

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. april 2020 blev i sag nr. 94087:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

First A/S  
v/March & McLennan Agency A/S  
Teknikerbyen 1, 2. sal  
2830 Virum

afsagt

k e n d e l s e :

---

Klageren er sikret af en byggeskadeforsikring. Den forsikrede bebyggelse er en tidligere erhvervsejendom, der i 2015-2016 blev ombygget til helårsboliger/rækkehuse. Forsikringen er tegnet med startdato den 1/12 2016.

Nævnet har modtaget 15 enslydende klager fra rækkehusejere i den berørte bebyggelse vedrørende de samme skadeforhold. Disse 15 klagesager er blevet behandlet sideløbende af nævnet, idet klageren i sag nr. 93821 (herefter: "klagerens repræsentant") efter aftale med nævnet har forestået korrespondancen med nævnet på alle 15 klageres vegne.

Nævnet har således afsagt enslydende kendelser i følgende sager: 93821, 93913, 93930, 94009, 94034, 94059, 94064, 94069, 94082, 94087, 94090, 94091, 94161 og 94204. Nævnet har på samme møde endvidere truffet afgørelse i sagerne 93948 og 94402, der angår samme bebyggelse samt en og samme klager.

Af klageskemaet af 31/5 2019 til nævnet fremgår bl.a.:

**"Kort redegørelse for sagen**

Vi er 15 rækkehusejere, som har købt nybyg, hvor der løbende er opdaget og påpeget fejl og mangler overfor bygherre/totalentreprenør (det er en og samme i denne sag). Der har ikke kunne opnås enighed med bygherre/totalentreprenør om anerkendelse og udbedring. Nogle fejl og mangler er anmeldt som byggeskader af os i marts 2018, hvor Byggeskadeforsikringens taksator besigtigede i en af boligerne (nr. 18).

Efterfølgende har Byggeskadeforsikringen udfærdiget rapport (25.04.2018) (**bilag 1**). Herefter bad Byggeskadeforsikringen om formel skriftlig anmeldelse på vegne af alle deltagende husejere (**bilag 2, 3 og 4**). Efterfølgende er der via mail til Byggeskadeforsikringen anmeldt en række andre forhold, som fx utilstrækkelige brandvægge. Der var løbende kontakt mellem Byggeskadeforsikring og husejerne, både telefonisk og pr. mail.

I juli 2018 har Byggeskadeforsikringen givet bygherre/totalentreprenør deadline for udbedring samt tidsplan og forklaring på hvordan problemerne løses, da Byggeskadeforsikringen i modsat fald vil indhente pris for udbedring og rejse krav om bankgaranti på beløbet (**bilag 5**).

Derefter har Byggeskadeforsikringen korresponderet og afholdt møder med bygherre/totalentreprenør. I januar og februar 2019 har Byggeskadeforsikringen, ved deres advokat ..., afvist at dække de anmeldte skader med henvisning til at der af bygherre/totalentreprenør er indhentet rapporter som skulle dokumentere at der ikke er nogle forhold, som giver nærliggende risiko for skader (**bilag 6 og 7**). Vi har bedt om at se rapporterne for at forstå begrundelsen for afslaget, men Byggeskadeforsikringen har afvist at vise os rapporterne, eller for den sags skyld nærmere at begrunde afvisningerne. Vi har klaget over afvisningerne, og selskabet har fastholdt afvisningerne (**bilag 8**).

Der ligger yderligere rapporter, udarbejdet af byggesagkyndig, som husejerne har rekvireret (**bilag 9, 10, 11, 12, 13 og 14**).

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**  
Dækning for de anmeldte byggeskader."

I brev af 24/9 2019 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Efter aftale gælder denne besvarelse alle 15 klager. Klagen vedrører:

- tag
- loft
- indervægge/forsatsvægge
- brandvæg
- badeværelsesgulve og afløb

## **Skadesanmeldelse**

Der er noteret og behandlet følgende skader:

- a) Kontakter i vægge i lejlighedsskel
- b) Tagisolering
- c) Vægisolering
- d) Badeværelser

Det ser ud til, at der nu er medtaget forhold som har været en del af den seneste dialog men som tidligere er afvist:

- 1) lofthøjde
- 2) maling bag forsatsvægge
- 3) forsatsvægge uden dampspærre
- 4) tag – på nær isolering dvs. tagpap, revner i betonplade, skotrender og afslutninger, manglende ånderør, tagrender

## **Skadesbehandling**

De anmeldte skader er alle registreret og behandlet. Der blev indgået aftale om, at de sikrede havde én repræsentant, som al korrespondance skete gennem.

I henhold til bekendtgørelsens § 16 blev skaderne forelagt bygherre:

*'§ 16. Når forsikringsselskabet modtager en anmeldelse af en byggeskade, skal forsikringsselskabet underrette bygherren herom og opfordre bygherren til at lade byggeskaden udbedre inden for rimelig tid. Dette gælder ikke, hvis byggeskaden åbenlyst ikke er dækningsberettiget.*

*Stk. 2. Forsikringsselskabet har ikke pligt til at udbedre en byggeskade, før bygherren har haft mulighed for at foretage udbedring.'*

Bygherre afviste skaderne, og efter nærmere korrespondance indhentede bygherre udtalelse fra sin rådgiver, [ingeniørfirma], om de anmeldte problemstillinger på nær badeværelset. På baggrund af udtalelserne fra [ingeniørfirma] revurderedes selskabets stillingtagen – og dækning blev afvist. Dette skete den 19. januar 2019. Siden er der ikke hørt noget til sagen før denne klage.

## **Sagens principielle spørgsmål**

Sagen omhandler et spørgsmål, som ikke er reguleret i bekendtgørelsen. Hvordan skal byggeskadeforsikringen reagere på en anmeldt skade, som bygherre/entreprenør er uenig i?

Der er flere svarmuligheder:

- 1) Forsikringsselskabet skal dække uanset bygherres holdning
- 2) Forsikringsselskabet skal afvente et syn og skøn mellem ejer (køber) og bygherre
- 3) Forsikringsselskabet skal betinget godkende skaden og begære syn og skøn overfor bygherre inden endelig dækning eventuelt meddeles

Der bør ikke være tvivl om, at byggeskadeforsikringsselskabet bør have mulighed for at få et syn og skøn; så det må være enten 2) eller 3) der er gældende.

Det er indklagedes opfattelse, at det bør være 2) der anvendes – det er ikke hensigten med reglerne om byggeskadeforsikring, at forsikringen skal afgøre tvistigheder mellem entreprenør og sikrede. Sikrede må benytte sine almindelige juridiske rettigheder og gøre mangel gældende. Forsikringen må så træde i kraft hvis entreprenøren kommer i en situation hvor denne ikke kan honorere forhold som efter syn og skøn må betragtes som en skade.

## **Ad de anmeldte skader**

En skade er defineret i bekendtgørelsens § 5:

*'§ 5. Ved byggeskade forstås i denne bekendtgørelse:*

- 1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig,*

2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen, eller

3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade som nævnt i nr. 1 eller 2.

Stk. 2. Ved nærliggende risiko for byggeskade, jf. stk. 1, nr. 3, forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Stk. 3. Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade som nævnt i stk. 1, nr. 1-3, skal der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt om offentlige forskrifter er overholdt. De eksempler, der er nævnt i bilag 1, indgår i vurderingen af, om der foreligger en byggeskade.'

Det er ud fra denne definition sagerne er behandlet.

## **a) Kontakter i vægge i lejlighedsskel**

Ifølge [ingeniørfirma] er der ikke krav om fugning omkring forfra-dåser for at hindre røgspredning mellem lejlighederne. Byggeriet er lavet med fuld isolering med mineraluld og en indbyrdes forskydning på min. 600 mm vandret eller 800 mm lodret. Dette er ifølge rådgivende ingeniør forskriftsmæssigt.

## **b og c) Vægisolering og tagisolering**

Ifølge [ingeniørfirma] er bygningsreglementet opfyldt i forbindelse med renoveringsprojektet ... Da der er tale om en renovering med ændring fra kontor til beboelse, er det opfattelsen, at der ikke skal opfyldes nye krav til u-værdier for vægge og tagkonstruktioner. Hvorvidt ejer/klager er lovet noget andet ved sit køb, er byggeskadeforsikringen uvedkommende. Afgørende er, om der er udført noget som omfattes af førnævnte § 5 – og det er ifølge teknikerne ikke tilfældet. Hvis der er lovet andet end det overdragne, er det en sag mellem sælger og køber.

## **d) Badeværelser**

Der er ikke konstateret nogen skade og det vurderes af byggeskadeforsikringens teknikere ikke, at der er nærliggende fare for skade. På den baggrund er denne anmeldelse afvist.

## **Ad ikke undersøgte/tidligere afviste forhold**

Punkterne 1-4 indgår ikke i den seneste korrespondance – men har været behandlet tidligere i forløbet. De fleste af disse punkter er afvist – og skal fortsat afvises – med henvisning til, at der ikke er tale om bygningsdele der er renoveret og dermed omfattet af byggeskadeforsikringen.

Det gælder lofthøjde og det gælder alle reklamationer over tage. Lofthøjden er en del af den oprindelige bygning.

Taget er det gamle tag og dermed ikke renoveret. Dette er klagerne bekendt ved købet og forholdet er ikke omfattet af byggeskadeforsikringen.

Maling bag forsatsvægge: er tidligere besigtiget – forholdet gælder ikke alle steder og de steder hvor det er konstateret er der ingen tegn på skader og det vurderes heller ikke, at der er væsentlig risiko herfor.

Det er korrekt, at forsatsvægge er uden dampspærre. Det er heller ikke et krav idet de anvendte elementer er damptætte.

### **Ad bevisbyrde**

Det bemærkes slutteligt, at det er sikrede/klager, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettiget skade. Et sådant bevis er ikke ført, jf. at et af Danmarks største ingeniørfirmaer ikke mener, at der er mangler ved det udførte.

### **Ad ejendommen**

Det anføres i klagen at der er tale om nybyg – det er ikke tilfældet. Der er tale om renovering af eksisterende bygning. Der er derfor en række forhold som ikke er dækket af byggeskadeforsikringen idet der er tale om oprindelig bygning f.eks. taget."

Klagernes repræsentant har i brev af 9/10 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagen vedrører de skader som er anmeldt til og afvist af Byggeskadeforsikringen:

- tag
- loft
- indervægge/forsatsvægge
- brandvæg
- badeværelsesgulve og afløb

Advokat ... har noteret og tilsyneladende behandlet følgende skader:

- a) Kontakter i vægge i lejlighedsskel
- b) Tagisolering
- c) Vægisolering
- d) Badeværelser
  1. lofthøjde
  2. maling bag forsatsvægge
  3. forsatsvægge uden dampspærre
  4. tag – på nær isolering dvs. tagpap, revner i betonplade, skotrender og afslutninger, manglende ånderør og tagrender.

### **Skadesbehandling**

Ifølge Byggeskadeforsikringen ligger bygherre fortsat til grund, udtalelser, som klagerne ikke må få kendskab til/indblik i. Derfor mener vi ikke de kan danne grundlag for Byggeskadeforsikringens stillingtagen til sagen. Se bilag 8 ...

Det er ikke korrekt, at der ikke er hørt noget til sagen før denne klage. Der har været korrespondance med [selskabets advokat] efter den 19. januar 2019, som følge af afvisningen den 19. januar 2019. Dette har været klage over afvisning i mailkorrespondance mellem ... og ... den 23. januar 2019 til 25. februar 2019, se bilag 8 ...

### **Sagens principielle spørgsmål**

Der er anmeldt en række skader til Byggeskadeforsikringsselskabet, som sendte en taksator/bygningssagkyndig for at besigtige. Der blev herefter af selskabets repræsentant udarbejdet en rapport vedrørende loft og indervægge/forsatsvægge (se bilag 1 ...). Det fremgår af selskabets egen rapport (se bilag 1 ...) under konklusion, at der er nærliggende risiko for skade.

Derudover har klagerne indhentet rapporter hos bygningssagkyndig (se bilag 9, bilag 10, bilag 11, bilag 12, bilag 13 og bilag 14 ...) vedrørende indervægge/forsatsvægge, loft, tag, brandvæg, badeværelsesgulve og afløb. Samtlige rapporter underbygger det af klagerne anførte vedrørende de anmeldte skader, herunder at de er omfattet af bekendtgørelsens § 5.

Klagerne har ved indhentelse af sagkyndige rapporter samt ved fremlæggelse af selskabets egen rapport og ved selskabets tilkendegivelse af selskabets holdning hertil ved meddelelse til bygherre om, at selskabet ville udbedre og herefter rejse kravet overfor bygherre (se bilag 5 ...) godtgjort, at der er tale om forhold, som er omfattet af og dækket på byggeskadeforsikringen.

Det fritager ikke Byggeskadeforsikringsselskabet for dækning på forsikringen, at bygherre ikke vil anerkende og udbedre de konstaterede mangler/skader. Hvorvidt selskabet efterfølgende vil følge sit regreskrav overfor bygherre – og i givet fald hvorledes – er klagerne uvedkommende.

Formålet med ordningen om Byggeskadeforsikring og forsikringspligten var netop – og er fortsat – at hver enkelt køber af nybyggeri ikke skal føre retssag eller indgive begæring om isoleret bevisoptagelse (syn og skøn).

Selskabet henholder sig fortsat til nogle rapporter, som angiveligt skulle være udfærdiget på foranledning af bygherre og udarbejdet af ingeniørfirmaet ... Klagerne har fortsat ikke set disse rapporter, ligesom opdraget for rapporterne ligeledes ikke kendes. Selskabet (og/eller bygherre) er således ikke er fremkommet med nogle saglige oplysninger til grund for deres afvisning af de anmeldte klager.

## ***Ad de anmeldte skader***

### ***a) Kontakter i vægge i lejlighedsskel***

Indledningsvis bemærkes det, at der ikke er tale om lejligheder. Det er rækkehuse, som er separat matrikuleret.

Vi har ikke kunnet fået udleveret hvad [ingeniørfirma] er blevet adspurgt om i denne forbindelse, og klagen går på manglende korrekt udførsel af brandsikring mellem ejendommene. Derfor underdrer dette svar os fortsat, og da vi ikke har kunnet få udleveret udtalelse fra [ingeniørfirma], jf. bilag 8 ..., er vi fortsat uenige i denne konklusion.

I fald dette punkt vedrører den anmeldte skade om manglende funktionsdygtig brandvæg henvises til rapport herom (se bilag 13 ...).

### ***b og c) Vægisolering og tagisolering***

Der er ikke tale om en renovering, der er tale om ændret anvendelse af bygningen, og derfor er Bygningsreglementet 2010 gældende og skal overholdes.

Dette har Byggeskadeforsikringen også tidligere ment var korrekt, se bilag 1, bilag 5, bilag 9, bilag 10 og bilag 11 ..., hvor Byggeskadeforsikringen har udarbejdet en rapport der beskriver at hverken vægisolering eller tagisolering er tilstrækkeligt eller korrekt udført, ligesom selve opbygningen af indervægge og tag samt tagisolering ikke er korrekt udført, hvilket giver nærliggende risiko for skader.

## *d) Badeværelser*

Klagerne har ved bilag 9, bilag 13 og bilag 14 ... påvist fejl og mangler, som udgør en nærliggende risiko for byggeskade.

*Ad ikke undersøgte/tidligere afviste forhold*

*I det omfang de af [selskabets advokat] nedenfor anførte punkter 1, 2, 3 og 4 vedrører de ovenfor anførte af klagerne anmeldte skader og dermed klagepunkter skal følgende bemærkes:*

1) Klagerne har ikke anmeldt den for lave lofthøjde til Byggeskadeforsikringen. Dette er et forhold der blandt alle de øvrige er gjort gældende overfor bygherre og således selskabet uvedkommen. Hvis selskabet ønsker klagernes bemærkninger kan det oplyses, at vi uenige i at det er en del af den oprindelige bygning, idet der er nedsænkede lofter i stueplan, hvilke ikke var en del af den oprindelige bygning. På snittegninger givet i byggetilladelsen (ses på [www.weblager.dk](http://www.weblager.dk)), ses at der skal være 230 cm til loftet i stueplan. Dette er ikke tilfældet, og dermed er byggetilladelsen ikke overholdt, hvilket den skal.

2) + 3) Klagerne var ikke på købstidspunkt bekendte med, at taget ikke var udskiftet, idet det var blevet oplyst, at taget var udskiftet. Dog ændrer det ikke på, at taget er i en beskaffenhed der giver nærliggende risiko for byggeskader, se bilag 12 .... I dette bilag 12 ... kan det i øvrigt konstateres, at dele af taget er udskiftet i forbindelse med byggeriet, men at selve dette arbejde er mangelfuldt og fejlbehæftet, hvilket giver nærliggende risiko for skader. Allerede af den grund er der tale om en dækningsberettiget byggeskade.

4) Det tidligere anførte om fejlagtig og mangelfuld opbygning af indervægge og disses isolering fastholdes. Det skal dog tillige blot bemærkes, at der som det blandt andet ses i bilag 1 ..., er brugt mange forskellige materialer til at isolere og det er tilfældigt, hvilke materialer der er brugt hvor, ligesom de anvendte materialer ikke er benyttet korrekt.

## *Ad bevisbyrde*

Vi mener der foreligger rigeligt bevismateriale til at vise at der er dækningsberettigede skader, hvilket Byggeskadeforsikringen også synes tidligere, jf. bilag 1 ... Skaderne er desuden vurderet til at være gældende for alle 15 ejere, grundet omfang.

## *Ad ejendommen*

Der er ikke tale om en renovering, der er tale om ændret anvendelse af bygningen, og derfor er Bygningsreglementet 2010 gældende og skal overholdes, som for nybyggeri. Dette er beskrevet på [www.weblager.dk](http://www.weblager.dk) i byggetilladelsen samt i bilag 1 ..., hvor Byggeskadeforsikringen også selv skriver at Bygningsreglementet 2010 skal overholdes."

Selskabets advokat har i brev af 11/11 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Denne besvarelse gælder alle klager. Klagen vedrører:

- tag
- loft
- indervægge/forsatsvægge
- brandvæg
- badeværelsesgulve og afløb

Indklagede går ud fra, at det alene er disse forhold som klagen omfatter. Hvis Ankenævnet lægger til grund, at der er yderligere forhold (i mit seneste indlæg benævnt 1) - 4) henvises til seneste indlæg hvor der redegøres for, at disse punkter er afvist tidligere og ikke er en del af den aktuelle anmeldelse som der er klaget over.

Herudover bemærkes, at der er tale om forhold som ikke er omfattet af renoveringen og dermed byggeskadeforsikringen. Det bemærkes i den forbindelse

- at forsikringen ikke omfatter bygningsdele som ikke er renoveret f.eks. taget
- at det i relation til dækning er uden betydning om køberne har sat sig ind i hvad der er oprindelig bygning og hvad der er renoveret.

### **Skadesbehandling**

Bygherre/entreprenør har fået en udtalelse fra [ingeniørfirma] – denne har forsikringsselskabet ikke fået tilladelse til, at udlevere. Det hindrer selvsagt ikke, at denne kan indgå i beslutningsgrundlaget for sagen.

### **Sagens principielle spørgsmål**

Sagen omhandler et spørgsmål, som ikke er reguleret i bekendtgørelsen. Hvordan skal byggeskadeforsikringen reagere på en anmeldt skade, som bygherre/entreprenør er uenig i? Der henvises til indklagedes seneste indlæg.

Byggeskadeforsikringsselskabet skal ikke være 'dommer' i en uenighed. Byggeskadeforsikringsselskabet skal træde til når bygherre ikke kan forestå udbedring – ikke når bygherre ikke mener der er mangler og derfor heller ikke vil udbedre. Så må andre vurdere forholdet dvs. et syn og skøn mellem ejer/køber og entreprenør/sælger.

### **Ad de anmeldte skader**

#### **a) Kontakter i vægge i lejlighedsskel**

Vi skrev senest: 'Ifølge [ingeniørfirma] er der ikke krav om fugning omkring forfradåser for at hindre røgspredning mellem lejlighederne. Byggeriet er lavet med fuld isolering med mineraluld og en indbyrdes forskydning på min. 600 mm vandret eller 800 mm lodret. Dette er ifølge rådgivende ingeniør forskriftsmæssigt.' Det er noteret, at der er tale om rækkehus – men juridisk ejerlejligheder.

#### **b og c) Vægisolering og tagisolering**

Der henvises i det hele til mit seneste indlæg. Det fastholdes, at der er tale om en renovering med deraf følgende konsekvenser for hvilke krav der kan stilles. Det er uden betydning i denne sammenhæng hvad klagerne er lovet i salgsprospektet – indklagede har intet med dette at gøre.

#### **d) Badeværelser**

Der må noteres, at der er uenighed.

### **Ad ikke undersøgte/tidligere afviste forhold**

Det er noteret, at punkt 1) er udgået. I øvrigt henvises til seneste indlæg i sagen.

### **Ad bevisbyrde**

Det bemærkes slutteligt, at det er sikrede/klager, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettiget skade. Et sådant bevis er ikke ført, jf. at et af Danmarks største ingeniørfirmaer ikke mener, at der er mangler ved det udførte.

## **Ad ejendommen**

Det anføres i klagen at der er tale om nybyg – det er ikke tilfældet. Der er tale om renovering af eksisterende bygning. Der er derfor en række forhold som ikke er dækket af byggeskadeforsikringen idet der er tale om oprindelig bygning f.eks. taget. Det er uden betydning for dette hvilket bygningsreglement der bruges."

I brev af 30/11 2019 fra klagernes repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører de skader som er anmeldt til og afvist af Byggeskadeforsikringen:

- tag
- loft
- indervægge/forsatsvægge
- brandvæg
- badeværelsesgulve og afløb

Det fastholdes at de ovenfor anmeldte punkter er omfattet af – og dækket på – byggeskadeforsikringen. Der er for samtliges vedkommende tale om ny privat bolig og der henvises til Byggelovens kap. 4 A om Byggeskadeforsikring. Selskabet bedes særligt være opmærksom på § 25 A og § 25 B med dertil hørende noter fra Karnov.

Der kan tillige henvises til Erhvervs- og Byggestyrelsens vejledning om byggeskadeforsikring.

Byggeskadeforsikringen har åbenlyst misforstået sin egen rolle som byggeskadeforsikring, idet hele ordningen netop vedrører en situation som den foreliggende.

Det bemærkes i øvrigt at der siden seneste svar til selskabet repræsenteret ved advokat ..., er sket skade i boligerne grundet mangelfuldt tag på ... 22 og ... 34. Dette er der ligeledes indsendt klage over Byggeskadeforsikringen på, se sagsnr. 94402. Der er i denne forbindelse udarbejdet en **byggesagkyndig rapport den 21. november 2019, ... bilag 15.**

## **Skadesbehandling**

Det bemærkes at klagerne ikke har kendskab til hvad bygherre/totalentreprenør har forelagt [ingeniørfirma] af evt. materiale og spørgsmål. Det er derfor ikke muligt for klagerne at afgøre, hvorvidt [ingeniørfirma] har taget stilling til de faktiske klagepunkter og på hvilket grundlag. Byggeskadeforsikringen har end ikke oplyst herom. Det skal hertil bemærkes at [ingeniørfirma] ikke har været på ejendommen i forbindelse med de anmeldte fejl, mangler og skader.

## **Sagens principielle spørgsmål**

Klagerne er uenige i, at det er principielt. Det fremgår af Byggeloven, bekendtgørelsen, forarbejder mv. at byggeskadeforsikringen netop skal dække, når der er skader, så en privat forbruger IK-KE skal føre retssag og/eller syn og skøn herom med en bygherre/entreprenør, når der er tale om nybyg. Det er formålet med ordningen og den lovgivning der trådte i kraft den 1. januar 2008.

Byggeskadeforsikringen har egne sagkyndige til at foretage en vurdering af om der er tale om fejl, mangler og/eller skader, som er omfattet af byggeskadeforsikringen. En sådan vurdering er foretaget selskabet, hvis egne sagkyndige har udarbejdet rapport der konkluderer, at der er nærliggende risiko for skader, se bilag 1.

Man kan ikke som byggeskadeforsikringsselskab afvise dækning med, at bygherre/total-entreprenør er uenig. En sådan mulighed ville selvsagt undergrave hele ordningen og dens formål. Byggeskadeforsikringen bedes oplyse hvor man i forsikringsaftalen og/eller lovgivningen finder at der er en sådan hjemmel.

### **Ad de anmeldte skader**

#### **a) Kontakter i vægge i lejlighedsskel**

Der er ikke af klagerne anmeldt en sådan skade. Klagerne har anmeldt ikke-funktionsdygtige brandvægge. Selskabet bedes foretage en realitetsbehandling af det anmeldte forhold. Og det skal hertil igen bemærkes, at [ingeniørfirma] ikke har foretaget besigtigelse af de faktiske forhold.

Selskabet anfører: *'Det er noteret, at der er tale om rækkehus – men juridisk ejerlejligheder.'* Selskabet bedes oplyse hvilken jura der her henvises til og i hvilken anledning selskabet finder denne bemærkning relevant.

#### **b og c) Vægisolering og tagisolering**

Det fastholdes at Byggeskadeforsikringen skal anse boligerne for værende nybyg og derfor omfattet af Byggeskadeforsikringens dækning. Her henvises til Bygningsreglementet 2010 samt Byggelovens kap. 4 A om Byggeskadeforsikring, særlig henledes opmærksomheden på § 25 A og § 25 B.

Hertil henvises også til byggesagkyndig rapport af 21. november 2019 (bilag 15), som dokumenterer reel skade på taget ved ... 22 og ... 34.

Yderligere er der dokumenteret ved billeder der vedlægges som **bilag 16**, at der i ydervægge ved vinduer findes meget sparsom – og nogle steder slet ingen – isolering. De faktiske forhold lever således på ingen måde op til de i Byggetilladelsen anførte dimensioner og er af en sådan karakter at det er at anse som en skade i byggeforsikringens forstand.

...

### **Ad ejendommen**

Der er tale om private boliger. I byggeskadeforsikringens forstand er det nybyg iht. byggelovens kap. 4 A."

Selskabets advokat har i brev af 3/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det noteres, at der NU er enighed om, at det er disse punkter der er anmeldt og som der klages over. Ankenævnet kan herefter se bort fra alt andet.

Herudover gentages, at der er tale om forhold som ikke er omfattet af renoveringen og dermed byggeskadeforsikringen. Det noteres, at klager mener, at der er såvel renoveret som ikke-renoverede dele der er omfattet af forsikringen. Det er ikke korrekt jf Byggelovens 25a:

**'§ 25 A.** En bygherre, der opfører ny bebyggelse, som hovedsagelig skal anvendes til beboelse, skal forsikre bebyggelsen mod byggeskader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet.

*Forsikringspræmien skal betales af bygherren. 1. og 2. pkt. gælder tilsvarende for en bygherre, som ved ombygning eller renovering af eller tilbygning til bestående bebyggelse, der ikke hidtil har været anvendt til beboelse, etablerer bebyggelse, herunder køkken og bad, som hovedsagelig skal anvendes til beboelse.'*

Det bemærkes i den forbindelse

- at forsikringen ikke omfatter bygningsdele som ikke er renoveret f.eks. taget
- dette fremgår udtrykkeligt af formuleringen: '*mod byggeskader der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet*' – tilsvarende gælder for renovering, jf. henvisningen til 1. punktum dvs. 'skader der har deres årsag i forhold ved renoveringen' – skader på eksisterende byggede har selv sagt ikke deres årsag i forhold ved renoveringen
- at det i relation til dækning er uden betydning om køberne har sat sig ind i hvad der er oprindelig bygning og hvad der er renoveret.

### **Skadesbehandling**

[Ingeniørfirma] er præsenteret for problemstillingen – og har set den rapport foreningen har fået udarbejdet og er uenig i konklusionerne i rapporten.

### **Sagens principielle spørgsmål**

Udover det tidligere principielle spørgsmål er der nu opstået 2 yderligere:

- 2) dækker forsikringen også ikke renoverede dele af ejendommen
- 3) hvilken betydning har det hvis klager har afvist entreprenørens afhjælpning. Konkret ønsker entreprenøren fortsat at besigtige taget jf. vedlagte bilag.

### **Ad de anmeldte skader**

#### **a) Kontakter i vægge i lejlighedsskel**

Vi skrev: 'Ifølge [ingeniørfirma] er der ikke krav om fugning omkring forfra-dåser for at hindre røgspredning mellem lejlighederne. Byggeriet er lavet med fuld isolering med mineraluld og en indbyrdes forskydning på min. 600 mm vandret eller 800 mm lodret. Dette er ifølge rådgivende ingeniør forskriftsmæssigt.' Det fremgår vel tydeligt heraf, at [ingeniørfirma] ikke er enig i, at brandvægge skulle være u-forskriftsmæssige.

#### **b og c) Vægisolering og tagisolering**

Der henvises til tidligere bemærkninger og bemærkninger ovenfor om hvad der er omfattet af forsikringen. En renovering er IKKE nybyg og har en mindre dækning – helt i overensstemmelse med 25a."

Klagernes repræsentant har i brev af 15/12 2019 bl.a. bemærket:

"Det fastholdes at samtlige bygningsdele er omfattet af Byggeskadeforsikringen, og at samtlige af de anmeldte skader har deres årsag i opførelsen foretaget af bygherre/totalentreprenør. Der er tale om en kernesanering af ejendommen, herunder arbejder på taget, bl.a. etablering af ovenlysvinduer og ventilation. Som **bilag 19** vedhæftes fotos.

...

Klagerne har på intet tidspunkt modtaget tilbud om afhjælpning fra bygherre/totalentreprenør, hvorfor der i sagens natur ikke kan være afvist afhjælpning. Det bilag advokat ... har vedhæftet hans svar af 20191205 er en del af en retssag der verserer, og derved taget ud af kontekst i inde-

værende sag i Ankenævnet for Forsikring. Det kan oplyses at indholdet af mailen er bestridt af klagernes advokat og klagernes beskrivelse over hændelsesforløb i den forbindelse er vedhæftet, se **bilag 17 og 18.**"

Selskabets advokat har i brev af 3/1 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

**"Ad tag**

Det er ganske klart, at byggeskadeforsikringen alene dækker de renoverede dele af ejendommen – det er hele kernen i reglerne om byggeskadeforsikringer. De dele af en bygning, som ikke er renoveret, omfattes ikke – følger også navnet på forsikringen 'byggeskade'.

Det betyder i den konkrete sag, at taget ikke er omfattet af forsikringen. Det ændrer ikke på, at der kan være en mangel på taget – det er blot ikke et problem, som behandles af byggeskadeforsikringen.

**Ad afhjælpning**

Det siger sig selv, at byggeskadeforsikringen ikke skal lide under, at klager har hindret afhjælpning, jf. 'hændelsesforløb for tag-sag'. Det kan lægges til grund, at afhjælpning er hindret. Om dette skyldes interne uenigheder med entreprenøren, er byggeskadeforsikringen uvedkommende. Det kan i hvert fald lægges til grund, at der har været en reklamation over taget og da entreprenøren ville besigtige/afhjælpe blev dette hindret.

**Ad [ingeniørfirma]**

[Ingeniørfirma] har på vegne entreprenøren besigtiget de omhandlede forhold, og afvist, at der er mangler.

Klager burde for længst have begæret syn og skøn overfor entreprenøren."

I brev af 21/1 2020 fra klagernes repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Taget er omfattet af byggeskadeforsikringen, idet bygherre/totalentreprenør har foretaget arbejder med/på taget. Det fremgår af sagkyndig rapport ... af 10. april 2018 (bilag 12), at der er udlagt efterisolering og to nye lag tagpap. Dette ses også på fotos i bilag 19, hvor det tillige ses at der er lavet ovenlysvinduer og ventilation, hvilket som bekendt forudsætter arbejder med/på taget.

Det er uvist om selskabet har forstået, at bygherre selv er totalentreprenør. Det er bygherre/totalentreprenør der tilsyneladende har indgået en aftale med sin underentreprenør vedrørende taget. Det er øjensynligt noget i den interne kommunikation mellem bygherre/totalentreprenør og dennes underentreprenør, idet der ingen kommunikation med klagerne har været herom forinden.

Afhjælpning hverken er – eller kan være – hindret af klagerne. Allerede fordi der ikke er meddelt/tilbudt nogen afhjælpning til klagerne, har klagerne selvsagt ikke kunnet afvise det. Til orientering kan det oplyses, at klagerne fortsat i skrivende stund ikke har hørt videre fra bygherre/totalentreprenør om afhjælpning.

[Ingeniørfirma] har – som allerede nævnt – i klagernes ejertid ikke været på klagernes ejendom for besigtigelse."

Selskabets advokat har i brev af 24/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

**"Ad tag**

...

I den konkrete sag er der ikke i projektbeskrivelsen anført noget om udskiftning/renovering af tag. Taget er dermed ikke omfattet af forsikringen. Hvis det er udskiftet et ovenlysvindue, er dette måske konkret omfattet, men det medfører ikke, at taget i øvrigt er omfattet.

Udgangspunktet er, at taget ikke var en del af projektet. Hvis klager fastholder, må klager dokumentere, at det forholder sig anderledes.

**Ad afhjælpning**

Som sagen er oplyst, er der ingen tvivl om, at det er foreningen, og dermed klager, der har afvist afhjælpning. Det kommer klager til skade overfor forsikringen. Det er en klar forudsætning i bekendtgørelsen, at entreprenøren skal have mulighed for afhjælpning.

Hvis klager har så mange indsigelser, som det er tilfældet, burde klager for længst have begæret syn og skøn overfor entreprenøren."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af selskabets besigtigelsesrapport udarbejdet efter besigtigelse den 20/3 2018 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen er udført som undersøgelse af i forvejen udførte destruktive indgreb i vægge og loft.

**Historik**

Projektet er en ombygning af en tidligere administrationsbygning, som er konverteret fra erhverv til 16 boliger i 2 plan. I byggetilladelsen, der er givet i forbindelse med denne renovering, stilles der krav om at alle punkter i BR 10 skal opfyldes. Projektet materialet, der er sendt ind til kommunen og til MMA, som står for byggeskadeforsikringen, opfylder disse krav.

Boligen, som danner grundlag for denne rapport, er ... 18, ...

I forbindelse med 1 årsgennemgangen mellem entreprenør og ejer er der fundet væsentlige mangler i vægge og lofter, og på baggrund af disse har ejer af ejendommen fundet det nødvendigt at informere MMA om problemerne. Ejer af ejendommen har selv foranlediget, at der blev foretaget indgreb i gavlvæg over terrassedør og i loft på 1. sal. MMA benytter muligheden for at få et indblik i konstruktionen og muligheden for at besigtige det udførte arbejde.

**Besigtigelse**

Der er udført destruktive undersøgelse 2 steder i stuen på væg mod gavl. Ved besigtigelsen findes vægge som på foto.

Det kan konstateres, at der er udført stålskelet med 30 mm isolering, at bagvæggen er udført i mursten og virker kold, og at den eksisterende facadevæg er udført i 1999, sandsynligvis med et lille hulrum eller som massiv væg uden nogen form for isolering.

Temperatur målinger jf. ovenstående. Ved besigtigelsen er det +2° og solskin. Solen står ind på gavlen ved besigtigelsen. Den registrerede temperaturforskel ved besigtigelsen virker ikke alarmende. Havde det været koldere udenfor og havde solen ikke stået direkte på gavlvæggen, så havde forskellen været større og der havde været stor risiko for kondensdannelse på bagmurens overflade og på gipspladens bagside såvel i loft som væg.

Der kan ikke konstateres nogen form for fugt ved besigtigelsen, hverken i loft, væg eller lysning. Det kan konstateres, at det fremsendte materiale til MMA ikke viser noget om forsatsvægge eller efterisolering af eksisterende vægge i bygning T.

Det fremgår også af skrivelsen mellem entreprenør og kommune på s. 366, 367 og 368 i Weblager vedr. færdigmelding af byggesagen, bilag 1. Det kan også konstateres, at der foreligger flere energimærker på samme adresse, bilag 2. Det er dog ikke den rigtige energimærkning, det er sendt til kommunen.

Der er flere steder hvor ejer har boret 8 mm huller i forsatsvæggene for at se, hvad der er i væggen af isolering. Udover at der kommer meget kold luft ud af hullerne, så kan det konstateres, at der nogle steder er isoleret med flamingo, mens andre er isoleret med Rockwool, nogle steder udført med kiler af plast og andre steder i et stålskelet.

Det kan ved besigtigelsen konstateres, at isoleringen er udført meget mangelfuldt, da der flere steder ikke er nogen isolering.

Foto er taget bag ved stålskelettet og ind mod loftfladen. Det er meget tydeligt, at den kolde luft fra den eksisterende facadevæg kan fordele sig ud på hele loftfladen.

Ved besigtigelsen er der udført inspektions åbning i 1. sals loft så der er mulighed for at se mellem betonplade og nedhængt loft.

Det fremgår tydeligt af dette foto, at der ikke er nogen form for isolering på betonpladen, hverken på fladen eller ude ved udhænget. Dette medfører at betonpladen, som er afsluttet i det fri, leder kulden ind i bygningen. Dette medfører risiko for kondens og alt for stort energispild.

Her ses betonpladens afslutning i det fri. Denne løsning er meget uhensigtsmæssig. Selve taget er isoleret med 250 mm isolering på oversiden af betonpladen, men ude i tagfoden og ca 500 mm ind på taget, er der kun 100-150 mm isolering. Dette betyder at betonpladen ikke er isoleret tilstrækkeligt og er skyld i et stort varmetab fra boligen.

## Konklusion

Det kan konstateres at byggeriet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og at der mangler isolering flere steder i vægge. Det kan også konstateres at der er en direkte kuldebro i tagfladen langs alle facader.

Forsatsvægge er udført mod kolde facadevægge uden dampspærre, en konstruktion der frarådes af Byg-Erfa jf. nedenstående anvisninger. Kombinationen af manglende isolering og manglende dampspærre kan medføre, at der dannes fugt på bagsiden af gipspladen og dermed stor risiko for skimmelvækst.

Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres nogen form for skade eller tegn på begyndende skade, men der kan dog konstateres et øget varmeforbrug, efter at ejer har boet i ejendommen 1 år. Der er forbrugt 30-35 % mere varme, end ejer var stillet i udsigt ved køb af ejendommen.

Ved gennemgangen af de dokumenter, der er sendt ind til kommunen ved færdigmeldelsen, ligger der også en brevveksling mellem kommunen og entreprenøren vedr. isolering i boligerne, Bilag 1.

Ligeledes findes der 2 energimærkninger på boligen, en der er indsendt til kommunen sammen med færdigmeldingen gældende fra d. 21.12.2016 og så en revideret, som er væsentlig dårligere gældende fra d. 29.12.2016, se bilag 2 og 3. Energimærket opfylder på ingen måde de krav, der er stillet i byggetilladelsen. Dog fremgår det helt klart at bygningen er købt med et energimærke C, som det fremgår af Bilag 4. salgsopstilling.

Det grundlag, som byggeskadeforsikringen er tegnet på, kan heller ikke genkendes. I det materiale, der er fremsendt til MMA, vises eller beskrives ikke noget om forsatsvægge, eller hensigter om ikke at opfylde den fremsendte byggetilladelse.

## Henvisninger:

Der henvises til følgende 2 Byg-Erfa blade.

Byg-Erfa Erfaringsblad (31) 15 11 15

Byg-Erfa Erfaringsblad (39) 15 12 29"

Af rapport af 23/3 2018 fra ejerforeningens byggerådgiver 1 fremgår bl.a.:

## "Gennemgang af bolig

...

### 1. Baggrund

På foranledning af ejer af boligen ... 20, ..., ..., er ... blevet bedt om at gennemgå boligen for eventuelle fejl og mangler. Boligen er ejerbolig som er udført for ca 1 år siden, og der er mistanke til at flere ting ikke synes at være i orden. Der er mistanke til at der ikke er dampspærre i konstruktionerne. Der er mistanke til at huset ikke lever op til den energimærkning som er tildelt boligen. Der klages over utætte vinduer på 1. salen. Gulvvarme er ineffektiv.

Disse ting ønskes gennemgået og der ønskes forelagt udbedringsforslag. Undersøgelser fandt sted den 16. marts og 23. marts 2018, og skal betragtes som indledende.

### 2. Konstruktion

Boligerne er etableret i tidligere kontorbygning som er udført i murværk og med betonetagedæk og betontag. I stueetage er der oprindeligt fuldmuret væg med indvendig efterisolering. På 1. salen er der i flg. tegninger en hulmur med indvendig efterisolering. Betontag er jf. Energimærkningsrapport efterisoleret til i alt 250 mm og belagt med tagpap. Ydermure er jf. Energimærkningsrapport efterisoleret til i alt 40 mm indvendig efterisolering (Scan Varmvæg).

I mail af 4. aug. 2015 fra ... oplyses facade efterisoleret med 100 mm. I terrændæk oplyses udført isolering med 300 mm polystyren, 100 mm klaplag med indlagt gulvvarme samt 20 mm flydende trægulv.

I stueplan er der isat nye dør- og vinduespartier. På 1. sal er eksisterende vinduer bibeholdt, dog er ruder ifølge oplysning udskiftet til nye lavenergiglas.

### 3. Undersøgelser

Ydervægge: Der blev hultaget i ydervægsbeklædningen af 13 mm gipsplade i stueetagen og på 1. sal. Der kunne bag gipspladebeklædningen ikke konstateres nogen dampspærre og der kunne konstateres et isoleringslag på 30 mm mineraluld, se foto 1. På 1. sal kunne konstateres opsat efterisolering, såkaldt varmvægselement af 13 mm gipspladebeklædning som er limet på 30 mm polystyrenisolering, se foto 2.

Vinduer: Ved hjælp af termografi blev vinduer gennemgået, og der kunne ved samtlige vinduer på 1. salen konstateres helt uacceptable trækgener og meget kolde vinduesrammer, se vedlagte rapport i bilag 1.

Loft/ydervæg: Der kunne ligeledes konstateres kuldebroer langs loft/ydervæg, se vedlagte i bilag 1. Ved hultagningen i ydervæg kunne konstateres træk i ydervæggen bag isoleringen, se foto 3.

Tag: Der er i flg. oplysning tidligere hultaget i øverste loftbeklædning og ikke konstateret isolering over denne. Ved tagundersøgelse den 26.03.2018 kunne konstateres at der er ca. 140 mm udvendig tagisolering udlagt på betontagdæk, startende ca. 40 cm inde på tagfladen fra tagrende, se foto 4.

### 4. Krav i BR 10

Bestemmelserne i BR 10 til Energiforbrug ses i Kap 7.3 – Ændret anvendelse og tilbygninger kap 7.3.2 stk. 1 at være som følger:

Ydervægge 0,15 W/m<sup>2</sup>K

Terrændæk 0,10 W/m<sup>2</sup>K

Tagkonstruktioner 0,10 W/m<sup>2</sup>K

Vinduer 1,40 W/m<sup>2</sup>K

Se nedenstående uddrag fra BR 10.

...

### 5. Vurdering

Ud fra de foretagne undersøgelser kan det konstateres at hverken tagkonstruktion, ydervægge eller vinduer overholder kravene til bygningsreglement BR 10.

Det er vor vurdering at bygningsdelene overslagsmæssigt er som flg:

Tagkonstruktion har en U-værdi på ca. 0,25 W/m<sup>2</sup>K

Ydervægge har en U-værdi på ca. 0,55 W/m<sup>2</sup>K

Vinduer vurderes til ca. 2,00 W/m<sup>2</sup>K

Terrændæk ikke undersøgt

Der er i nærværende rapport ikke lavet en varmetabsberegning men det er vor vurdering at hverken kravene i BR 10 holder hvad de skal og den fremsendte energirapport er helt misvisende.

I den af ... Kommune fremsendte byggetilladelse er skrevet:

**Det er dit ansvar, at**

- Overholde alle bestemmelserne i BR-10, da vi kun har behandlet dit projekt efter BR-10 kapitel 1, 2 og 5.

Dette punkt ses ikke opfyldt, hvorfor det er vor opfattelse at byggeriet er opført ulovligt.

Omkring både nye og eksisterende vinduer/døre er det vor vurdering at der er uacceptable trækgener og overfladetemperaturerne på indvendig side af elementerne er meget for lave i forhold til hvad der er acceptabelt.

En isoleringstykkelse på kun 30 mm og manglende dampspærre på ydervæggene er helt uacceptabelt og vil bevirke stort energiforbrug og kolde vægge som kan give skimmelsvampeproblemer.

...

**Foto 1:** I stueetage ses 30 mm mineraluld opsat bag 13 mm gipspladebeklædning uden dampspærre.

**Foto 2 og 3:** På 1. sal ses 30 mm polystyren opsat bag 13 mm gipspladebeklædning uden dampspærre. I stueetagen måles træk i konstruktionen.

**Foto 4:** På tag kan konstateres ca. 140 mm mineraluld udlagt på betontagdæk."

Af rapport af 10/4 2018 fra ejerforeningens byggerådgiver 1 fremgår bl.a.:

**"Gennemgang af tag**

...

**1. Baggrund**

På foranledning af formand for grundejerforeningen ..., ..., er ... blevet bedt om at gennemgå taget for eventuelle fejl og mangler. Taget på underliggende ejerboliger er udført for ca. 1 år siden, og der er mistanke til at taget eventuelt ikke har den oplyste isoleringseffekt hvorfor dette ønskes undersøgt nærmere. Derudover ønskes en generel gennemgang af taget.

Undersøgelse fandt sted den 26. marts 2018, og skal betragtes som indledende.

**2. Konstruktion**

Taget vurderes udført som støbt betondæk med opbygget fald i betonlag. Det vurderes at der er udlagt efterisolering og ny tagpap på senere tidspunkt.

**3. Undersøgelser**

Med adgang fra stige blev taget inspiceret. Det var aftalt at opskære i tagkonstruktionen for at måle isoleringstykkelsen. Ved opskæringen kunne konstateres udlagt to nye lag tagpap i området med opskæringen. Under disse 2 lag ses endnu 2 lag tagpap hvorunder der kan konstateres 140 mm tagisolering som ligger på oprindelig tagpapdækning idet der kan konstateres skiferbelagt tagpap i bunden. Ved slag på nederste tagpap kan det konstateres at underlaget er beton, se foto 1 og 2.

**Foto 1 og 2:** Opskæring gennem 4 lag tagpap. Isoleringstykkelsen kan konstateres at være 140 mm.

Herefter blev selve tagfladen besigtiget, og følgende kunne konstateres:

- Der er udlagt ny tagpap på taget i en bredde på 5 m og ca. hele bygningens længde, se foto 3 og 4.
- Den nye tagpapbelægning starter ca. 50 cm inde på tagfladen hvor isoleringen er skrånsskåret for ikke at komme i karambolage med tagrenden som tilsyneladende er den oprindelige fra tidspunktet ved efterisoleringens tilblivelse, se foto 5 og 6.
- Langs kantafslutningerne ses flere kritisable ting, tagpapbaner er udlagt med synlig overlægskant uden skiferbestrøning, se foto 7 og 8.
- Der ses anvendt et stykke tagpap hvor der mangler en del af banen hvorved der kan trænge fugt ind mellem tagpaplagene, se foto 9 og 10.
- Der ses et sted hvor der er udlagt en bane ovenpå noget hårdt uden nogen form for håndværksmæssig tilpasning, se foto 11 og 12.
- Der hvor bygningen har et indhak er der udført en form for skotrende hvor vandet ikke finder væk. Der måles på besigtigelsestidspunktet ca. 30 mm stående vand og overpappen er ført delvist op ad nabotagflade hvorved der opstår modfald mod tagpappen, se foto 13-15.
- For enden af skotrenden ses synlig underpap hvilket er helt uacceptabelt, se foto 16.
- Der ses et enkelt fraslag ved en udluftningsgennemføring, se foto 17.
- Ved en ventilationshætte ses denne at være sunket ned i isoleringslaget og der er ikke korrekt understøtning af denne hvorfor den kan bevæges, se foto 18.
- Alle de monterede tagventilatorer er inddækket med flange som går fra tagpappen og op omkring det etablerede spirorør. Der er herefter omspændt et metalbånd mellem spirorøret og flangen. Der ses imidlertid dårlig tætning mellem disse to elementer specielt hvor spirorørets vulst går ned gennem tætningen som er forsøgt tætnet med fugemasse, se foto 19.
- Et sted ses tvivlsom tætning mellem tagpap og gennemføring ved ventilationsgennemføring, se foto 20.
- 3 stk. ovenlys mangler aflukning af huller i vinduets karm, se foto 21 og 22.
- Den oprindelige tagpapbelægning ses med revner og vurderes med en restlevetid på 5 år, se foto 21-23.

## 5. Vurdering

Ud fra den foretagne undersøgelser kan det konstateres at der kun er en isoleringstykkelse på 140 mm hvilket ikke stemmer overens med det oplyste, nemlig 250 mm.

Den udlagte tagpap på de ca. 5 m x længden på bygningen ses udlagt med synlig bitumen i samlinger hvilket viser at overpappen formentlig er korrekt fastbrændt.

Når der ses lidt mere komplicerede ting som skotrende og afslutninger ved kanter synes arbejderne udført meget amatøragtigt og følger ikke gængse regler på området. Det er helt uacceptabelt at der ses overlægskanter uden skiferbestrøning og at der blot er forsøgt påsvejsning af en bane hen over en forhindring som rager op i tagfladen. Det er uacceptabelt at overpap ved skotrenden ikke er ført videre op til den eksisterende grattrap og her afsluttet med en strimmel på toppen af graten.

Det er vor vurdering at det ikke er en erfaren tagdækker der har udført arbejderne. Tagpaparbejderne er ikke udført i en ordentlig kvalitet og følger ikke normal standard og gældende anvisninger for branchen, hvorfor ovenstående skal eftergås og rettes op.

Den eksisterende tagpapbelægning ses meget tæt på at være udtjent og det er efter vor vurdering ufatteligt at der ikke er udlagt ny tagpap over hele tagfladen. Der bør etableres ny belægning overalt.

Det er vor vurdering at der af sparehensyn ikke er isoleret helt ud til tagkant. Dette bevirker at der er en enorm kuldebro på det yderste stykke af tagkonstruktionen indvendigt. Dette kan kun modvirkes ved en indvendig isolering af loftkonstruktionen, hvilket oplyses ikke er udført, hvilket er uacceptabelt og kan bevirke at der dannes skimmelvækst langs alle husets kanter ved ydervæggen/betontagfladen indvendigt. Der skal etableres isolering af overgang mellem ydervæg og loft indtil minimum 1 meter ind på loftoverfladen, se vedlagte snittegning i bilag 2.

De etablerede tætninger omkring spirorør ved ventilationsgennemføringerne vurderes ikke tætte for vandindtrængen til tagkonstruktionen og videre ned gennem loftet hvilket er uacceptabelt og derfor skal udføres tæt på alle gennemføringerne.

1 stk. ventilationsaggregat synes ikke korrekt understøttet hvilket er uacceptabelt og skal eftergås.

Der mangler afdækningspropper i 3 stk. Veluxovenlys, dette vurderes dog som værende af kosmetisk betydning. Der bør dog isættes de manglende dækpropper.

...

**Foto 3 og 4:** Der er udlagt tagpap i en bredde på 5 meter midt på tagfladens længde.

**Foto 5 og 6:** Ny tagpap er udlagt fra ca. 50 cm fra tagkant.

**Foto 7 og 8:** På tag kan konstateres uafdækket overlæg på tagpap.

**Foto 9 og 10:** I gavl mod syd ses tagpapbane med afskæring hvorved der kan tilføres vand mellem paplagene, se også foto 7.

**Foto 11 og 12:** På tag ved kant mod øst ses tagpap udlagt ovenpå en forhøjning hvorved tagpappen trækker skævt.

**Foto 13 og 14:** Der ses skotrende med stående vand som måles til en dybde af ca. 30 mm.

**Foto 15 og 16:** Overpap i skotrende er ført delvist op af skråt stykke hvorved der dannes modfald mod overlægget. For enden af skotrenden ses uafdækket underpap med modfald mod overlæg.

**Foto 17 og 18:** Ved udluftning ses mindre fraslæg i overlæg. Ventilationsgennemføring ses sunket ned i isoleringslag.

**Foto 19 og 20:** Inddækning omkring ventilationsgennemføring ses ikke tæt. Der er tvivlsom tæthed mellem tagpap og gennemføring ved ventilationsgennemføring.

**Foto 21 og 22:** På 3 stk. ovenlys mangler dækpropper på karme.

**Foto 23 og 24:** Eksisterende tagpapbelægning ses tæt på at være udtjent."

Af skadeanmeldelser af 21/5 2018 fra rækkehusejerne til selskabet fremgår bl.a.:

**"1. Anmeldelse:**

...

På baggrund af MMA's besigtigelse 20. marts 2018 og efterfølgende rapport modtaget den 25. april 2018 (medsendes).

**2. Beskriv skaden: (placering, karakter og omfang)**

Tag:

Udtjent tagpap

Revner i tagbetonpladen  
Taget er kun med 140 mm og kun på dele af fladen  
Der mangler ånderør til kloaksystemet over taget  
Tagrender er ødelagte og utætte  
Loft – første sal:  
Der er 0 mm isolering i loftet på første sal  
Der er 0 mm kantisolering langs ydermuren over loftet

Tag og loft, se venligst de **medsendte rapporter**.

### 3. Eventuelle følgeskader:

Se venligst de medsendte sagkyndige rapporter.

### 4. Af hvem, hvornår og hvordan blev skaden opdaget? (oplys dato)

Skaden blev opdaget af ... og ... den 12. februar 2018 hvor vi skar et hul i loftet på første sal for at se den bagvedliggende konstruktion. Taget blev gennemgået af en byggesagkyndig den 26. marts 2018 med rapport af 4. april 2018.

---

### 2. Beskriv skaden: (placering, karakter og omfang)

Loft – stuen:  
Loftshøjden i stuen er mindre end gældende minimumskrav på 230 cm.  
Der er kun 10 mm kantisolering langs ydermuren over loftet mellem stueetage og 1. sal.

Ydermur:  
Der er organisk materiale, i form af maling, bag forsatsvæggene.  
Der er kun 30 mm isolering i forsatsvæggene  
Forsatsvæggene er udført uden dampspærre  
Der er stort træk bag isoleringen

Vægge og loft, se venligst den **medsendte rapport**.

### 3. Eventuelle følgeskader:

Se venligst den medsendte sagkyndige rapport.

### 4. Af hvem, hvornår og hvordan blev skaden opdaget? (oplys dato)

Skaden blev opdaget af ... og ... den 12. februar 2018 hvor bygherre havde påbegyndt at udbedre nogle skader i væggen. Der var indsat nye gipsstykker med skruer som vi fjernede, så vi kunne se den bagvedliggende konstruktion."

Selskabet har i mail af 16/7 2018 til bygherren bl.a. anført:

"MMA har gennem den seneste måned forsøgt at komme i kontakt med jer vedr. vedhæftede anmeldelse af problemstillinger og mangler, på ...

...

I vores mail har vi, som tilføjelse til de vedhæftede skadesanmeldelser, skrevet følgende:

*Vedr. Tag og Indvendig isolering*

*Da vi er blevet bekendt med, at byggeprojektet på ... er forbundet med ovenstående problemer, vil vi gerne i dialog med jer for at planlægge det videre forløb og finde løsninger.*

Da vi ikke har fået svar eller respons på vores henvendelser jf. ovenstående, ser vi os nødsaget til at indhente pris på udbedring af tag og forsatsvægge. Derudover vil der blive lavet en opgørelse fra MMA på forbrugte timer med en timesats på 1.000,00 pr. time eks. moms samt udgifter på undersøgelser."

Af rapport af 10/8 2018 fra ejerforeningens byggerådgiver 1 fremgår bl.a.:

## "Gennemgang af bolig

...

### 1. Baggrund

På foranledning af formand for grundejerforeningen ..., ..., er ... blevet bedt om at besigtige boligen ... 18, ..., hvor ejere mener at væg mod nabo ikke er udført brandteknisk korrekt og at gulv i badeværelse ligeledes ikke er udført korrekt. Det er ønsket at få oplyst hvorvidt disse ting er udført håndværksmæssigt korrekt og at gældende lovgivning og anvisninger er overholdt.

Undersøgelse fandt sted den 2. juli 2018, og den 13. juli 2018 og skal betragtes som indledende.

### 2. Konstruktion

#### Nabovæg

Nabovæg mod nr. 20 er udført som 2 x 95 mm stålskelet udfyldt med mineraluld og beklædt med 2 x 13 mm gipsplader på begge sider. De to lag gips er konstateret fra nr. 18. Der er ikke udført destruktiv åbning eller undersøgelse fra siden i nr. 20, men det vurderes at der også her er 2 x 13 mm gipspladebeklædning.

#### Gulvkonstruktion i badeværelse

Ifølge oplysning er der udført støbt terrændæk på polystyrenisolering. Gulv i badeværelse er klinkebelagt og gulv afløb i bruseniche er udført af type Unidrain.

### 3. Undersøgelser

#### Nabovæg

For at kontrollere nabovæggens tæthed blev der i teknikrummet opsat en røgkanon som blev aktiveret hvorefter der blev udført besigtigelse i boligen i nr. 20 for at kontrollere hvorvidt der her kunne konstateres røg gennem væggen. Der kunne hurtigt konstateres røg ud gennem stikkontakter, mellem ovn og skabssider, ved afløbsgennemføring i vaskeskab og ved overgang til sokkel, se foto 1-6.

Samme forsøg blev udført mellem nr. 30 og 32. Her kunne ikke konstateres røggennemgang.

#### Gulvkonstruktion i badeværelse.

Ved ankomst til boligen var der ved afløbet optaget en gulvclinke, og det kunne konstateres at klinkerne tilsyneladende er klodset op idet der ses en understøtning af flisehjørnet med en underliggende stump af en flise, se foto 8. Flisernes underkant 'svæver' således ca. 8 mm over overkanten af Unidrainets afløbskant. Fliserne er således klodset op og der er fyldt fliseklæber i hvor fliserne er hæftet til.

Der kan konstateres at underlaget ikke fæstner overalt idet flere klinker er skruk på dele af klinkerne. Det udførte er ikke udført håndværksmæssigt korrekt.

Unidrainets beskyttelsesplast på kant hvor der skal fuges imod, ses ikke fjernet, hvilket er helt uacceptabelt idet en fuge ikke vil kunne holde mod beskyttelsesplasten, se foto 9.

Der kan konstateres revner i fuger mellem alle fliserne i både stueetagen og på 1. sal, se foto 7.

#### 4. Vurdering

Ud fra den foretagne undersøgelse kan det konstateres at der er utætheder i den adskillende nabovæg, hvilket er helt uacceptabelt både brandmæssigt og lugtmæssigt. Der har ved nærværende undersøgelse ikke kunnet påvises hvor utæthederne nøjagtigt er, men det vurderes at elgennemføringer ikke er udført tæt og der er sandsynligvis hul i gulvkonstruktionen idet der gennem lang tid har været rotteproblem netop under køkken i nr. 20 hvor der kunne konstateres røgudsivning, og i begge boliger har der kunnet konstateres 'rottelugt'.

Det vurderes at der er utæthed i området mellem teknikrum i nr. 18 og det brede stykke fra køkken og ind mod stue i nr. 20 hvor der sandsynligvis er skjult kanaler mm, hvorfor dette område bør undersøges nærmere.

I badeværelse i nr. 18 ses klinkegulvet ikke udført håndværksmæssigt korrekt idet fliser er klodset op og fliseklæb udfyldt til en højde som flisetykkelse. Der kan flere steder konstateres skruk (hule lyde ved bankning på fliser) hvorfor det vurderes at fliser vil knække med tiden ved hård belastning da fliserne hovedsageligt bærer i hjørnerne ved understøtningspunkterne, hvilket er helt uacceptabelt og skal laves om.

Unidrainrist er nedlagt uden at beskyttelsesfilm er fjernet hvilket er helt uacceptabelt og skal laves om. Unidrain og rist er ikke etableret efter Unidrains læggevejledning og det udførte vurderes ikke udført håndværksmæssigt korrekt og skal laves om.

#### 5. Videre tiltag

Utætheder i brandvæg skal findes ved nedtagning af minimum kanalinddækningen i nr. 20 for om muligt at lokalisere utæthederne her, ellers må køkken nedtages og ny røgprøve udføres for at spore utætheder som efterfølgende tættes efter gældende krav til brandtætning.

Badeværelse i nr. 18 er ikke udført håndværksmæssigt korrekt hvad angår flisebelægningen på gulv samt det etablerede afløb, hvorfor dette skal laves om således at gældende anvisninger til vådrum og fliselægning følges. Afløb skal etableres efter leverandøranvisningen fra Unidrain.

...

**Foto 1:** I stue i nr. 20 ses røg komme ud af stikkontakt ved gulv.

**Foto 2:** I stue i nr. 20 ses røg komme ud under fodpanel i hjørne mod køkken.

**Foto 3:** I køkken i nr. 20 ses røg komme ud gennem stikkontakt over køkkenbord.

**Foto 4 og 5:** I køkken i nr. 20 ses røg komme ud på siderne og under komfur og ved stikkontakt over bord

**Foto 6:** I køkkenvaskeskab i nr. 20 ses røg komme op ved gennembrydning i vaskeskabets bund.

**Foto 7:** I badeværelse i nr. 18 ses revnede fuger mellem alle fliserne.

**Foto 8:** Ved optaget flise i nr. 18 ses flisehjørne klodset op med underliggende lille fligestump.

**Foto 9:** Unidrainets beskyttelsesplast ses ikke fjernet inden der er udlagt fliser og udført fuge."

Af rapport af 6/9 2018 fra ejerforeningens byggerådgiver 1 fremgår bl.a.:

## "Besigtigelse af badeværelse i forbindelse med skadesudbedring

...

### 1. Baggrund

På foranledning af formand for grundejerforeningen ..., ..., er ... blevet bedt om at besigtige boligen ... 38 og 40, ..., hvor der er konstateret skader forvoldt af rotter. I forbindelse med hultagning i gulv og afløb er det ønsket at få udført en besigtigelse af de udførte konstruktioner. Der er ønske om at få belyst om flisebelægningen, vådrumsmembran og fugetætninger er udført efter gældende regler og anvisninger. Undersøgelse fandt sted den 31. august og 3. september 2018.

### 2. Konstruktion

Badeværelsesgulv på 1. sal er udført som følger:

- Flisebelægning
- Bærende betondæk, 200 mm
- Nedhængt loftkonstruktion mod stueetage
- Gipspladebeklædning

I bruseniche er udført afløb med Uni Drain. Fuger er udført med bløde fuger i hjørner og mellem væg og gulv.

### 3. Undersøgelser

Grundet skader på afløb forvoldt af rotter blev gulv- og vægfliser omkring afløbet fjernet for at kunne udskifte dette og efterfølgende reetablere konstruktionen. Efter fjernelse af gulv- og vægfliser har undertegnede udtaget stikprøver af den etablerede vådrumsmembran. Der er i hver bolig udtaget 2 stk. prøver fra både væg og gulv. Prøverne er hjemtaget og tykkelsen på vådrumsmembranen er kontrolleret med en Micrometer af typen Diecella og følgende lagtykkelser kunne konstateres:

#### Bolig nr. 38

|              |          |
|--------------|----------|
| Prøve gulv 1 | 0,528 mm |
| Prøve gulv 2 | 0,333 mm |
| Prøve væg 1  | 0,084 mm |
| Prøve væg 2  | 0,345 mm |

#### Bolig nr. 40

|              |          |
|--------------|----------|
| Prøve gulv 1 | 1,063 mm |
| Prøve gulv 2 | 1,062 mm |
| Prøve væg 1  | 0,314 mm |
| Prøve væg 2  | 0,243 mm |

Fuge langs gulvfliser blev skåret op og der kunne i begge boliger konstateres at vægfliser står på gulvfliserne uden nogen defineret fuge. Der er udsat en meget lille trekantsfuge, se foto 9 og 10.

Selve gulvafløbets afdækningsrist er udformet med en flange hvorpå gulvflise afsluttes ind over og afsluttes med fuge. På kanter ses stadig afdækningsplast siddende på alle fladerne. Plast ses således ikke fjernet inden en fugning er foretaget, se foto 11 og 12.

Gulvafløbets ståldel skal fastgøres til bagvæg og der skal understøbes under hele gulvafløbet. Dette ses ikke gjort, der mangler understøbning under store dele af afløbet i begge boliger, se foto 13-16.

Vægfliserne i nr. 40 ses ikke monteret korrekt idet den udsatte lim udført med tandspartel ikke er anvendt, men et yderligere lag af punktklæber er udsat på fladerne, hvorved fliser ikke har fuldt underlag, se foto 15 og 16.

#### 4. Vurdering

Ved tykkelsesmåling af de udtagne stikprøver af vådrumsmembran kan det konstateres at lagtykkelsen på væggene i begge boliger ikke overholder gældende forskrifter som forskriver 1 mm lagtykkelse. Gulvets vådrumsmembran overholder gældende krav i nr. 40, men ikke i nr. 38.

Afsluttende bløde fuge mellem gulv og væg ses udført som en trekantsfuge som ikke overholder anvisningerne vist i Fugemappen fra FSO. Fuge er udlagt som trekantsfuge uden underlag af butylsnor/ bagstop, hvilket er uacceptabelt idet fugen ikke kan optage bevægelser i alle retninger.

Beskyttelsesplast på ståldel er ikke fjernet hvilket er helt uacceptabelt idet fuge ikke kan binde til dette.

Understøbningen under gulvafløbsenheden ses ikke udført korrekt. Der er ikke understøbt under delen op mod bagvæg hvilket ikke er acceptabelt idet belastning på afløbet vil kunne give skader i form af revnedannelser.

Det er vor vurdering at tykkelsen på vådrumsmembran på vægge i nr. 38 og 40 samt på gulv i nr. 38 ikke overholder gældende forskrifter hvor der kræves en lagtykkelse på 1 mm, hvorfor dette skal laves om.

Når gulvafløb udskiftes forventes det at plastbeskyttelse er fjernet inden monteringen er færdiggjort og forberedt til at udføre afsluttende fuge.

Der skal udføres understøbning af hele flangen således at afløbet ikke kan deformeres ved betrædning.

Bløde fuger i brusenichen vurderes ikke udført efter reglerne i Fugehåndbogen hvorfor disse skal omgøres.

#### 5. Videre tiltag

- Vådrumsmembran skal omgøres i både nr. 38 og 40 og fliser skal opsættes korrekt med lim udsat med tandspartel.
- Fuger i hjørner og mellem gulv og væg skal udføres efter gældende forskrifter i Fugehåndbogen.
- Understøbning af gulvafløb skal udføres efter leverandøranvisning.
- Nærværende rapport skal fremsendes til forsikringsselskab og entreprenør for en udtalelse for videre tiltag.

...

**Foto 1 og 2:** Nr. 38. Tykkelse på vådrumsmembran på gulv.

**Foto 3 og 4:** Nr. 38. Tykkelse på vådrumsmembran på væg.

**Foto 5 og 6:** Nr. 40. Tykkelse på vådrumsmembran på gulv.

**Foto 7 og 8:** Nr. 40. Tykkelse på vådrumsmembran på væg.

**Foto 9 og 10:** Fuge i nr. 38 og 40 ses udført uden underlag/bagstop og udført som meget lille trekantfuge.

**Foto 11 og 12:** I både nr. 38 og 40 ses beskyttelsesplast på metalrist ikke fjernet inden fliselægning/fugning.

**Foto 13 og 14:** I nr. 38 ses afløbsdelen ikke understøbt korrekt, der mangler mørtel rundt om nedløbsdelen.

**Foto 15 og 16:** I nr. 40 ses afløbsdelen ikke understøbt korrekt, der mangler mørtel rundt om nedløbsdelen. Vægfliser ses opsat med punktklæb uden på klæber opsat med tandspartel."

Af en besigtigelsesrapport fra ejerforeningens byggerådgiver 2 fremgår bl.a.:

"Sag: ... 34

...

Besigtigelsesdato 9.11.18:

## Fejl/mangler

Ventilation: Generelt skal det undersøges om der i byggetilladelsen, er givet tilladelse til, at der ikke kræves mekanisk ventilation i lejligheden.

I stuen er der monteret en passiv ventilation i ydervæggen. Der dannes kondensvand som løber ned af væggen. Det bør undersøges om der er foretaget Blowerdoor-test af boligen for at sikre redegøre for boligens tæthed.

Hoveddøren er svær at lukke og skal justeres.

I teknikrum, er det ikke muligt at komme til telestaterne til gulvvarmen. Disse skal være tilgængelige, så det er muligt at udskifte disse. Endvidere er varmt og koldt brugsvandsslanger ikke isoleret hvilket de bør være.

Kølefryseskabets bagside er vendt ind mod teknikskabet hvor der ved besigtigelsen blev målt 27 grader. Dermed kan skabet ikke afkøles korrekt på bagsiden, og der må forventes en begrænset levetid på dette. Det foreslås at bagsiden af kølefryseskabet isoleres fra det meget varme teknikrum.

Der ses ikke niveaufri adgang mellem stuegulv og flisebelægning ude på terrassen. Trinet er målt til ca. 5 cm, og må max. være 2,5 cm. Det bør undersøges om der i byggetilladelsen er givet dispensation for dette forhold.

Lofthøjde i stueplan er målt til 2,26 m. er der givet dispensation i byggetilladelsen til lavere lofthøjde?

Kalfatringsfuger: Fuger rundt om vinduer og døre er termograferet, både i stueetagen og på 1. sal. Dette viser at der er kuldebro, og der er stærk mistanke til, at der ikke er isoleret i disse fuger, som indvendigt består af siliconefuger og udvendigt af mørtelfuger.

Badeværelse 1. sal: Der er ikke fald på gulvet i brusenichen. Det er helt vandret. Der er en opkant på ca. 1 cm. Faldet bør være 1 til 2 %.

Når der ikke er monteret en glasdør foran brusenichen, så skal fliserne og vådrumssikringen gå helt hen til døren. Så her mangler der ca. 10 cm fliser på væggen. Der må heller ikke være træ i en afstand på 0,5 m, og her er der både indfatning af træ og træbundstykke i dør.

Ude: Hul i mørtelfuge over udelampe på terrasse."

Selskabets advokat har i brev af 19/1 2019 til ejerforeningen bl.a. anført:

"Vi har nu fået svar på de rejste spørgsmål fra entreprenøren – som har antaget [ingeniørfirma] til, at håndtere de tekniske spørgsmål. [Ingeniørfirma] har redegjort for de 3 aktuelle reklamationer som byggeskadeforsikringen vurderede kunne være problematiske jvf den til Jer fremsendte rapport:

- Kontakter i vægge i lejlighedsskel
- Tagisolering
- Vægisolering

[Ingeniørfirma] – som må betragtes som et af de mest anerkendte danske ingeniørselskaber – konstaterer, at alle forhold er lavet forskriftsmæssigt og efter gældende regler. Entreprenøren konstaterer på den baggrund, at der ikke er tale om skader som skal udbedres.

På baggrund af vurderingerne fra ingeniørselskabet [ingeniørfirma] kan byggeskadeforsikringen ikke anerkende dækning – der er ikke dokumenteret en dækningsberettiget skade eller forhold som kan give nærliggende risiko for en skade. Vi betragter hermed skadesbehandlingen for afsluttet."

Selskabets advokat har i mail af 16/2 2019 til ejerforeningen bl.a. bemærket:

"Til orientering kan jeg oplyse, at vi IKKE har kunnet formå entreprenøren til, at tillade udlevering af besvarelserne fra [ingeniørfirma]. Da der er entreprenøren der har indhentet og betalt disse kan vi ikke råde over dem uden godkendelse."

I brev af 25/2 2019 fra selskabets advokat til ejerforeningen hedder det bl.a.:

"Du spurgte også til badeværelser. Dækning afvises med henvisning til skadesbegrebet i bekendtgørelsen. Der er ikke konstateret nogen skade og det vurderes af selskabets teknikere ikke, at der er nærliggende fare for utætheder. Betingelserne for, at anerkende en skade er således ikke opfyldt.

Det er ikke det samme som at alt er lavet efter god skik – men det er ikke et spørgsmål forsikringselskabet skal vurdere.

Vælger I som anbefalet, at gennemføre et syn og skøn må I sammen med Jeres rådgiver overveje om punktet skal med."

Ejerforeningens byggerådgiver 1 har i notat af 21/11 2019 bl.a. anført:

## **"Besigtigelse af tag i forbindelse vandindtrængen**

### **Baggrund**

På foranledning af formand for grundejerforeningen, ..., er ... blevet bedt om at foretage en besigtigelse af tagpapbelægningen og gennemførelser på taget over beboelserne ... 22 og 34, ... hvor der er meldt om vandindtrængender på underliggende toiletter ved større og længerevarende regnperioder.

Det er ønsket at få lukket eventuelle utætheder på hurtigste vis og der ønskes ikke udført destruktive undersøgelser med efterfølgende reparationer.

### **Besigtigelse**

Besigtigelsen blev udført i samarbejde med tagdækker fra ... og foregik den 21. november 2019. Med adgang fra stige blev tagpap og inddækninger over de to beboelser besigtiget.

Nr. 22

- Tagpapoverlæg blev gennemgået men fandtes tætte i overlæg.
- Ved ovenlys kunne ikke konstateres fejl.
- Ved ventilator (jethætte) ses gennemføring af spirorør inddækket med en flangeinddækning som er ført uden på spirorøret hvorfor der kan ledes vand ned mellem inddækningen og spirorøret idet der mangler tætning mellem de to elementer, se foto 1-4.
- Ved kloakudluftningen kunne konstateres fraslæg i fuge mod tagpap, se foto 5.

Nr. 34

- Tagpapoverlæg blev gennemgået men fandtes tætte i overlæg.
- Ved ovenlys kunne ikke konstateres fejl.
- Ved ventilator (jethætte) ses gennemføring af spirorør inddækket med en flangeinddækning som er ført uden på spirorøret hvorfor der kan ledes vand ned mellem inddækningen og spirorøret idet der mangler tætning mellem de to elementer, se foto 6-9.

**Foto 1, 2 og 3.:** Nr. 22. Gennemføringer i tag ind mod nr. 20. Der ses utætheder mellem spirorør og flangeinddækning hvor vand ledes ned til tagkonstruktionen.

**Foto 4 og 5.:** Nr. 22. Der ses ingen tætning mellem spirorør og flange. Ved aftræksrør er fuge sluppet underlag.

**Foto 6 og 7.:** Nr. 34. Der ses ingen tætning mellem spirorør og flange.

**Foto 8 og 9.:** Nr. 34. Der ses ingen tætning mellem spirorør og flange.

**Foto 10 og 11.:** Nr. 22 og 24. Der er udført en tætning med fugemasse på gennemføringer til ventilationsrør i nr. 20, 22, 32 og 34 og på aftræksrør i nr. 22.

### **Vurdering**

Ud fra de foretagne undersøgelser er det vor vurdering at årsagen til vandindtrængender skyldes at inddækningen af ventilationsrør udført i spirorør ikke er udført tæt til den afsluttende inddækningsflange idet der ikke er udført tætning mellem de to elementer hvorved der trænger vand ned mellem disse og videre ned i tagkonstruktionen hvor det enten løber ned ved gennemføringen eller løber på betonageadskillelsen indtil anden utæthed i betonlaget findes. Dette er en klar konstruktionsfejl.

Der kunne også konstateres fraslip i fuge ved kloakudluftningen, men det vurderes ikke at være denne der giver tilskud til vandtilførslen indvendigt.

Selve tagpapdækningen ses at være tæt over de to boliger.

Det er vor vurdering at ovenstående utæthed ved ventilationsgennemføringerne er generel for alle boligerne.

## Videre tiltag

Der er blevet foretaget en midlertidig tætning af utæthederne som nu kan holde vandet ude, se foto 10 og 11. Da fugen er lagt uden på rør/flangeinddækning skal den holdes vedlige, og der bør etableres en korrekt tætning mellem de to elementer på længere sigt.

Løfter bør holdes under observation for vandindtrængen. Ses ny vandtilførsel ved regnvejrs er der andre utætheder som skal findes."

Af bilaget "Hændelsesforløb for tag-sag" fremlagt af klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

**"1. Torsdag den 18. juli 2019 kl. 7.59:** Ejer af ... 48 skriver en mail ud til alle naboer om nogle ved hvorfor der er nogen i gang med at sætte stillads op ved deres hus (ende-rækkehuset mod skurene). Ingen øvrige ejere ved noget og en enkelt ejer får fat i stilladsmedarbejder, som ikke ved noget.

**3. Torsdag den 18. juli 2019 først på eftermiddagen:** Ejernes advokat ... skriver til bygherre/totalentreprenørs advokat for få oplyst, om de har kendskab til stilladsopsætningen – og i givet fald – så give en forklaring på hvorfor der opsættes stillads. Mailkorrespondance advokater vedlægges, bilag 18.

**4. Fredag den 19. juli 2019 om morgenen:** Bygherre/totalentreprenørs advokat skriver til ejernes advokat: *'Det vedrører kontrol af taget for den, der oprindeligt har udført arbejdet.'* Mailkorrespondance advokater vedlægges, bilag 18.

**5. Fredag den 19. juli 2019 om aftenen:** Ejernes advokat skriver til bygherre/totalentreprenørs advokat og gør opmærksom på, at der ikke foreligger nogen aftale og udbeder sig oplysninger om det arbejde der påtænkes udført samt gør opmærksom på, at accept skal indhentes hos ejer af ejendommen. Mailkorrespondance advokater vedlægges, bilag 18.

**6. Mandag den 22. juli 2019 om morgenen:** En ejer møder den såkaldte tagmand og fortæller ham at ejerne af ejendommen ikke er bekendt med en aftale om noget arbejde, hvorfor ejerne ikke kan acceptere at han udfører arbejde, som ikke er aftalt med ejerne.

*Der er fortsat ikke modtaget svar fra bygherre/totalentreprenørs advokat på hvad/hvorfor der pludselig den 18. juli 2019 skulle sættes stillads op.*

**7. Tirsdag den 23. juli 2019 kl. 13.14:** ... fra Konstruktionsfirmaet skriver til Beboerforeningen ... på vegne af bygherre/totalentreprenør, at der *'efter påtale af mindre mangler og efter aftale skulle udføres ift. besigtigelse med byggeskadeforsikringen og beboer, med henblik på reparation af tagrende.'* Mail medsendt seneste mail fra bygherre/totalentreprenørs advokat. Dog foreligger

der ingen aftale med ejere af ejendommen, og senere på eftermiddagen tirsdag den 23. juli svarer ejernes advokat ... dette til bygherres advokat.

**8. Onsdag den 31. juli 2019 om formiddagen:** ... fra ... skriver via e-mail til ejer af ... 42 at man ikke ved hvornår man kan kigge på vedkommendes tagrende, idet man er blevet bortvist den 22. juli 2019 af Grundejerforeningen. Dog har der ikke på noget tidspunkt været en aftale med ejer af nr. 42. Derimod har vedkommende siden i 2017, i 2018 og i foråret 2019 klaget til bygherre/totalentreprenør over pågældende tagrende, men har intet hørt derfra.

Herefter er der intet hørt til sagen før mail til advokat ... fra ... den 28. november 2019."

I mail af 28/11 2019 fra bygherrens advokat til ejerforeningens advokat hedder det bl.a.:

"Ejeren af ... 26 skrev den 13. november 2019 til ..., at det drypper ned fra tagrenden over hendes bolig. Den 15. november 2019 stævnedes ejerne af ... nr. ..., herunder ejeren af ... 26, ... Den anlagte sag vedrører bl.a. mangler ved tagrenderne. Herudover har ejerne også overfor byggeskadeforsikringen gjort krav gældende vedrørende tagrender, hvorfor advokat ... er c.c. denne mail.

Den 18. juli 2019 forsøgte ... via ... Tagdækning at besigtige ejendommens tag og tagrender, og samtidig afhjælpe eventuelle konstaterede forhold. Dine klienter modsatte sig denne besigtigelse og eventuelle afhjælpning, hvorfor ... via ... Tagdækning var nødsaget til at stoppe arbejderne. ... har haft omkostninger svarende til ca. 16.000 kr. ekskl. moms forbundet hermed, hvilke omkostninger ... tager forbehold for, at kræve dækket af ejerne/ejerforeningen, jf. også ... mail af 23. juli 2019 (vedhæftet). ... har altså tidligere søgt at besigtige og eventuelt afhjælpe forhold vedrørende taget og tagrenderne, herunder også tagrenden ved ... 26.

... gør gældende, at have en afhjælpningsret, som dine klienter har afskåret ... fra at udnytte. Mine klienter forbeholder sig derfor sin retsstilling i enhver henseende. Til trods for, at ejerne tidligere har nægtet ... adgang tilbyder ... fortsat pr. kulance og uden præjudice, at besigtige taget/tagrenderne. ... vil efter besigtigelsen vende retur med forslag til afhjælpning, hvis det måtte vise sig, at afhjælpning er nødvendig."

Nævnet har fået forelagt fotos, herunder termograferinger.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

## **"5. Hvilke skader dækker forsikringen?"**

### **5.1. Forsikringen dækker:**

- a) brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen
- b) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed, eller
- c) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt a) og b). Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en bygge-

skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt.

## 5.2. Forsikringen dækker følgende udgifter:

- udgifter til udbedring af byggeskader
- rimelige og nødvendige udgifter til juridisk og teknisk bistand i forbindelse med konstatering af byggeskader
- rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udbedring af byggeskader
- udgifter til at afholde syn og skøn, hvis du aftaler det med os inden afholdelsen
- ...

...

## 6.2 Forsikringen dækker endvidere ikke:

...

- hvis Forsikringsselskabet beviser, at:

...

- forholdet alene skyldes, at bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid er udløbet

...

## Bilag 1 – Eksempler på byggeskader

...

### 1. Eksempler på dækningsberettigede byggeskader:

...

- Utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser i vådzone

...

### 2. Eksempler på byggeskader, der ikke er dækningsberettigede

...

- Nedfaldne fliser uden for vådzone
- Nedbrudte elastiske fuger med kort levetid
- Utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser uden for vådzone

...

- Træk fra døre og vinduer"

## Nævnet udtaler:

Den forsikrede bebyggelse er en tidligere erhvervsejendom, der i 2015-2016 blev ombygget til rækkehuse i to plan. Byggeskadeforsikringen trådte i kraft den 1/12 2016 i forbindelse med aflevering af ombygningsentreprisen. Boligejerne har i marts 2018 og frem anmeldt byggeskader vedrørende tag, loft, indervægge/forsatsvægge, brandvægge og badeværelser. Nævnet har

medio 2019 modtaget klager fra 15 boligejere angående de samme skadeforhold ved bebyggelsen.

Nævnet lægger til grund, at selskabet i overensstemmelse med § 16 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring har forelagt skadeanmeldelserne for bygherren med opfordring om udbedring, og at bygherren har afvist at foretage udbedring med henvisning til, at der ikke foreligger mangler ved den afleverede entreprise. Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at boligejerne har afvist at lade bygherren foretage afhjælpning af de i sagen omhandlede byggeskader, idet nævnet lægger til grund, at forløbet i juli 2019, hvor en af bygherrens underentreprenører mødte op for at opsætte stillads, men blev afvist af ejerforeningen, angik forhold ved tagrender mv. og ikke afhjælpning af skader, som er omfattet af nærværende klage.

Nævnet finder, at selskabet herefter hæfter direkte over for de sikrede for byggeskader, som er dækningsberettigende i henhold til forsikringsaftalen.

Selskabet har afvist, at der forefindes dækningsberettigende byggeskader, og har henvist til, at bygherren har indhentet en vurdering af skadeanmeldelserne hos et anerkendt ingeniørfirma. Der er dog ikke fremlagt nogle sagkyndige erklæringer fra ingeniørfirmaet.

De anmeldte byggeskader behandles separat i det følgende.

Det bemærkes, at retsgrundlaget i forholdet mellem selskabet og klagerne adskiller sig fra retsgrundlaget i forholdet mellem bygherren og klagerne, og at nævnets vurderinger i den foreliggende sag derfor ikke nødvendigvis er normerende i forholdet mellem bygherren og klagerne.

## Tag

Nævnet lægger til grund, at anmeldelsen for så vidt angår taget angår forhold ved tagpapbelægningen, idet isoleringsforhold henføres under anmeldelsespunktet "loft", jf. nedenfor.

Selskabet har anført, at byggeskadeforsikringen ikke omfatter bygningsdele, som ikke er blevet renoveret i forbindelse med ombygningen, herunder taget.

Af rapport af 10/4 2018 fra ejerforeningens byggerådgiver 1 fremgår det, at taget er udført som et støbt betondæk med tagpap, hvorpå der senere er udlagt 140 mm efterisolering og 2 lag tagpap. Der ses nyudlagt endnu 2 lag tagpap på langs i en bredde af 5 m startende ca. 50 cm inde på tagfladen, hvor isoleringen er skråskåret ud mod tagrender. Det nye tagpap er formentlig korrekt fastbrændt, men byggerådgiveren anfører, at arbejderne ved kantaflutninger, tagpap-skotrende og en hård forhindring på tagfladen ikke er udført i ordentlig kvalitet, og der ses overlægskanter uden skiferbestrøning, synlig underpap og fraslag. Den eksisterende belægning ses meget tæt ved udtjent, og rådgiveren betegner det som "ufatteligt", at der ikke er udlagt ny tagpap over hele tagfladen. Rådgiveren vurderer, at de etablerede tætninger omkring spirorør ved ventilationsgennemføringerne ikke er tætte for vandindtrængen. Et ventilationsaggregat synes ikke korrekt understøttet, og der mangler afdækningspropper ved tre ovenlys-vinduer, hvilket dog vurderes at være af kosmetisk betydning.

Byggerådgiver 1 foretog den 21/11 2019 fornyet besigtigelse, idet der var konstateret vandindtrængen til underliggende toiletter i to ejendomme. Han har i notat vurderet, at vandindtrængen skyldes utætheder ved spiro-ventilationsrør, som ikke er udført med tæt afslutning til inddækningsflange. Han har vurderet, at der er tale om en konstruktionsfejl, som er generel for alle boligenhederne. Han har anført, at selve tagpapelægningen ses at være tæt over de to boliger.

Nævnet finder, at de utætte ventilationsrør, der i to tilfælde konkret har givet anledning til vandindtrængen, udgør en dækningsberettigende byggeskade, som har sin årsag i ombygningsarbejdet. Nævnet finder, at selskabet skal dække en tætning ved alle ventilationsrør på taget, da det må lægges til grund, at der er nærliggende risiko for skade ved alle ventilationsrør. Eventuelle følgeskader er også dækningsberettigende.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er dækningsberettigende byggeskader i øvrigt ved taget.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der er utætheder eller nærliggende risiko herfor i det nyanlagte tagpap på taget. Ejerforeningens byggerådgiver 1 har anført, at det nye tagpap vurderes korrekt fastbrændt og tæt. Nævnet finder, at de udførelsesmæssige fejl omkring blandt andet tagpapbelægningens afslutninger mv., som er påpeget af ejerforeningens byggerådgiver 1, ikke i sig selv opfylder forsikringens skadedefinition, når der ikke er påvist utætheder eller nærliggende risiko for svigt i tagbelægningen. Nævnet bemærker, at utæthederne ved ventilationsrør er uden sammenhæng med selve tagpapbelægningens tæthed.

Nævnet har også lagt vægt på, at den omstændighed, at der ved ombygningsarbejdet alene partielt er udlagt ny tagpap på taget, og at levetiden for den eksisterende/ældre tagpap langs bygningens kanter er ved at udløbe, ikke i sig selv udgør en byggeskade i forsikringens forstand. Den eksisterende/ældre del af tagpapbelægningen har ikke været omfattet af ombygningsarbejdet, og af forsikringsbetingelsernes punkt 6.2 fremgår det, at forhold, der kan henføres til udløb af sædvanlig levetid, ikke dækkes. Klageren kan ikke kræve dækning fra byggeskadeforsikringen for det forhold, at man ved ombygningsarbejdet har valgt ikke at forny tagbelægningen på hele taget.

## Loft og indervægge/forsatsvægge

Nævnet lægger til grund, at skadeanmeldelsen under dette punkt angår isoleringsforhold, trækgener, kuldebroer og manglende dampspærre i forsatsvægge. Selskabet har anført, at bygherrens ingeniørfirma ikke har fundet forhold, der ikke er lavet forskriftsmæssigt. Selskabet har videre anført, at der ikke i forbindelse med den udførte renovering kan stilles krav om, at bygningsreglementets bestemmelser om isoleringsforhold overholdes. Selskabet har også anført, at det ikke er nødvendigt med dampspærre i forsatsvægge, da disse er damptætte.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 20/3 2018 fremgår det, at isoleringen i de indvendige forsatsvægge nogle steder består af flamingo, nogle steder Rockwool, og at isoleringen er meget mangelfuld udført, da der flere steder ikke er nogen isolering. Forsatsvæggene er udført mod kolde facadevægge uden dampspærre, hvilket frarådes af Byg-Erfa, og kombinationen af manglende isolering og manglende dampspærre medfører dannelse af fugt på bagsiden af gipspladen og dermed stor risiko for skimmelvækst. Der er en direkte kuldebro i tagfladen langs alle facader, idet der ikke er isolering på betontagpladen eller i udhænget, og betonpladen, som er afsluttet i det fri, leder kulden ind i bygningen. Kold luft fra facadevæggen kan fordele sig på hele tagfladen. Det medfører risiko for kondens og et alt for stort varmetab. Der kunne på besigtigelsestidspunktet ikke konstateres opfugtninger, skade eller tegn på begyndende skade.

Af rapport af 23/3 2018 fra ejerforeningens byggerådgiver 1 fremgår det, at taget er udvendigt efterisoleret med 140 mm på betontagdæk, startende ca. 40 cm inde på tagfladen fra tagrenden. Forsatsvægge i stuetage og på 1. sal kunne konstateres at være uden dampspærre, og der er isoleret med henholdsvis 30 mm mineraluld og 30 mm polystyren. Rådgiveren anfører, at isoleringstykkelsen og den manglende dampspærre er helt uacceptabelt og vil bevirke et stort energiforbrug og kolde vægge, som kan give skimmelsvampeproblemer. Rådgiveren har udført termografi og anfører, at der er uacceptable trækgener og overfladetemperaturer på den indvendige side af vinduer og døre. Der kunne endvidere konstateres kuldebroer langs loft/ydervæg og træk i ydervæggen bag isoleringen. Rådgiver anfører på baggrund af et skøn over ejendommens U-værdier (varmetabskoefficienter), at hverken tagkonstruktion, ydervægge eller vinduer overholder kravene i BR-10, og at energirapporten er helt misvisende.

Af rapport af 10/4 2018 fra ejerforeningens byggerådgiver 1 fremgår det, at rådgiveren vurderer, at der af sparehensyn ikke er udført efterisolering af taget helt ud til tagkant. Der er en enorm kuldebro på det yderste stykke af tagkonstruktionen indvendigt, og der er ikke udført indvendig isolering af loftskonstruktionen. Forholdet kan bevirke skimmelvækst indvendigt langs alle husets kanter ved ydervæggen/betontagfladen, og der skal etableres isolering af overgang mellem ydervæg og loft indtil mindst 1 meter ind på loftoverfladen.

Nævnet bemærker indledningsvis, at byggeskadeforsikringen ikke indeholder dækning ved bygningens manglende overensstemmelse med gældende bygningsreglement. Det kan således ikke i sig selv føre til et krav på forsikringsdækning, at det godtgøres, at ejendommens isoleringsforhold ikke er overensstemmelse med isoleringskrav, der kan stilles i medfør af BR-10. Af forsikringsbetingelsernes punkt 5.1 fremgår det dog, at der ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, blandt andet lægges vægt på, om offentlige forskrifter er overholdt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at den påviste kuldebro ved betontagpladen og ind over boligernes lofter udgør en dækningsberettigende byggeskade. Kuldebroen giver anledning til et betydeligt varmetab og risiko for skade som følge af kondens og opfylder efter nævnets vurdering forsikringens skadebegreb. Nævnet finder, at kuldebroen burde have været afhjulpet for eksempel ved indvendig efterisolering af loftet i forbindelse med ombygningsarbejdet, og at det derfor må henføres til projekteringen af ombygningsarbejdet, at der består en uacceptabel kuldebro omkring loftet i boligerne.

Nævnet finder efter en samlet vurdering videre, at mangelfulde isoleringsforhold og den manglende dampspærre i forsatsvæggene udgør en dækningsberettigende byggeskade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det samstemmende i selskabets besigtigelsesrapport af 20/3 2018 og i rapport af 23/3 2018 fra ejerforeningens byggerådgiver 1 vurderes, at kombinationen af manglende dampspærre og dårlig isolering giver risiko for vækst af skimmelsvamp, hvilket kan få negativ betydning for beboernes sundhed ved ophold i boligen. Nævnet har også lagt vægt på, at ejerforeningens byggerådgiver 1 – blandt andet på grundlag af udførte termograferinger – har vurderet, at der forekommer uacceptable trækgener, og at isoleringskrav i henhold til BR-10 ikke er opfyldt. Nævnet bemærker, at selskabets besigtigelseskonsulent i rapport af 20/3 2018 har anført, at byggemyndighederne i byggetilladelsen har betinget sig, at alle punkter i BR-10 overholdes ved ombygningsarbejdet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der herudover forekommer dækningsberettigende byggeskader eller nærliggende risiko for skade under dette anmeldelsespunkt.

## Brandvægge

Klageren har anført, at vægge mod nabo ikke er udført brandteknisk korrekt. Selskabet har anført, at byggeriet er lavet med fuld isolering og en indbyrdes forskydning på mindst 600 mm vandret eller 800 mm lodret, og at dette ifølge bygherrens rådgivende ingeniørfirma er forskriftsmæssigt.

Af rapport af 10/8 2018 fra ejerforeningens byggerådgiver 1 fremgår det for så vidt angår nabovæggen mellem nr. 18 og nr. 20, at denne er udført som 2 x 95 mm stålskelet med mineraluld og beklædt med 2 x 13 mm gipsplader på begge sider. Ved en test med en røgkanon i nr. 18, konstateredes der hurtigt indtrængende røg i nr. 20 gennem stikkontakter, mellem ovn og skabssider, ved afløbsgennemføring i vaskeskab og ved overgang til sokkel. Byggerådgiveren anfører, at utæthederne er helt uacceptable både brandmæssigt og lugtmæssigt. Det kunne ikke fastslås, hvor utæthederne nøjagtigt var, men det vurderes, at el-gennemføringerne ikke er tætte, og at der er hul i gulvkonstruktionen, hvor der i lang tid har været et rotteproblem. Samme forsøg med røgkanon blev udført mellem nr. 30 og 32, og her kunne der ikke konstateres røggenemgang.

Nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at det anmeldte forhold har en sådan betydning for bygningens brugbarhed – herunder brandsikkerhedsmæssigt – at byggeskadeforsikringens skadebegreb er opfyldt.

Nævnet finder dog henset til det oplyste om muligheden for luft/røg-passage mellem nr. 18 og nr. 20, at der kan være tale om en byggeskade, men at dette dog må bero på en nærmere undersøgelse samt vurdering i forhold til brandtekniske krav. Det må også bero på nærmere undersøgelser, om der i givet fald er tale om en byggeskade, der er generel for en større del af ejendommen.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal bekoste, at bebyggelsens nabovægge undersøges nærmere af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig, som kan afgive erklæring i sagen – herunder om konstruktionernes overensstemmelse med brandtekniske krav. Selskabet skal herefter inddrage den sagkyndiges erklæring i en fornyet vurdering af den anmeldte skade.

## Badeværelser

Klageren har henvist til de fremlagte byggetekniske rapporter for så vidt angår fejlkonstruktioner i badeværelser. Selskabet har afvist, at der foreligger en byggeskade eller nærliggende risiko for skade.

Af rapport af 10/8 2018 fra ejerforeningens byggerådgiver 1 fremgår det for så vidt angår boligenhed 18, at der i badeværelset er udført støbt terrændæk på polystyrenisolering. Gulvet er flisebelagt, og gulvafløbet i brusenichen er af typen Unidrain. Ved en optaget gulvflise ses det, at fliserne tilsyneladende er klodset op i flisehjørner, og at der er fyldt ud med fliseklæber under fliserne. Flisernes underkant "svæver" ca. 8 mm over overkanten af Unidrainets afløbskant. Underlaget fæstner ikke overalt, idet flere fliser er skruk, og det vurderes, at fliserne vil knække med tiden ved hård belastning. Der kan konstateres revner i fugerne mellem alle fliser. Unidrainets oprindelige beskyttelsesplast langs siden af afløbet er fejlagtigt ikke blevet fjernet før monteringen, og fugen vil ikke kunne holde op mod beskyttelsesplasten. Det anføres, at flisebelægningen og afløbet ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt og skal laves om.

Af rapport af 6/9 2018 fra ejerforeningens byggerådgiver 1 fremgår det, at der er foretaget besigtigelse ved nr. 38 og 40 i forbindelse med, at der har været skader efter rotter. Byggerådgiveren anfører, at stikprøvevise tykkelsesmålinger af vådrumsmembranen viser, at den foreskrevne lagtykkelse på 1 mm ikke er overholdt på vægge i begge boliger og i gulvet i den ene bolig. Den afsluttende bløde fuge mellem gulv og væg er forkert udført som en trekantsfuge uden underlag/bagstop, og fugen kan ikke optage bevægelser i alle retninger. I nr. 40 ses vægfliser ikke monteret korrekt. Den udsatte lim udført med tandspartel er ikke anvendt, men der er

påført et yderligere lag af punktklæber på fladerne, hvorved fliserne ikke har fuldt underlag. Understøtningen af gulvafløbsenheden er ikke udført korrekt, idet der ikke er understøbt under delen mod bagvæggen, hvorfor en belastning på afløbet vil kunne give skader i form af revnedannelser. Desuden er plastbeskyttelsen på gulvafløbet ikke fjernet før monteringen, og fugen kan derfor ikke binde, som den skal.

Af rapport fra ejerforeningens byggerådgiver 2's besigtigelse den 9/11 2018 af boligenhed 34 fremgår det, at der ikke er fald på gulvet i brusenichen på 1. sal – det er helt vandret. Der er en opkant på 1-2 cm. Det anføres videre, at da der ikke er monteret glasdør foran brusenichen, skal fliser og vådrumssikring gå helt hen til døren, men der mangler her ca. 10 cm fliser på væggen. Der må heller ikke være træ i en afstand på 0,5 m, og her er der både træindfatning og træbundstykke i døren.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der er nærliggende risiko for skade for så vidt angår udførelsen af gulvfliserne. Fliserne er ikke håndværksmæssigt korrekt fastgjort på underlaget, der er konstateret skrukke fliser og revner i alle fuger, og ejerforeningens byggerådgiver 1 har vurderet, at fliserne er i risiko for at knække. Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes bilag 1, at "utilstrækkelig vedhæftning af gulv- og vægfliser i vådzone" udgør en dækningsberettigende byggeskade.

Nævnet finder det også bevist, at der er nærliggende risiko for skade ved gulvafløbet, som dels mangler understøtning, dels ikke har holdbar fuge, da der er foretaget fugning, uden at beskyttelsesplasten er fjernet. Nævnet finder det endvidere bevist, at fugningen i kanten mellem vægfliser og gulvfliser er så mangelfuld, at dette indebærer nærliggende risiko for skade.

Selskabet skal derfor anerkende, at omlægning af gulvfliser i vådzone, omlægning af afløbet i brusenichen for korrekt understøtning af afløbet og udførelse af korrekt fugning ved afløbet og mellem gulvfliser og vægfliser er dækningsberettigende over byggeskadeforsikringen. Henset til, at der er konstateret ensartede byggefejl i flere boligenheder, finder nævnet det antagelig-

gjort, at der er tale om generel byggeskade for alle boligenheder i bebyggelsen, og selskabet skal på dette grundlag genoptage sin sagsbehandling af de anmeldte byggeskader.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de i øvrigt omtalte forhold i de fremlagte byggetekniske rapporter – herunder tykkelsen på vådrumsmembranen, vedhæftningen af vægfliserne, fald på badeværelsesgulvet og afstand fra bruseniche til område uden vådrumssikring og til trækonstruktioner udgør en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for disse forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er påvist opfugtninger eller andre tegn på skadelig vandpåvirkning af nærtliggende konstruktioner. Der er heller ikke påvist vægfliser med konkret mangelfuld vedhæftning. Det kan i henhold til forsikringens skadedefinition ikke i sig selv føre til et krav på forsikringsdækning, at der er tale om forhold, der muligt ikke er udført i fuld overensstemmelse med byggeforskrifter eller almindelig god håndværksskik.

Nævnet forudsætter, at selskabet som led i sin erstatningsopgørelse inddrager de sikredes eventuelle krav på erstatning for udgifter til teknisk bistand. Nævnet henviser til sin afgørelse i sag 94402, der angår skadeforholdet vedr. taget i samme bebyggelse, og som blev afgjort af nævnet samtidig med nærværende sag.

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, First A/S v/March & McLennan Agency A/S, skal anerkende, at forholdene vedrørende utætheder ved inddækninger ved ventilationsrørene i taget, kuldebro yderst i indvendige lofter på grund af uisoleret betontagplade, mangelfuld isolering og manglende dampspærre i forsatsvægge, mangelfuld lægning og fastgørelse af gulvfliser, mangelfuld understøtning af

# Ankenævnet *for* Forsikring

40.

94087

Unidrain-afløb og mangelfuld fugning i vådzone i badeværelser ved Unidrain-afløb og mellem gulvfliser og vægfliser udgør dækningsberettigende byggeskader. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning.

Selskabet skal endvidere bekoste, at bebyggelsens nabovægge undersøges nærmere af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig, som kan afgive erklæring i sagen – herunder om konstruktionernes overensstemmelse med brandtekniske krav. Selskabet skal herefter inddrage den sagkyndiges erklæring i en fornyet vurdering af den anmeldte skade.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings