

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. april 2020 blev i sag nr. 94402:

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.

Klageren har også indgivet klagesag nr. 93948, som er en af 15 enslydende klager, som nævnet har modtaget fra rækkehusejere i bebyggelsen vedrørende de samme skadeforhold. Nærværende sag nr. 94402 og de øvrige klagesager (sagerne 93821, 93913, 93930, 93948, 94009, 94034, 94059, 94064, 94069, 94082, 94087, 94090, 94091, 94161 og 94204) er blevet afgjort samtidig af nævnet.

Nærværende klagesag nr. 94402 angår skader ved ejendommens tag. Også i de ovennævnte 15 klagesager – herunder klagerens sag 93948 – angår et af klagepunkterne skader ved rækkehusenes tag. Klageren har under sagsnr. 94402 ført yderligere, individuel korrespondance med selskabet, og klagepunktet vedrørende taget er derfor for klagerens vedkommende i det hele blevet afgjort af nævnet under sag nr. 94402, hvorfor dette forhold er udgået af sag 93948.

Ankenævnet for Forsikring

2.

94402

Klageren har i brev af 3/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen omhandler nedbør, som trænger ind igennem utæt tag. Vi har købt et rækkehus af bygherre i september 2017.

Fredag aften den 11. oktober 2019 konstaterer vi, at det drypper fra vores spots på badeværelset på 1. sal. Hele aftenen har det regnet meget kraftigt. Vedlægger video af vandet som drypper fra spots. Vi ender med at fylde 2 skåle med vand på baggrund af regnvejret som trænger ind.

Mandag kontakter jeg bygherre, som vi købte rækkehuset af i september 2017. Bygherre vender retur med en afvisning (som er vedlagt som bilag 1), hvor det fremgår, at taget er for bygherre uvedkommende og, at det skal meldes til husforsikringen.

Efter afvisningen kontakter jeg byggeskadeforsikringen hos First, som har Marsh & McLennan Agency A/S til at håndtere deres byggeskadeforsikring. Anmeldelsen bliver foretaget til ... hos Marsh & McLennan, hvor afvisningen fra bygherre er vedhæftet. Marsh & McLennan sender taksator ud som gennemgår taget med drone og efterfølgende foretager undersøgelser i badeværelset, hvor nedbøren trængte ind.

To dage efter modtager jeg en skriftlig afvisning fra advokat ... med afslag på dækning med begrundelse, at ejerforeningen har afvist bygherres udbedring af skaderne på taget i juni måned.

Fakta i denne sag er dog, at der i juli måned pludselig stod nogle stilladsarbejdere på vores ejendom, som ville opsætte stillads. De kunne ikke redegøre for, hvorfor der skulle opsættes stillads og til hvem/hvad det skulle bruges til, ligesom de på forespørgsel ikke kunne oplyse, hvem der havde bestilt dem til opgaven. På baggrund heraf blev de bedt om at stoppe. Ingen boligejere eller grundejerforeningen var blevet kontaktet og ingen kendte således til anledningen. Der var efterfølgende korrespondance mellem bygherres advokat og boligejernes advokat.

Det kan oplyses, at samtlige boligejere har rejst krav om udbedring af fejl og mangler ved taget overfor bygherre, der på intet tidspunkt har anerkendt fejl og mangler, ligesom bygherre ikke har oplyst, at man ville udbedre nogle af de foretagne reklamationer som vedrører taget og som nu er årsag til, at der drypper vand ind i min bolig.

Afvisningen fra ... har jeg anfægtet i min og har af to omgange modtaget svar fra advokat ... med fastholdelse af afvisningen. Jeg vedlægger vores mailkorrespondance som bilag 2.

Det skal tilføjes, at denne klage har relation til Ankenævns sag 93.948, hvorunder fejl og mangler ved taget tillige behandles. Ved forespørgsel hos byggeskadeforsikringen om denne klage skal ses som en ny klage eller tillæg til den eksisterende klage har [selskabets advokat] meddelt, at dette er en ny klage.

Det kan oplyses, at bygherre tillige er totalentreprenør i sagen."

I brev af 11/11 2019 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Der er 2 afvisningsgrunde:

1) Afhjælpning er afvist

Ankenævnet for Forsikring

3.

94402

2) Taget er ikke omfattet af forsikringen

Ad 1) Det er oplyst – og bekræftet af klager/foreningen – at tagdækkeren var på ejendommen sommeren 2019 med henblik på gennemgang af taget.

Det bemærkes, at sælger af ejendommen selvsagt har en hæftelse også for det som ikke er renoveret og dermed ikke omfattet af forsikringen.

Tagdækkeren blev afvist og bortvist fra ejendommen. Hermed har foreningen og herunder klager mistet retten til, at påberåbe sig mangler ved tagkonstruktionen efter almindelig entrepriseretlige regler.

Ad 2) Taget er ikke nyt eller renoveret men det oprindelige tag. Dermed er taget i det hele ikke omfattet af forsikringsdækningen – uanset 1). Skulle der være lavet mindre reparationer er det fortsat ikke omfattet af forsikringen og i givet fald er det alene selve reparationen."

Klageren har i brev af 24/11 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"1) Idet selskabet åbenlyst har foretaget en egen fortolkning af det af klager beskrevne hændelsesforløb, vedlægges korrespondance mellem klagers advokat og bygherre/totalentreprenørs advokat medio juli 2019.

Det kan hertil oplyses, at der endnu ikke fra bygherre/totalentreprenør eller dennes advokat er modtaget svar på det i mail af 19. juli fra klagers advokat anmodede.

2) Det fastholdes at taget er omfattet af forsikringen. Der er tale om en ny privat bolig. 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.

De nuværende skader vedrører dele af taget, som bygherre/totalentreprenør oprindeligt har foretaget arbejder på.

Grundet årstiden og dermed akut risiko for yderligere skade, er der den 21. november 2019 foretaget midlertidig tætning af utætheder. Se venligst vedlagte notat udarbejdet af [ejerforeningens byggerådgiver 1] den 21. november 2019. Udgiften dertil kræves tillige erstattet af selskabet."

Selskabet har i brev af 6/12 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der er i vores svar henvist til 2 afvisningsgrunde:

1) Afhjælpning er afvist

2) Taget er ikke omfattet af forsikringen

Ad 1) De fremlagte bilag viser at der er enighed om, at entreprenøren havde igangsat afhjælpning og tagdækkeren blev afvist af foreningen/klager. Dette med henvisning til manglende varsling mv.

De entrepriseretlige regler er klare – der er en afhjælpningsret og der er ikke nogen gældende regler om varslings eller lign. Hvis ejer bortviser entreprenøren bortfalder afhjælpningsretten og i givet fald kan der selvsagt ikke kræves, at byggeskadeforsikringen dækker.

Hermed har foreningen og herunder klager mistet retten til, at påberåbe sig mangler ved tagkonstruktionen efter almindelig entrepriseretlige regler og dermed også overfor indklagede.

Der vedlægges endvidere bilag udvisende, at entreprenøren fortsat gerne vil kigge på problemet.

Ad 2) Taget er ikke nyt eller renoveret men det oprindelige tag. Dermed er taget i det hele ikke omfattet af forsikringsdækningen – uanset 1).

Det bemærkes, at dette er i fuld overensstemmelse med Byggelovens 25A som netop forudsætter at der er tale om nybyg eller de renoverede dele af eksisterende bygning. En byggeskadeforsikring dækker IKKE det oprindelige hus.

Skulle der være lavet mindre reparationer er det fortsat ikke omfattet af forsikringen og i givet fald er det alene selve reparationen."

I brev af 23/12 2019 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Ad 1) 'Afhjælpning er afvist'

Klager har på intet tidspunkt modtaget tilbud om afhjælpning fra bygherre/totalentreprenør, hvorfor der i sagens natur ikke kan være afvist afhjælpning.

Det bilag selskabet har fremlagt er taget ud af kontekst. Mailen stammer fra en mailkorrespondance mellem bygherre/totalentreprenørs advokat og advokaten der repræsenterer 16 grundejere – herunder klager – i en verserende retssag, hvor bygherre/totalentreprenør er sagsøgt af 16 grundejere – herunder klager. Selskabet er ikke part i den verserende retssag.

Til orientering kan det oplyses, at indholdet af mailen er bestridt af grundejernes advokat og at det er meddelt bygherre/totalentreprenør, at de/deres håndværkere er velkomne på ejendommen, såfremt det aftales med grundejerne/klager. Der er dog i skrivende stund ikke modtaget henvendelse fra bygherre/totalentreprenør eller dennes håndværkere for en aftale. Beskrivelse over hændelsesforløb vedlægges.

Det er korrekt, at der i entrepriseretten er en afhjælpningsret – og også en afhjælpningspligt! Der er dog ikke overholdt afhjælpningspligt eller forsøgt håndhævet afhjælpningsret gennem flere år. Dette på trods af påtale af mangler overfor bygherre/totalentreprenør.

Blot for god ordens skyld bemærkes, at ejendommen er afleveret og ibrugtaget for flere år siden og at bygherre/totalentreprenør i sagens natur ikke bare kan dukke op på en privat ejendom og påbegynde arbejder uden forudgående aftale med grundejeren. Det er i øvrigt fortsat uvist om det reelt er tilfældet, at det er forsøgt, idet det stadig ikke er oplyst hvad bygherre/totalentreprenør eller dennes håndværker havde påtænkt.

Ad 2) 'Taget er ikke omfattet af forsikringen'

Det fastholdes at samtlige bygningsdele – herunder taget – er omfattet af Byggeskadeforsikringen og at den anmeldte vandskade/skade på taget har sin årsag i opførelsen foretaget af bygherre/totalentreprenør. Det kan oplyses, at der er tale om en kernesanering af ejendommen, herunder arbejder på taget, bl.a. etablering af ovenlysvinduer og ventilation.

Klager er fortsat ikke bekendt med hvilken problemstilling der er præsenteret for [ingeniørfirma], ej heller hvilken af de af Grundejerforeningen indhentede rapporter, der nu er forelagt [ingeniørfirma], ligesom det er ubekendt hvori uenigheden består.

Klager er i besiddelse af en række fotos hvoraf det tydeligt fremgår, at der er tale om en kernesanering. Fotos kan fremsendes til selskabet og/eller Nævnet i fald der er ønske herom."

Selskabets advokat har i brev af 9/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"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. Det følger også navnet på forsikringen: 'byggeskade'. Og ikke 'bygningsskadeforsikring'.

Som sagen er oplyst, er der ingen dokumentation for, at der er en dækningsberettiget skade på taget – og klager erkender, at der ikke er nyt tag, men alene etableret ovenlysvinduer. 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 på baggrund af redegørelsen, og i øvrigt de fremlagte mails, 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, jf. også advokat ... bemærkning: '*Det er helt igennem uacceptabelt at din klient udfører arbejde på ejendommen uden forudgående aftale. Medmindre...*'. Det viser klart, at afhjælpning var igangsat og blev hindret.

Det får, desværre for klager, konsekvenser.

Ad [ingeniørfirma]

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

Klager burde for længst have begæret syn og skøn overfor entreprenøren – der har været masser af tid til det."

Klageren har i brev af 27/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad tag

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

Ad afhjælpning

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.

Den delvist citerede tekst af mail fra klagernes advokat ... er (igen) taget ud af kontekst og der kan ikke konkluderes på den, som det her forsøges af selskabet. Der var ikke påbegyndt arbejder på klagernes ejendom. Selskabet har – og har haft – rig lejlighed til at kontakte advokat ..., såfremt selskabet er i tvivl om sammenhængen.

Ad [ingeniørfirma]

[Ingeniørfirma] har – som allerede nævnt – i klagernes ejertid, ikke været på klagernes ejendom for besigtigelse af de omhandlede forhold."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne og øvrige bilag fra sagen. 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 skråtskåret 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 grattop 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 ydervægg/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."

Klageren har i mail af 15/10 2019 til bygherren bl.a. anført:

"Som kort fortalt, så konstaterede vi fredag aften, at det dryppede fra loft via en af vores spot på badeværelset på 1. sal. Det samme skete igen natten til mandag. Jeg vedlægger en video af det. Jeg er selvsagt bekymret for min bolig for, hvad der sker af skader næste gang det regner. Håber, at du vil give mig en tilbagemelding hurtigst muligt."

I mail af 15/10 2019 fra bygherren til klageren hedder det bl.a.:

"Tagkonstruktionen på din bolig hidrører som udgangspunkt ind under din egen husforsikring, så du skal hurtigst muligt melde skaden hos dit eget forsikringsselskab. Når det vedrører vand, plejer forsikringsselskaberne at være hurtige til at reagere, så forventer at du derfor hurtigt får en afklaring, så det kan blive afhjulpet."

Af brev af 24/10 2019 fra selskabet til klageren fremgår det bl.a.:

"Vi har noteret, at De har anmeldt følgende skade: **Vanddryp fra spots**

Hvis vi har misforstået Deres anmeldelse og skaden er en anden eller anderledes end refereret beder vi Dem kontakte os på ny.

Ved inspektion med drone har vi konstateret, at det er en mangel ved taget der er skyld i vandet.

I henhold til bekendtgørelsens § 16 har vi kontaktet entreprenøren for, at bede denne sørge for inspektion og udbedring. Entreprenøren oplyser, at han har haft forsøgt, at udbedre diverse reklamationer på taget men ejerforeningen bad tagentreprenøren forlade bygningen.

På den baggrund må vi afvise dækning. Det er et spørgsmål mellem ejerforeningen og entreprenøren."

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 fraslag 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 betonetageadskillelsen 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 tagpapedækningen 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 regnvejr 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 anlag-

te 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."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"5. Hvilke skader dækker forsikringen?

5.1. Forsikringen dækker:

- a) brud, lækage, deformation, 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 byggeskade, 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 løbetid er udløbet."

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.

Denne klagesag vedrører forhold ved taget, idet klageren den 11/10 2019 konstaterede vandindtrængen ned i badeværelset på 1. sal, hvilket han herefter anmeldte til selskabet den 21/10 2019.

Klageren har herudover i lighed med 14 andre rækkehusejere indgivet klage vedrørende en række andre skadeforhold ved rækkehusbebyggelsen – herunder angående tag, lofter, inder-vægge/forsatsvægge, brandvægge og badeværelser. Sagsnummeret for den fælles klage, som er enslydende for alle rækkehusejerne, er for klagerens vedkommende 93948.

Nævnet har for klagerens vedkommende truffet afgørelse om alle klagepunkter vedrørende taget under nærværende sagsnr. 94402. Samtidig hermed har nævnet truffet afgørelse om øvrige klagepunkter under sagsnr. 93948, hvortil der henvises.

Det fremgår af sagen, at klageren den 15/10 2019 anmeldte den konstaterede vandindtrængen til bygherren, der samme dag henviste klageren til at kontakte sin husforsikring. Nævnet lægger til grund, at selskabet i overensstemmelse med § 16 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring i øvrigt har forelagt boligejernes skadeanmeldelser 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.

Nævnet lægger til grund, at anmeldelsen ud over den konstaterede vandindtrængen i klagerens badeværelse angår forhold ved tagpapbelægningen, idet isoleringsforhold henføres under anmeldelsespunktet "loft", der er blevet behandlet af nævnet i sag 93948.

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 kantafslutninger, 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 ventilations-

aggregat synes ikke korrekt understøttet, og der mangler afdækningspropper ved tre ovenlysvinduer, 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 rækkehuse, herunder klagerens. Han har i notat af samme dato anført, at han vurderer, at vandindtrængningen skyldes utætheder ved spiroventilationsrør, som ikke er udført med tæt afslutning til inddækningsflange. Han vurderer, at der er tale om en konstruktionsfejl, som er generel for alle boligenhederne. Han anfører, at selve tagpapbelægningen 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, der allerede er indtrådt, er også dækningsberettigende.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der 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 desuden, at forhold, der kan henføres til udløb af sædvanlig levetid, ikke dækkes. Klageren kan ikke kræve dækning fra bygge-

Ankenævnet for Forsikring

16.

94402

skadeforsikringen for det forhold, at man ved ombygningsarbejdet har valgt ikke at forny tagbelægningen på hele taget.

Nævnet bemærker afslutningsvis, at klageren i nærværende sag 94402 har anført, at udgifterne til rapporter fra ejerforeningens byggerådgiver kræves dækket af selskabet.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5.2 fremgår det, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering af byggeskader.

Henset til, dels at det fremgår af rapporterne af 10/4 2018 og 21/11 2019, at byggerådgiveren er rekvireret af ejerforeningen, dels at der ikke er fremlagt nærmere oplysninger om ejerforeningens og/eller klagerens personlige udgifter til bistand fra byggerådgiveren, finder nævnet det rettest at afstå fra at tage konkret stilling til klagerens krav på dækning herfor. Nævnet forudsætter, at selskabet som led i sin erstatningsopgørelse inddrager de sikredes eventuelle krav på erstatning for udgifter til teknisk bistand.

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 udgør en dækningsberettigende byggeskade.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings