagers ønske om en bedre/anderledes konstruktion.

Med hensyn til erstatningens størrelse blev der aldrig indhentet et tilbud på den af os anviste reparation, da vores kunde ikke ønskede den udført. Se korrespondancen. Jeg har derfor bedt besigtigelseskonsulenten om at beregne udbedringsomkostningerne (ud fra prisindex). Jeg vender tilbage herom, når jeg hører fra konsulenten."

Til dette har klagernes advokat fremsendt mail af 12/4 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Redegørelser fra [ingeniør 1] og [ingeniør 2] netop udtryk for, at en partiel reparation erfaringsmæssigt ikke fjerner den nærliggende og reelle risiko for fremtidige skader, hvorfor betingelsen om 'nærliggende risiko for skade' i henhold til forsikringsbetingelserne er opfyldt."

Klagernes ingeniør 2 har i notat af 10/4 2018 bl.a. anført:

"Jeg har som aftalt gennemgået svarskrivelse af 22. marts 2018 fra Dansk Boligforsikring til Ankenævnet for Forsikring og har følgende bemærkninger:

1. Dansk Boligforsikring oplyser, at de fortsat mener den aktuelle konstruktion var håndværksmæssigt korrekt udført. Vi er fortsat helt uenige. Der henvises bl.a. til mit notat af 18. august 2017 samt min mail af 25, januar 2018 med bilag

2. Den af Dansk Boligforsikring foreslåede partielle reparation ville iflg. Dansk Boligforsikring gøre, at der ikke efterfølgende ville være nærliggende risiko for skade. Vi mener ikke det er rigtigt.
Det er dokumenteret, at der har været omfattende vandindtrængning i tagkonstruktionen gennem den eksisterende konstruktion med råd- og fugtskader til følge.
Vi mener ikke at den foreslåede partielle reparation ville fjerne den reelle og nærliggende risiko for at lignende skader ville opstå igen.
Bl.a. fordi det ville være umuligt at sikre en tæt samling mellem en ny membran og eksisterende membran, der smuldrede ved berøring.
Endvidere fordi tvivlsomt underlag omkring afløbsrender og manglende fald mod afløb ikke ville blive udbedret ved den aktuelle løsning med deraf følgende risiko for frostskader, brud på membranen og efterfølgende vandskader.

> Endelig kan der ikke sikres mod vandindtrængning fra element-samlinger og samling mellem mur og fod på balustre uden at man fører tag-membranen med ud under balustre og dermed demonterer / genmonterer balustrene.
> At sikre tæthed ved samlinger mellem baluster-elementer og mellem balustre og murværk med vandrette elastiske fuger er ikke håndværksmæssigt korrekt og dømt til at gå galt."

Selskabet har beregnet omkostningerne til udbedringsmetode, de har foreslået, til 99.550 kr. eksklusive moms. Udbedringsmetoden lyder:

> "UDBEDRING:
> Det vil for at forhindre fortsat vandindtrængning til tagkonstruktion og underliggende lofter være nødvendigt af optage alle klinker langs værn på hele tagterrassen. Efterfølgende vil en udskiftning af skadet krydsfiner og genetablering af membran med sokkelklinke og indretning af løskant med afsluttende fuge kunne etableres hele vejen langs værn. Genetablering af udvaskede fuger mellem elementer/værn."

Hertil har selskabet i mail af 1/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Klager fremhæver til støtte for sin sag, at to teknikere har vurderet, at tagterrassen er fejlkonstrueret. De to teknikere er godt nok enige om, at terrassen blot skal rives ned. De er dog langt fra enige i deres tekniske vurdering af konstruktionen. B.la. vurderede [ingeniør 1] at tagkonstruktionen var en ventileret konstruktion, der pga. manglende ventilation gav risiko for skader, ligesom [ingeniør 1] mener krydsfinerplanerne og afvandingsrenderne mangler understøtning. Begge dele drøftet og tilbagevist under den fælles besigtigelse. Værdien af de tekniske udtalelser må ses i det lys, fremfor en simpel 2-mod-1."

Klagernes advokat har i mail af 18/5 2018 fastholdt sine tidligere argumenter og har herudover bl.a. anført:

> "Omkring forholdende kan supplerende oplyses, at blandt andet fugtspærren var fuldstændig opløst til 'granulat', da fliser blev taget op, hvorfor – som også tidligere anført – at den af Dansk Boligforsikring foreslåede løsning med ny fugtspærre, der møder en gammel i den beskrevne tilstand, ikke vil løse problemet. Samtidig skal fugtspærren føres ind under betonværnet, hvilket kræver, at betonværnet først skal demonteres og efterfølgende genmonteres, når fugtspærren er udført.
>
> Konstruktionen har samtidig givet fugtskader på det udvendige murværk hele vejen rundt på bygningen pga. manglende fugtspærre under balustre, jf. fotos i bilag 1.b, side 8.
>
> Rådskaderne er for stor dels skyld ikke opstået som beskrevet, men af en årelang indtrængning af vand pga. en dårlig konstruktion – efter eksperternes udsagn har det krævet en meget lang påvirkning.
>
> I relation til opgørelsen fra Dansk Boligforsikring (bilag K) bemærkes det, at klager ikke er enig i opgørelsen, da en løsning som beskrevet med partiel udbedring ifølge [ingeniør 2] skønsmæssigt vil udgøre kr. 130.000-150.000 + moms, jf. bilag 4, side 8.

I Dansk Boligforsikrings opgørelse er der ikke indregnet totaloverdækning inkl. stillads, hvilket er nødvendigt for at undgå yderligere vandskader – uanset løsningsmodel – ifølge [ingeniør 2], jf. bilag 4, side. 8. Dette er indeholdt i tilbuddet i bilag 7, hvor posten omkostningerne til 'opsætning af stillads og overdækning' efter det oplyste samlet udgør ca. kr. 60.000, hvor ca. kr. 20.000 vedrører selve overdækningen, mens ca. kr. 40.000 vedrører opsætning af stillads. Sidstnævnte beløb indgår ikke i bilag K og bør således tilføjes opgørelsen i bilag K."

Selskabet har herefter i mail af 25/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at fugtspærren var opløst til 'granulat' da fliserne blev taget op. Det har vi ikke set. Det bestrides ikke at der kunne trænge vand ned i konstruktionen, det er derfor vi har dækket de slidte fuger og opkanten, men vi så ikke voldsomme skader som følge heraf. Der henvises til de fremlagte fotos.

Med hensyn til rådskaderne er vi enige med klager i, at de er opstået over lang tid. Langt længere end tagterrassens eksistens (2003). Som allerede nævnt opstår rådskaderne som følge af træværk mod kold/fugtig ydermur – selve ejendommen er fra år 1900 og den type skader ses i ældre ejendomme med ubehandlet tømmer mod ydermur.

Vores konsulent har i den økonomiske opgørelse medtaget afdækning af terrassen til foretagelse af den anviste reparation. Det er muligt, at en totaloverdækning inklusive stillads har været nødvendigt for den større renovering/forbedring af tagterrassen, klager har ladet udføre."

Klagernes advokat har i mail af 13/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Yderligere bemærkes det, at den omtalte bygning er en tilbygning fra 1969 og altså ombygget bl.a. med tagterrassen i 2003, og at skaderne på lægter for en stor dels vedkommende er sket som følge af vandindtrængning.

Det bestrides også, at den omtalte reparation kunne gennemføres uden stillads med overdækning, idet en total overdækning var nødvendig, og dette uanset løsningsmodel, idet dette intet har med omfanget af arbejdet at gøre, jf. bl.a. [ingeniør 2's] bemærkninger i bilag 4, side. 8."

Af selskabets besigtigelseskonsulents rapport af 30/5 2017 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
Ved besigtigelse anvises af ft. tagterrasse hvor der i hjørne mod nordøst er optaget klinker fra gulvbelægning, under disse klinker ses tagkrydsfiner opfugtet, krydsfiner ses udført med sikring for vandgennemtrængning i form af en dug smurt med en gummimembran. (foto 4) denne dug /gummimembran ses ført op af kant ved balustre. (foto 8) ved denne kant og klinkers afslutning mod balustre ses denne kant afsluttet med en gummifuge. (foto 5, 6, 7). Fuger mellem sorte klinker ses lags facade mod øst flere steder med smuldrede og bortvaskede fuger. (foto 12, 13, 14, 15, 16, 19, 23, 24, 25,).

Ft. anviser stue indvendigt hjørne under tagterrasse hvor der ikke ses spor efter vand, da ejendommen er klargjort af maler til indflytning. (foto 9), ved vindue mod øst, i samme stue ses tegn på fugt på overkarm. (foto 10).

Årsag / Konklusion:
Det vurderes at fugtindtrængning er en direkte følge af de dårligt vedligeholdte fuger mellem klinker på tagterrasse. (foto 12, 13, 14, 15, 16, 19, 23, 24, 25,), samt dårligt vedligeholdte fuger ved op kant af membran. (foto 11, 24). Dette vil på sigt medføre yderligere indtrængning af vand med risiko for underliggende konstruktioner, der er dog pt. ingen følger at se grundet dette.

Ifølge webarkiv er tilbygning med tagterrasse opført omkring 1969, klinkebelægning på tagterrasse vurderes at være af nyere dato, dog kendes nøjagtigt tidspunkt for udførelse af denne ikke.

Det vurderes at bygningsdele omkring anmeldte forhold er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Anmeldte forhold / årsag været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

Tilstandsrapport: …
Ingen anmærkninger angående tagterrasse.
2. Ydervægge
2.1 Facader/gavle K1 Der ses reparationer efter pudsskade ved nordøstlige hjørne på tagterrasse, kældertrappe mv. (Dette forhold kunne stamme fra utætte fuger/klinker i nordøstligt hjørne på tagterrasse).

Udbedring:
Det vil muligvis være nødvendigt af optage alle de sorte klinker langs øst facade for at udbedre problemet.

Reparation af membran/ optagning og genmontering af klinker /reparation af fuger anslås til 15–20.000,00 kr. +moms."

Selskabet har i dækningstilsagn af 8/7 2017 til klagerne anført:

"Ejerskifteforsikringen dækker en reparation af utætheden i tagterrassen. Du bedes derfor indhente et tilbud på følgende udbedring:

I områder hvor der er registeret vandindtrængen (i hjørnet mod nordøst og over vindue mod sydøst) tages sorte klinker op, den underliggende konstruktion undersøges og opfugtet og beskadiget krydsfiner og isolering udskiftes. Membran repareres og klinker genmonteres. Reparation af gummifuge langs balustre.

I stuen var der ingen vandskade, men alene udtørrede fugtaftegninger. Disse udgør et kosmetisk forhold og er ikke dækket af forsikringen.

Konsulenten oplyser, at han efterfølgende er blevet kontaktet med besked om, at der nu er trængt vand ned i stuen. Som oplyst i skadeanmeldelsen har du haft en håndværker til at fjerne fliser, hvorved membranen blev brudt og det er håndværkeren ansvar at sørge for tilstrækkelig

afdækning. Det kan således ikke pålægges ejerskifteforsikringen at udbedre skader som er opstået som følge af utilstrækkelig afdækning. Du beder derfor rette henvendelse til håndværkeren vedrørende dette."

Klagernes ingeniør 1 fra OBH-gruppen har i notat af 16/6 2017 bl.a. anført:

"REFERAT
Tagterrasse:
Ved gennemgang af originaltegninger på weblager kan det konstateres at tilbygningen ved opførelsen i 1969 oprindeligt er bygget med et ventileret built-up tag med tagbelægning af tagpap.
Ifølge bygningsejer er den nuværende tagterrasse udført af tidligere ejer i 2003, i forbindelse med renovering af tag.

Konstruktion af tagterrasse:
Tagterrassen er opbygget således at den oprindelige tagbelægning og faldopbygning er fjernet, og med udgangspunkt i det eksisterende bjælkelag er der ovenpå bjælkelaget opbygget en ny konstruktion, som beskrevet nedenfra og op:
Bestående bjælkelag, med isolering mellem bjælker
Træunderstøtninger, monteret på bjælkelag til understøtning af krydsfinerplader
Konstruktionskrydsfiner
Vandtætning
Fliseklæb
Terrassefliser

Det kan konstateres at der er flere forhold vedrørende tagterrassen som ikke er udført iht. god byggeskik:

Manglende ventilering af tag.
…
Afvanding af tagterrasse
…
Vandtætning af tagterrasse:
Tagterrassen er vandtætnet ved at der er påført vandtætningsmembran på krydsfinerplader, samt ca. 50 mm op ad ydermur under balustre.
Denne løsning er ikke udført iht. ordentlig byggeskik, da her er tale om to forskellige byggematerialer 1. puds/tegl, samt 2. krydsfiner, som er 'sammenbygget' ved at krydsfinerpladerne er lagt op til ydermuren, hvor der så er påført vandtætningsmembran i 'samlingen'.
Det skønnes, at det som er sket som følge af denne konstruktion er følgende:
Krydsfinérlaget har været utilstrækkeligt understøttet, og som følge heraf, arbejder det ved temperaturpåvirkning og personbelastning. Vandtætningsmembranen skal så optage disse kræfter og bevægelser for at sikre tætheden, på et tidspunkt, hvor membranen ikke kan optage disse kræfter og bevægelser længere, opstår der perforeringer i membranen med fugtindtrængning til følge.

Se bilag 3. Note:
Det var ved gennemgangen ikke muligt at fastslå om vandtætningsmembran er godkendt til udendørsbrug.
Balustre:

> Der kan konstateres større åbninger/revnedannelser mellem balustrade-elementer, som giver anledning til at vand og fugt kan trænge ind i underliggende konstruktioner. Dette vurderes som fejlkonstrueret, da det skønnes ved besigtigelse af konstruktionen at der mangler fugtsikring i form af murpap eller lign. mellem balustre og underliggende konstruktion.
> Se bilag 4.
>
> Konklusion:
>
> Der er flere forhold som gør at tagterrassen er udført forkert iht. god byggeskik. (Se ovenfor.) Det skønnes at der vil ske yderligere skadesudvikling i form af nye utætheder i tagterrassen/tagkonstruktionen indenfor nær fremtid.
>
> Det anbefales derfor at nedrive den eksisterende terrasse/tagkonstruktion, samt balustre, da det ikke vurderes at være forsvarligt at 'lappe' de eksisterende utætheder, da de grundlæggende problemer i konstruktionen ikke udbedres ved dette."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i notat af 3/7 2017 bl.a. anført og med fotos argumenteret for, at han er uenig med ingeniør 1 i dennes påstand om, at konstruktionen er uventileret, og at der ikke er tilstrækkelig understøtning for afvanding. Vedrørende vandtætningen har han bl.a. anført:

> "Det kan ved genbesigtigelse bekræftes at konstruktion af vandtætningsmembran er er udført som beskrevet i rapport fra [ingeniør 1] dette jvf. Foto Genbesigtigelse 18-20. Jeg er dog ikke enig i, at det ikke er lavet ihht 'ordentlig byggeskik'.
>
> Vandtætningsmembranen er udført helt sædvanligt – sådanne membraner er sædvanligvis udviklet til at kunne optage de bevægelser der må være mellem de forskellige bygningsmaterialer. Der er ingen generelle utætheder rundt på tagterrassen, de eneste steder, der er tegn på skader, eller risiko for vand er hvor der er slip i fuger (partielt). Fugerne er slidte (se fotos) – de skal gennemgås og efterrepareres med jævne mellemrum.
> …
> Det kan ved genbesigtigelse bekræftes at konstruktion af balustre er er udført som beskrevet i rapport fra [ingeniør 1] dette jvf. Foto Genbesigtigelse 18+19. Jeg er dog ikke enig i, at det giver nogen nævneværdig risiko for fugt eller vandskader.
>
> Balustre ses at være udført som færdigt støbte elementer, hvorfor der ved etablering vil være naturlige samlinger mellem disse elementer (se foto). Når der er en samling, kan den selvfølgelig trække vand, men der er ingen direkte åbninger til underliggende tagkonstruktion. Der er derfor heller ikke nogen skader under ballustrene. Man kan evt. tætne samlingerne med en fuge.
> …
> I underliggende stue ses ved genbesigtigelsen tegn på kraftig opfugtning af gulv, dette er en direkte følge af manglende afdækning fra ft's håndværkers side, efter at de før første besigtigelse havde taget hul på konstruktionen, dette forhold vurderes at være DFB uvedkommende."

Selskabet har i mail af 19/7 2017 til klagernes advokat fastholdt sin afgørelse og herudover bl.a. anført:

> "Jeg kan præcisere den tilbudte dækning med følgende beskrivelse: I hjørnet mod nordøst svarende til 3 m2 optages fliser, 3 m2 krydsfiner udskiftes, opfugtet isolering udskiftes, membran og fuge genetableres og fliser genmonteres. Det samme gør sig gældende for 3 m2 over vindue mod sydøst. Derudover skal der repareres fuger hvor disse er udvaskede."

Klagernes advokat har i mail af 21/7 2017 til selskabet bl.a. anført:

> "Vores klienter har drøftet din afgørelse med [håndværker], som også deltog i besigtigelsen, samt [ingeniør 2] som skal stå for at lave den nye tagterrasse/konstruktion.
>
> Vores klienter har med sine rådgivere besluttet af fjerne hele tagterrassen ud til balustrene i perioden fra den 14. 17. august, da det først herefter vil være muligt at finde den rigtige løsning og pris for udbedringen, når alt er blotlagt. Det er rådgivernes vurdering, at der er stor risiko for, at der er skjult råd/svamp andre steder end under det nuværende dæk.
> …
> Umiddelbart efter mødet, og før udbedringen påbegyndes, er det planen, at der opsættes stillads med fast tag og at ballustre tages ned."

Ingeniør 2 har i notat af 18/8 2017 på baggrund af fælles besigtigelse den 17/8 2018 bl.a. anført:

> "Skader:
> Ved besigtigelsen kunne det konstateret at der langs hele gavlen er råd/svamp i træværket der ligger op af ydermuren inkl. i bærende træbjælke.
> Endvidere kunne konstateres at der er råd i trækonstruktion omkring det ene tagnedløb fra afløbsrende og tegn på fugtindtrængning med misfarvet træværk ved afløb fra den anden afløbsrende.
>
> **Vurdering af konstruktionen:**
> Det vurderes at konstruktionen i tagterrassen er fejlkonstrueret med følgende bemærkninger:
> - Det vurderes overordnet at være en fejlkonstruktion at udføre en tagterrasse som koldt tag med krydsfineropbygning som underlag for en smøremembran og keramisk flisebelægning lagt direkte på smøremembranen. Krydsfinerunderlag for smøremembran og fliser kan under visse omstændigheder anvendes til vådrum indendørs, men bl.a. betyder og de langt større udsving i temperatur- og fugtforhold herunder frost/tø-påvirkninger ved en tagterrasse, at bevægelserne i trækonstruktioner, murværk, stål og fliser i kombination giver en markant risiko for utætheder.
>   Tagkrydsfiner kan kun anbefales anvendt som underlag for tagpapdækning hvorpå kan lægges en opklodset træterrasse. Såfremt der ønskes en flisebelagt tagterrasse, anbefales dette kun gjort på underlag af betondæk.
> - Fugtspærre er forsøgt tætnet med membran/fugemasse mod lodrette afslutning på betonværn og tilstødende ydervæg. Dette er en fejlkonstruktion. Vand kan trække ind i tagkonstruktionen gennem knasfugerne i bunden af betonværnet. Samtidig er der markant risiko for utætheder i samling mellem smøremembran/fuge og lodret beton/murværk udført på denne måde.

Fugtspærre skal føres med ind under betonværnet, og betonværnet skal derfor demonteres og efterfølgende genmonteres når fugtspærren er udført.

- Stålbjælker er ikke brandisolerede. Bærende stålbjælker skal i enfamiliehuse brandisoleres til BD30.
  Enden af stålbjælker der er lagt af på murværk ved ydermur er ikke korrosionsbeskyttede. Stål i udvendigt murværk skal korrosionsbeskyttes."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i notat af 23/8 2017 på baggrund af fælles besigtigelse den 17/8 2018 bl.a. anført:

"**Beskrivelse:**
Ved besigtigelsen ses tagterrassen nu oplukket til underliggende bærende konstruktion, krydsfiner, dug og smøremembran og klinkebelægning ses fjernet, yderligere ses loftsisolering udtaget så man nu kan se underliggende forskalling og bagside af loft. Der kan i denne forbindelse fastslås at der ikke på loft er reelle tegn efter indtrængende vand andre steder end der hvor der i første var oplukket af ft's håndværker, plus over vindue mod øst hvor der ved første besigtigelse var tegn efter indtrængende vand. Der har efter op lukning af konstruktion konstateres yderligere rådskade dette befindende sig over vindue mod øst, hvor der også tidligere var konstateret indtrængende vand. (Foto 2) Yderligere er der konstateret råd i begge hjørner ved tagterrasses sammenbygning ved hovedhus. (Foto 20+44) det skal i denne forbindelse nævnes at alle rådskader iflg. Bygningstaksator … dækkes af [andet forsikringsselskab].

(det vurderes at der omkring rådskader hovedsageligt er tale om ældre skader, der formentlig har været tilstede ved udførelsen at nuværende konstruktion. Grunden til at træet rådner er at det er ubehandlet og ligger direkte op ad kold/fugtigt murværk.)

Yderligere er det ved besigtigelsen påpeget at I-jern ved indlægning i ydermure ikke ses at være indpakket/imprægnerede. (Foto 18+19+34).

Årsag / Konklusion:
Som det fremgår af billeder på sagen ses alt tilbageværende konstruktionstømmer uden tegn på skader efter vand, eller (påstået) manglende ventilation, yderligere er der intet i den tilbageværende konstruktion der peger på at konstruktionen ikke har været stabil og bæredygtig i forhold til formålet, og det vurderes derfor at det indtrængende vand er en følge af den lidt uhensigtsmæssige løsning der har været udført omkring afslutning med fuge mod op kant ved balustre. Som denne løsning har været udført er det nødvendigt at hele tiden holde fuger under observation/vedligeholdelse, da den mindste utæthed vil medføre indtrængning af vand.

Der har ved de synlige samlinger ved balustre ikke kunnet ses tegn på at vand skulle være trængt ind til loft eller bjælkelag ad denne vej, og yderligere ses der rundt langs murkrone heller ikke tegn på vandindtrængning. (Foto 10-15).

Krydsfiner har for størstedelen af tagflade/terrasse været udført som fuldlimet i 44 mm, over bjælkelag hvor dette ikke har været muligt dog som 22mm (Foto 7-9) Der ses ingen tegn på at dette ikke har været tilstrækkeligt

Vedrørende indlagte I-jern vurderes det at der er tale om I-jern fra to forskellige perioder, der er jern fra den oprindelige opførelse af tilbygning/tagterrasse i 1969 som ses ikke at være rustbeskyttede som man ville gøre det i dag, det har dog med sikkerhed ikke kunnet konstateres om der er svummet for beskyttelse ved bæringer i mur. det vurderes at de oprindelige jern, er udført som det var normalt da det blev udført.

De nyere jern der ses behandlet med galvafroid eller lignende produkt, vurderes at være fra renovering af tagterrassen omkring 2004 (tidspunkt oplyst af ft.) det vurderes at disse jern er udført som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.

Oprindelige, som nyere i-jern har ind til åbning af konstruktionen befundet sig i en lukket konstruktion med dobbelt gips under (loftet) hvorfor det vurderes at jernene har været tilstrækkeligt beskyttede mod både brand og fugt, der har efter åbningen af konstruktionen ikke kunnet konstateres skader eller andre følger af konstruktionens udførelse.

På baggrund af overstående vurderes, at det ville have det ville have været muligt at udbedre anmeldte forhold som en partiel reparation, dette ved at optage yderste to rækker klinker + afvandingsrender, opskære underliggende krydsfiner for adgang til og udbedring af underliggende konstruktion, efterfølgende eventuel forstærkning af konstruktion omkring afvandingsrender og kryds-finerkant, genetablering af krydsfinerkanter generelt rundt langs murkrone, genetablering af dug og smøremembran og klinker, det ville i den forbindelse være en god ide at indskære et vandnæseblik i op kant ved balustre, så der kan etableres en dobbelt fuge der vil være mere modstandsdygtig over for vind og vejr.

Klagernes advokat har i mail af 12/9 2017 til selskabets klageansvarlige bl.a. anført:

"[Ingeniør 2] vurderer klart, at den aktuelle konstruktionsopbygning er opbygget, så der er nærliggende risiko for skade. Ifølge [ingeniør 2] kan blandt andet følgende forhold påpeges:

- Helt overordnet vurderes en konstruktionsopbygning af en tagterrasse med krydsfiner, smøremembran og keramiske fliser klart at være en fejl-konstruktion med nærliggende risiko for skade på underliggende bygningsdele på grund af vandindtrængning. Der er som understregning af dette konstateret skade med vandindtrængning og råd i trækonstruktionen til følge.
- Især ved tilslutning til tilstødende/indbyggede bygningsdele som betonværn, afløbsrender og lodret murværk er risikoen for utætheder meget stor.
- Tagmembranen skal føres minimum 15cm op af tilstødende vægge/værn. Aktuelt var membranen kun ført 2-3cm op af disse flader, hvilket også er en fejlkonstruktion.
- Der blev konstateret et fald på max 1:200 på krydsfiner/tagmembran. Dette er også en fejl.

…

Konklusion

Samtlige øvrige sagkyndige, som har vurderet ejendommen, vurderer, at konstruktionen i tagterrassen er fejlagtig og medfører nærliggende risiko for utætheder i tagterrassen. En 'lapning' af utætheden vil ikke udbedre de grundlæggende problemer med konstruktionen, og det må anses for nærliggende at konkludere, at der hurtigt kan opstå yderligere skade på ejendommen, hvis ikke konstruktionen ændres.

Ligeledes er det påpeget flere gange, at flere af de konklusioner af skaderne på mine klienters ejendom som Dansk Boligforsikring A/S' har truffet sine afgørelser på baggrund af, er forkerte.

Det er min vurdering, at en ændring af konstruktionen af tagterrassen på mine klienters ejendom er nødvendig for at undgå yderligere skadeudvikling. Ligeledes er det min vurdering, at en ændring af konstruktionen i denne sag falder indenfor forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 dækningsområde, hvorfor jeg herved skal påklage Dansk Boligforsikring A/S' afgørelser i nærværende sag.

Jeg skal anmode om, at Dansk Boligforsikring A/S giver tilsagn om at ville dække alle udgifter til en ændring og genopbygning af konstruktionen i mine klienters tagterrasse, herunder udgifterne til udbedring af de skader i ejendommens stueetages loft som en ændring af konstruktionen vil medføre. Jeg imødeser Dansk Boligforsikring A/S' beslutning hurtigst muligt på grund af risiko for yderligere skadeudvikling. Min klients håndværker har udtrykt bekymring for yderligere skade, såfremt der måtte opstå et stormvejr og det er løbende nødvendigt at reparere afdækningen."

Selskabets klageansvarlige har i brev af 25/10 2017 til klagernes advokat fastholdt selskabets afgørelse.

"De fremgår af sagen, at utæthederne er opstået i samlingen mod betonkanten/balustrene, og jeg er enig i, at den eksisterende konstruktion, med en meget lille opkant/tilslutning til betonkanten, ikke er forsvarligt udført. Dette er dog ikke ensbetydende med, at en forsvarlig løsning ikke kan udføres.

Jeg bemærker, at der, på trods af, at tilslutningerne er dårligt udført, kun er konstateret mindre utætheder. I den forbindelse gør jeg opmærksom på, at vi ved vores besigtigelser ikke har konstateret fugt i den rådskadede bjælke langs altanens forside. Det er besigtigelseskonsulenternes opfattelse, at der her er tale om en ældre rådskade, som ikke er usædvanlig, henset til, at der er tale om et stykke ubehandlet oprindeligt tømmer, som ligger direkte op ad en kold/fugtig mur.

Ifølge vores teknikere er det muligt at udføre en forsvarlig løsning, hvis man fjerner de yderste rækker fliser og placerer en fiberdug, som klæbes til såvel altandæk som betonkant, og efterfølgende behandles med en egnet, fleksibel membran, som kan danne underlag for fliser. Evt. kan man også vælge at fastgøre membranen på betonkanten med en løskant, således at der opnås dobbelt sikring mod at vand kan trænge ind bagved opkanten.

Endelig kan man vælge en epoxybaseret fugemasse, for at opnå større styrke og tæthed i flisebelægningen. Det vurderes at konstruktionen, når den er rigtigt udført, vil have en levetid som fint matcher en konstruktion med tagpap og træterrasse."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.15 fremgår bl.a.:

"**5. Erstatningsberegning**
5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Ankenævnet *for* Forsikring

19. 91598

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er opført i 1900, tilbygget i 1969 og har fået monteret en tagterrasse på tilbygningen i 2003 – den 1/4 2017. De blev i forbindelse med klargøring af ejendommen til indflytning opmærksomme på, at der havde været vandindtrængen gennem tagterrassen. Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende. Parterne er uenige om udbedringsmetoden.

Klagerne har ladet tagterrassen undersøge af to ingeniører samt deres håndværker. Selskabet har foretaget tre besigtigelser ved samme besigtigelseskonsulent (taksator).

Terrassen er opbygget med klinker på konstruktionskrydsfiner. Mellem krydsfineren og klinkerne er lagt en kraftig dug og søgt tætnet med en smøremembran. På de tre sider (nord, øst og syd) af terrassen, der ikke vender mod den oprindelige bygning, er der etableret faldsikring i form af en balustrade. Det fremgår af sagen, at balustrene er opsat som færdige produkter, og at der er revner mellem de enkelte balustre. Smøremembranen er ført op ad balustrene på indersiden og søgt fastgjort til bunden af balustraden.

Det fremgår af sagen, at der har været trængt fugt ned gennem tagterrassen flere steder langs kanten og særligt i de nord-østlige og syd-østlige hjørner. Der er konstateret råd i flere bygningsdele. Klagernes husforsikringsselskab har anerkendt dækningspligten for rådskaderne.

Selskabet har tilbudt at udbedre forholdet ved at fjerne de yderste rækker klinker, udskifte beskadiget krydsfiner og etablere ny smøremembran, hvor der er fjernet fliser. Den nye smøremembran skal sikres bedre hæftelse til balustraden ved at etablere en drypnæse.

Klagernes ingeniører har begge anført, at tagterrassen grundlæggende er fejlkonstrueret. Ingeniør 2 har anført, at krydsfiner ikke er egnet som underlag for en klinkebelægning. Her bør i stedet anvendes beton. Han har endvidere anført, at krydsfiner kan anvendes som underlag for

tagpap med en opklodset træterrasse ovenpå. Han har anført "at sikre tæthed ved samlinger mellem baluster-elementer og mellem balustre og murværk med vandrette elastiske fuger er ikke håndværksmæssigt korrekt og dømt til at gå galt."

Ingeniør 1 har bl.a. anført "Tagterrassen er vandtætnet ved at der er påført vandtætningsmembran på krydsfinerplader, samt ca. 50 mm op ad ydermur under balustre. Denne løsning er ikke udført iht. ordentlig byggeskik, da her er tale om to forskellige byggematerialer 1. puds/tegl, samt 2. krydsfiner, som er 'sammenbygget' ved at krydsfinerpladerne er lagt op til ydermuren, hvor der så er påført vandtætningsmembran i 'samlingen'. Det skønnes, at det som er sket som følge af denne konstruktion er følgende: Krydsfinérlaget har været utilstrækkeligt understøttet, og som følge heraf, arbejder det ved temperaturpåvirkning og personbelastning. Vandtætningsmembranen skal så optage disse kræfter og bevægelser for at sikre tætheden, på et tidspunkt, hvor membranen ikke kan optage disse kræfter og bevægelser længere, opstår der perforeringer i membranen med fugtindtrængning til følge. Se bilag 3. Note: Det var ved gennemgangen ikke muligt at fastslå om vandtætningsmembran er godkendt til udendørsbrug."

Klagerens ingeniør 2 har anført, at selskabets udbedringsmetode ikke vil sikre konstruktionen mod vandindtrængen. Han har anført, at hvis der skal anvendes en membranløsning, skal membranen skiftes på hele tagterrassen, idet det ikke vil være muligt at sikre en tæt overgang mellem den nye og den eksisterende membran, idet den eksisterende vil blive beskadiget, når klinkerne fjernes. Han har endvidere anført, at membranen skal føres ud under balustraden, da der er sket fugtindtrængen herigennem.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ved de fremlagte ingeniørvurderinger har godtgjort, at selskabets erstatningsopgørelse er baseret på en udbedringsmetode, som ikke kan anses for tilstrækkelig til at sikre konstruktionen mod fremtidig vandindtrængen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagernes to ingeniører har vurderet, at tagterrassen grundlæggende er fejlkonstrueret, idet krydsfiner med vandtætningsmembran ikke er egnet

som underlag for en flisebelægning i et udendørs miljø. Selskabets udbedringsmetode indebærer i det væsentlige en genopretning og tætning af den eksisterende konstruktion.

Nævnet har videre lagt vægt på, at den eksisterende konstruktion har givet anledning til væsentlige skader langs hele tagterrassens kant som følge af vandindtrængen. Nævnet finder, at det har formodningen mod sig, at tagterrassekonstruktionen er udført på eksisterende konstruktionsbjælker med betydelige, synlige rådskader, hvorfor det må lægges til grund, at disse rådskader i det væsentlige er opstået efter udførelsen af den nuværende tagterrasse.

Nævnet finder efter en samlet vurdering herefter, at selskabet skal yde dækning for en skadeudbedring, der indebærer støbning af betondæk som underlag for en flisebelægning. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre erstatningens størrelse.

Hvad angår indvendige følgeskader, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at disse er mere omfattende, end at udbedring er sket i forbindelse med det malerarbejde, som klagerne allerede havde planlagt at udføre efter overtagelsen. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at erstatte disse.

Det fremgår af sagen, at der efter selskabets første besigtigelse var trængt yderligere vand ind. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for disse med henvisning til, at de skyldes mangelfuld afdækning i forbindelse med, at klagernes håndværker havde åbnet konstruktionen med henblik på en besigtigelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal yde dækning for en skadeudbedring, der indebærer støbning af betondæk som underlag for en flisebelægning. Selskabet skal genoptage sagsbe-

handlingen med henblik på at opgøre erstatningens størrelse. Mererstatningsbeløbet forrentes i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels