

Ankenævnet for Forsikring

Den 29. april 2020 blev i sag nr. 94070:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. De forsikrede bygning er oprindeligt opført i 1880, og stuehuset er nedrevet og genopført i 1976. Forsikringen trådte i kraft den 1/2 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/3 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Tag over swimmingpool ikke besigtiget på grund af manglende gangbro.

...

Tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde højst 5 år.*

Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på undertaget*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: højst 5 år

Inddækning: 10 år eller længere

...

A Beboelse

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K3 Nogle løse/defekte tagsten langs skotrender. Nogle tagsten ligger ujævnt/er skredet lidt – tegn på at tagbelægning ikke er bundet til taglægter efter foreskrifterne.

Enkelte tagsten ses med afskalninger, f.ek. over udestue mod vest.

Enkelte tagsten ligger skævt i tagfladen og der er områder i tagfladerne med for åbne

samlinger mellem stenene.

Note: For stor afstand mellem tagsten giver risiko for at undertaget bliver forvitret af solens UV-stråler

- K1 Tagflader er alge- og mosbegrøede. Det ses f.eks. mod nord og vest vendte tagflader.
Note: Mosbegrøning samler sig langs kanter af tagsten/tagplader, hindrer afvanding og holder på fugten. Desuden vokser mosset ind i samlingerne, hvilket forringer levetiden på taget og kan give skader på længere sigt

1.3 Skotrender/inddækninger

- K3 Skotrendebrædder og planker under skotrende mod øst er opfugtede. Forholdet er konstateret i tagrum.
Stedvis skjolder efter fugt på underside af skotrendebrædder er tegn på, at der periodevis kan trænge vand ind ved skotrender
Note: Forholdet tyder på tærede og utætte skotrendeblik.
Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.

1.4 Hætter/Aftræk

- K3 Generel mangelfuld udførelse og isolering af aftræksrør i tagrum, Forholdet har medført fugtskader på loftsgulv omkring aftræk, samt nedbrydning i undertag. Undertag/gennebrydning af undertag ved øvrige aftræk er ikke udført korrekt.
Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner

1.5 Udvendigt træværk ved tag

- K1 Udvendigt træværk ved tag er udtørret, sprækket og mangler vedligeholdelse. Ses fortrinsvist mod nord.
Udvendigt træværk ved og omkring tag har generelt begyndende nedbrydning.
Forholdet er konstateret i stern, underbrædder, vindskeder og dækbrædder.
Note: Der bør foretages overfladebehandling så der ikke opstår nedbrydningsskader

1.6 Tagrender/tagnedløb

- K3 Tagrende mod nord vurderes til at være underdimensioneret, idet der er tegn på overløb.
Nedløb mod nord er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, og rendejern er ses rustne og tærede.
Tagrender og nedløb er tærede og utætte ved bagindgang og udestue.
Tagrende mod syd mangler nedløb og afvandes i busk mod vest.
Tagnedløb mangler dæksler ved brønde mod nord.
Nedløb ikke fastgjort i beslag mod nord.
Flere tagrender var ved besigtigelsen fyldt op med løvfald.
Note: Tagvand mod syd bør føres i brønd.
Afvanding i busk og tærede render og nedløb giver risiko for opfugtning af underliggende konstruktioner.

1.8 Spær og lægter

- K3 Tagkonstruktionens træværk har spor efter angreb af borebiller. Se f.eks. underskotren-

Ankenævnet for Forsikring

3.

94070

de mod sydøst.

Tegn på nedbrydning/råd evt. svamp i dele af trækonstruktionerne ved skotrende ved sydlig del af bygningen.

Note: Angrebet bør behandles så yderligere udvikling standses

1.10 Undertage/understrygning

K3 Flere steder er undertagsfolie mørnet, specielt i uudnyttet tagrum over nordlige del.

Undertag er ikke afsluttet korrekt ved rørgennemføringer.

Undertag er mangelfuld/mangler ved gavle.

Undertag er mørnet langs tagrender og er ikke afsluttet på fodkant langs

Reparation af undertag ikke udført håndværksmæssig korrekt ved skotrende over glas-udestue.

tagrender.

Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.

Der er ikke monteret afstandslister mellem undertagsfolie og taglægter. Dette blev dog først alm. byggeskik/krav i starten af 80-erne

1.11 Ventilation

K3 For lidt ventilation af tagrum på sydlig del. Isolering i skråvægge og ved tagfod er lagt helt ud mod undertag hindrer dermed korrekt ventilation i tagkonstruktion.

Note: Risiko for at der dannes kondensvand på underside af undertag og dermed risiko for at der opstår/fremkommer fugtskader i tagkonstruktionen

1.12 Isolering

K1 Stedvis er isolering lidt rodet/beskadige

1.14 Gangbro

K1 Manglende gangbro i dele af tagrum.

K1 Der er mangler gangbro i loftrum over garage.

1.16 Bemærkninger til skorsten

K2 Elementskorsten er revnet i tagetage.

Tegn på at der er nogle løse/porøse fuger på skorstenspiber

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Husets stand er middel ift. sin alder. Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse. Især må man påregne udgifter til tagrenovering.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

2. Tage

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

Ja. Der er løbende udskifter lægter, og der er foretaget reparationer ved skotrender.

Ja Nej

X	
---	--

Ankenævnet for Forsikring

4.

94070

- 2.2 Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb? ☒ ☐
Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?
Ja. Der er løbende udskifter tagrender – og nogle trænger igen.
- 2.3 Har du kendskab til, at der er eller har været, skader i/ved skorsten? ☒ ☐
Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?
Ja. Inddækning ved skorsten er repareret.
- 2.4 Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i taget? ☒ ☐
Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?
Ja – der er udskiftet lægter af flere omgange.
- 2.5 Har du kendskab til, at der er adgang til loft- og/eller skunkrum? ☒ ☐
Hvis ja, hvor er adgangen placeret?
Ja – der er adgang ad almindelig dør."

I klageskema af 16/8 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi mener ikke de anmærkninger vi har, står beskrevet detaljeret i tilstandsrapporten, og som Dansk Boligforsikring forholder sig til og henviser til. Vi var ikke bekendt med, at der ikke er benyttet taghætter i taget, samt det er forkert udført, og dermed har forårsaget skaden.

Ydermere har taget ikke den levetid der står beskrevet, – der henvises til bilag fra [tagfirma].

Der står beskrevet i tilstandsrapporten, at det er mangelfuld udført.

Vi er ikke enig i, at dette kan sidestilles med, at det ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, at det er forkert udført. At der er brugt materialer – kloakrør, som ikke er materialer man benytter i en tagkonstruktion. Ydermere er de vendt forkert, således at vandet løber ned i tagkonstruktionen og ikke ledes væk.

Ydermere står det ikke i tilstandsrapporten beskrevet, at der oveni mangler taghætter, hvilket yderligere forværrer tagets tilstand.

Ved tagmands gennemgang af tag, vurderes det at der aktuelt er stor risiko for, at taget på den omtalte side kan styrte sammen. Dette grundet de følgeskader der har været på bekostning af, at aftræk er decideret forkert udført, samt at der ikke er benyttet taghætter.

Det forhold som Dansk Boligforsikring henviser til under punkt 1.4. i tilstandsrapporten er ikke i det loftrum, som vi har konstateret skaden i. Det er i loftrummet i den anden længe af huset, hvor der rigtigt ses skjold på gulv samt nedbrydning af undertag. Dette er vi fuld ud bekendt med.

Vi er uenig i, at Dansk Boligforsikring fraskriver sig ansvar for dækning af decideret forkert udført aftræk og manglende taghætter, hvilket ikke står anført nogen steder.

Herudover har Dansk Boligforsikring under samme skadenr. set på forhold i sauna, da der her er et tildækket afløb under gulvet, som har medført, at der er trukket fugt op i trævæggen. De beskriver, at de ikke har kunnet konstatere fugt i trævæggen. Dette skyldes at der har været affugter på i badeværelset ifm. en rørskaide, som kører over tidligere ejers husforsikring, og dette forsik-

ringsselskab har konstateret, at dette intet har at gøre med skaden i badeværelset. Dette har vi modtaget afgørelse på fra husforsikring.

Det skal påpeges at det på ingen måde er beskrevet i tilstandsrapporten, at der er et tildækket afløb under gulvet, samt at der er trukket fugt op i trævæggen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af udgifter til reparation af den del af taget, som har taget skade grundet forkert udført aftræk og manglende taghætter.

Dækning af trævæg i sauna."

Selskabet har i brev af 8/10 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører diverse tagskader som Dansk Boligforsikring har afvist at dække, grundet oplysninger i tilstandsrapporten, samt en særlig undtagelse på policen.

Klager har desuden anmeldt fugtskader i en sauna, som klager mener stammer fra et gulvafløb, som har været skjult under et trægulv. Dansk Boligforsikring har ikke konstateret nogen skader.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 1. februar 2019. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 28. marts 2018.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte skader på taget ved skadeanmeldelse af 4. juni 2019, **bilag B**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 11. juni 2019. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag C**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 19. juni 2019, med henvisning til tilstandsrapporten samt policeforbehold.

Afgørelsen er påklaget og fastholdt ved e-mail 8. august 2019.

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

Ad, tag

Klagers ejendom er opført i 1880 og er ombygget af flere omgange. Taget antages at være lagt i forbindelse med om- tilbygning i 1976.

Klager har anmeldt flere forskellige forhold, som ses anmærket i tilstandsrapporten:

Klager har anmeldt at ventilationsrør, som går gennem tagrummet, er forkert udført, og ikke ført til taghætter.

Forholdet er anmærket med karakteren K3, under pkt. 1.4 på side 9 i tilstandsrapporten:

...

Forholdet er korrekt anmærket på bygning A, og der er ikke tvivl om, at de ventilationsrør klager har fremvist for besigtigelseskonsulenten, også er de rør, som står anmærket under pkt. 1.4.

Det er selskabets opfattelse, at klager forud for købet, har haft mulighed for at forholde sig til, at der ville være behov for udbedring af aftræksrørene.

Det er ikke normalt at anvende 110 mm pvc rør (kloakrør) som ventilationsrør, men det medfører ingen skader på bygningen, at disse rør er anvendt, og rørene kan også fungere som aftræksrør.

Der er ingen umiddelbar risiko for, at taget vil styrte sammen, men det kan konstateres, at der er råd i flere lægter, hvor ventilationsrørene er ført gennem undertaget. Rådkaderne er formentligt en følge af det manglende aftræk (taghætte).

Der er i alt 7 K3-anmærkninger i tilstandsrapporten vedrørende taget på bygning A, herunder også vedrørende skader på undertag, manglende afstandslist, utilstrækkelig ventilation, samt diverse utætheder i tagbelægningen.

På baggrund af de mange anmærkninger, har Dansk Boligforsikring en særlig undtagelse vedrørende fugtskader på tag/tagkonstruktion. Forsikringen dækker derfor ikke de rådskaadede lægter.

Ad, skjult afløb

Klager har anmeldt fugtskader i en sauna, som skulle stamme fra gulvafløbet i rummet. Ved selskabets besigtigelse, var der ikke trægulve i rummet. Gulvene var blevet fritlagt i forbindelse med udbedringen af vandskade (sælgers husforsikring).

Klager har oplyst at det pågældende gulvafløb tidligere har været skjult under et trægulv. Besigtigelseskonsulenten bekræfter, at et gulvafløb skal være tilgængeligt for rensning, og såfremt der igen skal lægges trægulve, må der etableres en inspektionslem.

Dansk Boligforsikring har ikke haft mulighed for at besigtige forholdet, men det kan oplyses, at en evt. lovgiggørelse, ved etablering af en inspektionslem, under alle omstændigheder ikke vil kunne overstige kr. 5.000. Forholdet vil derfor ikke kunne anmeldes under ejerskifteforsikringen jf. betingelsernes pkt. 3.4.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres fugt i træbeklædningen i saunaen, men enkelte steder kunne der ses fugtaftegninger i den nederste del af vægbeklædningen. Der var ingen nedbrud, hvorfor aftegningerne alene er et forhold af kosmetisk betydning.

Besigtigelseskonsulenten vurderer ikke, at der er nogen sammenhæng mellem gulvafløbet og fugtaftegningerne på væggen, bl.a. fordi der i betongulvet kunne registreres faldende fugtværdier ind mod afløbet. Mest sandsynligt er der tale om en tidligere opfugtning, som har forbindelse til vandskaden.

En evt. rensning af træbeklædningen (under ½ m²) vil om nødvendigt kunne udføres for en meget begrænset udgift. Der er ikke behov for udskiftning af træbeklædningen."

Klageren har i indlæg af 28/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed fremsendes besvarelse på Dansk Boligforsikrings bemærkninger af 8.10.19 til indgivne klage.

Først skal det påpeges, at ejendommen ikke er opført i 1880 som beskrevet af Dansk Boligforsikring (efterfølgende DB). Der er derfor ikke tale om om- eller tilbygning i 1976, men nedrivning og opførelse af ny ejendom i 1976, hvor tages således også er fra.

I henhold til tilstandsrapportens pkt. 1.4. på side 9, som DB fremhæver, fremgår det, at mangelfuld udførelse og isolering af aftræksrør i tagrum har medført fugtskader på loftsgulv omkring aftræk samt nedbrydning af undertag.

Der er 2 længer/loftrum i huset.

Det forhold der her henvises til, er den anden længe/loftrum, og altså ikke det loft som vi påpeger i klagen.

På det andet loft er der korrekt manglende isolering af aftræksrør og fugtskade på loftsgulv.

Det skal her også tilføjes, at der i tilstandsrapporten står beskrevet, at der mangler gangbro i loft- rum over garage, hvilket ikke er tilfældet. Der er her tale om det loftrum, som vores klage IKKE går på.

Det loftrum hvor der mangler gangbro er på netop den del af loftet, som vi har klaget over mht. aftræk der er forkert udført (I vores optik kan det tyde på, at der oveni har været forviklinger/forbytninger mellem de 2 loftrum).

Da DB var ude og besigtige skaden, fremviste vi derfor begge loftrum og gjorde det tydeligt, at den del som vi klager over, og som vi ligeledes har anvist for DB, da de var ude og besigtige skaden, er det loftrum og den del af taget, hvor der er brugt kloakrør.

Det er her besluttet forkert udført, og taghætter er ikke eksisterende.

Det beskrives i DB's besvarelse, at det ikke er normalt, at anvende kloakrør som ventilationsrør, men at dette ikke medfører skade på bygningen, at de er anvendt, og at rørene kan fungere som aftræksrør.

Ifølge tagmand samt tømrer, som vi har haft til at besigtige skaden, så har det netop medført skade på bygning/tag, da rørene vender forkert, hvorfor der er tilbageløb af vand ned i konstruktionen. Derudover kan vandet ikke komme derfra, da rørene ikke er ført helt ud igennem taget og der ingen taghætter er sat på.

DB beskriver, at der ikke er umiddelbar risiko for, at taget styrter sammen.

Dette er vi helt uenig i, da samtlige lægter er rådne og fuldstændig porøse. Herudover er tagstenene skredet som følge deraf. Ifølge tagmand, som vi har haft til, at besigtige skaden, er der en betydelig risiko for, at taget styrter sammen ved den mindste nedbør i form af slud/sne.

DB påpeger at de har en særlig undtagelse vedrørende fugtskader på tagkonstruktionen.

Vi kan ikke i deres forsikring se, at de fraskriver sig besluttet forkert udførelse af såvel aftræk og manglende taghætter.

DB har ikke kommenteret på beskrivelsen af tagets levetid.

Det står i tilstandsrapporten beskrevet, at bygningens tag forventes at holde op til 5 år, og dette er baseret på undertaget, og ikke de andre forhold, som vi har anmeldt.
De resterende dele står beskrevet med forventet levetid i 10 år eller længere.

Dette tænker vi er fuldstændig urealistisk med de skader der er tale om, og ud fra den vurdering tagmand har foretaget.

Vedr. forholdet i sauna/skjult afløb:

DB beskriver, at de ikke vurderer at der er nogen sammenhæng mellem gulvafløbet og aftegningerne på væggen.

Ifølge de målinger som tidligere ejers husforsikring har foretaget, mener de netop, at dette stammer fra skaden og ikke har nogen forbindelse til vandskaden, idet deres målinger viser det modsatte."

Selskabet har i brev af 13/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende opførelsesåret er der enighed om, at taget stammer fra 1976, men omfanget af ombygningen i 1976 kendes ikke. Tilstandsrapporten oplyser opførelsesåret til 1880.

Vedrørende aftræksrørene er det selskabets opfattelse, at tilstandsrapporten korrekt beskriver alle aftræksrør med ordene '*Generel mangelfuld udførelse og isolering af aftræksrør i tagrum*'.

Som nyt **bilag D** fremlægges luftfoto af ejendommen med angivelse af hhv. bygning A og B. Tilstandsrapporten anmærker aftræksrørene på bygning A, og det er også i denne bygning, klager har anmeldt forholdet.

Anmærkningen må forstås sådan, at der er tale om aftræksrør generelt i tagrummet på bygning A."

Klageren har i indlæg af 26/1 2020 bl.a. anført:

"Vedrørende opførelsesåret er der tale om et ny opført hus fra 1976, hvilket står anført ved husforsikring, ... samt ved BBR (se bilag).

...

Der medsendes endvidere dokument af 20.10.1975 (se bilag).

Det fremgår heraf, at huset er nedrevet og opbygget på et helt nyt fundament, da sokkelen på det gamle hus fra 1880 kun var 20 cm. under terræn. Endvidere var der lerklinede vægge, og bjælkelaget var næsten rådnet væk, hvorfor man valgte at rive det ned, rykke det, og bygge det op fra nyt.

Der er således ikke tale om et hus fra 1880, men et ny opført hus fra 1976, hvor alt er opført fra nyt fra sokkel til tag."

Ankenævnet for Forsikring

9.

94070

Selskabet har den 12/2 2020 meddelt nævnet, at det ikke har yderligere bemærkninger til sagen.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens skadeanmeldelse af 4/6 2019 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

lørdag, 18 maj 2019

Hvordan blev skaden opdaget

Synligt nedknæk mellem sten og tagryg. Herefter vurdering ved tagfirma, – jfr. skrivelse samt billeder fra [tagfirma].

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Taglægter mv."

Af udtalelse af 28/5 2019 fra klagerens tagfirma fremgår bl.a.:

"Vi har dags dato været i [by] på [vej] og besigtige tegl taget efter man har kunne se tydelig nedknæk i taget.

Vi har konstateret overlægge træ lægter er helt rådden skadet og sidder ikke ordentlig fast i spær, fere steder har det slet ikke ved.

Udover træet er næste rådden væk er det i så dårlig stand og efter overs vurdering risiko for tag stenen risikere og styre ned.

Øverste lægter har næste inden vedhæftning til underligger træ, dette er prima for de tre øverste lægter.

Ved stik prøver viser det også der er råd i lægter længer nede af taget.

Øverste lægte har sluppen så meget at flere steder ligge undertaget hele blotte 10 cm.

Der ud over er der har vi ikke kunne konstatere der ikke er brugt tryk lister."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 13/6 2019 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

1. At der er råd i tag lægter og undertag er perforeret samt at der mangler afstandslist, og dårlig udført ventilation

2. fugt i vægge og gulv fra afløb i sauna

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

1. Det er taget på hovedhuset benævnt i TR som Bygning A, forholdet drejer sig om

...

Konstruktion/opbygning:

Det er gitterspær i 45° hældning med undertag og vingetagssten, hvor loftrummet er uudnyttet. Taget er formentligt fra til-opbygning i 1976

Beskrivelse:**Inde:**

Der ses et Monarfol-undertag, som vurderet er det oprindelige. (foto 20)

Der ses mange huller i undertaget, særligt i kip (foto 10)

Dårlig udført ventilation (foto 23 – 25) og med manglende isolering (foto 20)

Det blev konstateret, at der ikke er afstandslister på (foto 37)

Der blev set manglende gangbro på de sidste 4 m. ind over svømmebassin

Ude:

Udvendigt ses at tegl ligger meget ujævnt (foto 2)

Der er ikke udført rygningsskand eller lign. (foto 4-5)

FT fremviser en rådden lægte fra området med ventilation (foto 6-8)

...

Konklusion:

Årsagen til der er opstået råd i lægterne, vurderes til manglende taghætte ved ventilationsrør 3 stk. og afstandslister, samt utæt tagflade og rygning, da det er et vingetegltag, som er en utæt tagbelægning.

Alderen på det skadede:

1976

Konstruktiv betydning:

Ja, der opstår råd og svamp i lægterne

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Råd i lægter, hullet undertag + vandindtrængning til loftrum

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

FT har ikke udvidet dækning

Ja, det er almindelig byggeskik, afstandslister er først indført i 80'erne, dog mangler der hætte og isolering

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, overtagelse februar 2019

2. Det er afløbet/rensemuligheden fra swimmingpoolen, som er placeret i saunaen, forholdet drejer sig om

...

Konstruktion/opbygning:

Det er en rensemulighed fra swimmingpoolen, som er placeret i gulvet i saunaen.

Gulvet er et betonlag støbt på plastik (foto 52)

Vægge er opført af mursten med en træbeklædning i saunaen, i badeværelse er det vægge med filt (foto 43-44)

Beskrivelse:**Inde:**

FT oplyser der har været en rørskade i badeværelset, hvor der er brugt for ca. 9000 kr. ekstra på vand sidste år

Da gulvet i badeværelset bliver brudt op, er det hele nedenunder så vådt at det nærmest er plader.

I saunaen oplyser FT at der har været trægulv på, og det er lagt ind over afløbet/rensemuligheden (foto 49-50)

Der ses fugtskjolder på vægge og gulv (foto 53)

Der kan ikke måles fugt i træværk (foto 48)

Der kan måles et jævnt fugtniveau over hele gulvet (foto 57-62)

FT oplyser at den fugt der er i saunaen, vurderer husforsikringen kommer fra gulvafløbet.

...

Konklusion:

Årsagen til fugten, vurderes stamme fra den rørskade der nu er under udbedring af husforsikringen, da fugtniveauet og skjolder på væg og gulv optræder mest væg fra afløbet.

Alderen på det skadede:

1976

Konstruktiv betydning:

Nej, det har ingen betydning af gulvafløb er placeret der.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Ingen skader fra gulvafløb

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der skal være en rens mulighed til afløbet

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja, overtagelse februar 2019"

Af selskabets mail af 11/7 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"Forhold 2

Jeg har drøftet sagen med vores fugttekniker

Vi er alle sammen enige om, at det forhold at man har lagt et gulv ovenpå et gulvafløb er uhen-sigtsmæssigt.

Det ændre dog ikke på, at det fortsat er vores vurdering at fugten i henholdsvis vægge og gulv ikke kan stamme fra det gulvafløb som har været tildækket.

Dette til dels fordi at det er oplyst at gulvet der har ligget der skal genbruges da det ikke har taget skade. Normalt hvis fugten stammer fra et tildækket gulvafløb vil det første der bliver ramt være gulvet lige ovenover gulvafløbet.

Hernæst er gulvafløbet afgrænset af vægge af træ. Ved fugtmåling har der ikke kunne konstateres fugt i trækonstruktionen. Træ er et materiale som suger fugten til sig, hvorfor vi ville kunne have målt fugt i trævæggen ved gulvafløbet såfremt fugten var blevet udledt herfra.

Vores fugtmålinger viser endvidere at der er målt et lavere fugtniveau omkring gulvafløbet kontra jo længere væk fra gulvafløbet vi måler. Dette indikere ligeledes at fugten ikke er udledt fra gulv-afløbet.

Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde dækning til det fugt der er konstateret i vægge og gulv, idet det udspringer fra den rørskade som er omfattet af husforsikringen."

Af klagerens udaterede svar til selskabet fremgår bl.a:

"Vi har modtaget afgørelse fra husforsikringen om, at de i deres målinger har konstateret, at fugten i trævæggen samt det underliggende beton stammer fra det tildækkede gulvafløb.

Ifølge deres fugtteknikker er der målt øget fugt i gulvet jo længere de kommer mod afløbet og væk fra rørskaden, som er under deres dækning.
Endvidere ses der tydeligt skade efter vand i træ væg ved hjørne ved afløbet.

Det faktum, som I beskriver, at trægulvet ikke er synderligt beskadiget skyldes, at trægulvet er fjernet ifm. skadeservices undersøgelse af, hvorvidt der var gamle fliser med asbestlim under den, da dette var tilfældet i selve badeværelset. Trægulvet har således ikke nået at tage skade.

Husforsikringens vurdering er, at fugten i selve træ væggen og gulvet i sauna stammer fra det tildækkede afløb, idet betonvæggen mellem badeværelse og sauna er afgrænset af betonvæg med dampspærre.

Deres målinger viste således modsat, – at fugten er trukket fra hjørnet ved afløbet op i trævæggen og ud i saunaens gulv.

I beskriver, at I ikke har kunnet konstatere fugt i trævæggen, - dette skyldes at der har været af-fugter på i badeværelset ifm. rørskaden.

Dette ændrer ikke ved det faktum, at trævæggen er jordslået, skjoldet og har givet sig.

Det skal påpeges at det på ingen måde er beskrevet i tilstandsrapporten, at der er et tildækket afløb under gulvet, samt at der er trukket fugt op i trævæggen.

Der anmodes således om dækning til ny træbeklædning i sauna."

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse:

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens Tag/tagkonstruktion jf. tilstandsrapporten punkt 1.1/1.3/1.4/1.8/1.10/1.11, som følge af fugt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

Ankenævnet for Forsikring

13.

94070

3.2

Forsikringen dækker:

...

- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

4.8

Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

...

4.12

Forhold under 5000 kr."

Nævnet udtaler:

Klageren klager over selskabets afslag på at dække to anmeldte forhold. Forholdene behandles særskilt i det følgende.

Tag

Klageren overtog ejendommen den 1/2 2019 og konstaterede den 18/5 2019 et synligt nedknæk på taget på den ene længe af beboelsesbygningen. Det blev konstateret, at lægterne var rådne. Selskabet besigtigede den 11/6 2019. Af selskabets besigtigelsesrapport fremgår blandt andet, at "årsagen til der er opstået råd i lægterne, vurderes til manglende taghætte ved venti-

lationsrør 3 stk. og afstandslister, samt utæt tagflade og rygning, da det er et vingetegltag, som er en utæt tagbelægning".

Klagerens krav er dækning for den del af taget, som har taget skade på grund af forkert udført aftræk og manglende taghætter, idet hun har henvist til, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Hun har anført, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at aftrækkene er udført af kloakrør af plast, som er materialer, der ikke benyttes i en tagkonstruktion, at rørene er vendt forkert således, at vandet løber ned i tagkonstruktionen, og at der mangler aftræks-hætter. Hun har endvidere anført, at tilstandsrapportens beskrivelse i punkt 1.4 om hætter/aftræk vedrører loftrummet i den anden længe af beboelsen, hvor der ganske rigtigt er konstateret skjold på gulvet og nedbrydning af undertaget.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet vedrørende aftræksrør er anmærket i tilstandsrapporten med K3, og at anmærkningen må forstås sådan, at der er tale om aftræksrør generelt i tagrummet i beboelsesbygningen. Selskabet har endvidere henvist til, at de rådskadede lægter formentlig er en følge af det manglende aftræk (taghætter), og i øvrigt er omfattet af policens særlige undtagelse vedrørende fugtskader på tag/tagkonstruktion. Selskabet har anført, at forbeholdet er taget på baggrund af tilstandsrapportens syv K3 anmærkninger vedrørende taget.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige under punkt 1.4 om Hætter/aftræk anmærket, at der er "generel mangelfuld udførelse og isolering af aftræksrør i tagrum. Forholdet har medført fugtskader på loftsrum omkring aftræk, samt nedbrydning i undertag. Undertag/genembrydning af undertag ved de øvrige aftræk er ikke udført korrekt. Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende /bagvedliggende konstruktioner". Forholdet har fået karakteren K3, der beskriver en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion sviger inden for overskuelig tid og risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Ankenævnet for Forsikring

15.

94070

Selskabet har taget et forbehold i policen, hvorefter forsikringen ikke dækker "skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens Tagkonstruktion, jf. tilstandsrapportens pkt. 1.1/1.3/1.4/1.8/1.10/1.11, som følge af fugt".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at tilstandsrapportens anmærkninger til aftræksrør alene vedrører taget på den ene længe af bygningen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, den bygningssagkyndige ikke har begrænset sine bemærkninger om aftræksrørene til den ene længe af beboelsesbygningen, og at den bygningssagkyndige har besigtiget hele taget indefra bortset fra den del, der var over swimmingpoolen.

Nævnet finder, at forholdet vedrørende aftræksrør ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, således at klageren ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren er advaret om, at aftræksrør generelt er mangelfuldt udført, og at dette udgør en kritisk skade, som kan risikere at medføre skade på andre bygningsdele. Det forhold, at tilstandsrapporten ikke detaljeret beskriver den mangelfulde udførelse af aftræksrørene, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at tagets tilstand, herunder rådne lægter, går ud over, hvad klageren på baggrund af tilstandsrapportens syv K3 anmærkninger til tagkonstruktionen måtte kunne forvente. Den omstændighed, at den bygningssagkyndige ikke har kunnet besigtige taget indefra over swimmingpoolen på grund af en manglende gangbro, kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker en eventuel fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag, jf. betingelsernes punkt 4.8.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende taget, og nævnet finder herefter ikke anledning til at tage stilling til forbeholdets gyldighed.

Skjult afløb og væg i sauna

Klagerens krav er reparation af en trævæg i saunaen. Hun har anført, at et tildækket afløb under trægulvet i saunaen har medført, at der er trukket fugt op i trævæggen. Hun har anført, at husforsikringen har afvist, at fugten i væggen har sammenhæng med en konstateret rørskade i det tilstødende badeværelse, og at væggen har været affugtet, hvilket forklarer, at selskabet ikke har kunnet måle opfugtning af trævæggen.

Selskabet har oplyst, at trægulvet i saunaen var fjernet ved selskabets besigtigelse, og at der skal etableres en inspektionslem, hvis der igen lægges et trægulv, da et gulvafløb skal være tilgængeligt for rensning. Selskabet har anført, at udgifterne til en eventuel lovliggørelse ved etablering af en inspektionslem ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Selskabet har endvidere oplyst, at der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres fugt i træbeklædningen i saunaen, men at der enkelte steder kunne ses fugtaftegninger i den nederste del af vægbeklædningen. Der blev ikke konstateret nedbrud i træværket, hvorfor aftegningerne alene er af kosmetisk betydning. Selskabet har afvist at yde dækning, da der ikke er behov for en udskiftning af træværket, og en eventuel afrensning af de mørke områder om nødvendigt ville kunne udføres for en meget begrænset udgift.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afvisning af dækning.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at udgiften til at etablere en inspektionslem i gulvet i saunaen vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet finder vedrørende trævæggen, at klageren ikke har bevist skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret nedbrydninger eller aktuel opfugtning af trævæggen. Nævnet har endvidere lagt vægt på rummets anvendelse som sauna og fugtaftegningernes placering i den nederste del af vægbeklædningen, og at fugt-

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

94070

aftegningerne efter nævnets opfattelse ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels