

Ankenævnet for Forsikring

Den 14. december 2022 blev i sag nr. 97768:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede bygning er et sommerhus opført i 2008. Klageren overtog ejendommen den 7/8 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 5/5 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Sommerhus	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.12 Isolering	K1	Isolering i tagrum ligger stedvist ujævnt/rodet. Note: Forholdet kan nedsætte isoleringsevnen

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Du skal være opmærksom på at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

Ja Nej

...

2.	Tage		
2.1	Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
...			
2.3	Har du kendskab til, at der er eller har været, skader i/ved skorsten? Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒

Ankenævnet for Forsikring

2.

97768

I klageskema af 13/1 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Hermed skal jeg klage over Dansk Boligforsikrings afvisning af at dække et krav under en tegnet ejerskifteforsikring, police nr. ... samt i øvrigt deres usaglige sagsbehandling.

Jeg meldte en skade til Dansk Boligforsikring den 05/05/2021, vedr. en identisk vandskade, hvor vand trængte ned igennem taget og videre ned igennem loftet. I forbindelse med Danske Boligforsikrings behandling af skade tildelte de den ikke et nyt skadenummer, men fortsatte med at bruge et skadesnummer fra en tidligere anmeldt identisk skade på et andet tag på huset.

Den 28. juli 2021 afviser Dansk Boligforsikring af dække skaden anmeldt den 23/07/2021.

Begrundelse fra [selskabets medarbejder 1]:

'Hej [klageren]

Jeg skal hermed følge op på din sag, efter konsulent ... har foretaget besigtigelse af din ejendom.

Tagkonstruktionen er med tegltag til undertag, kiler lagt på spærfod OBS plade og undertag af banevare. Tagkonstruktion er fra 2008.

Ved gennemgang af udhængsbrædder, ses brædder mørkere end de tilsvarende brædder der forefindes ved overdækket terrasse.

Ved gavle er undertaget ikke ført med ud til vindskeder og stopper ved gavlbeklædning. Der ses ingen råd i udhænget.

Der er tale om en tagbelægning, som der anses for at være en tæt tagkonstruktion. Der er ikke krav til at undertag er ført med ud til vindskeder eller gavlbeklædning.

Ud fra hvad der er konstateret ved besigtigelsen, er der alene tale om et kosmetisk anliggende at udhængsbrædder fremstår mørkere end de øvrige. Der hvor der måles fugt vil dette udtørre på naturlig vis.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning, da forholdet ikke giver nærliggende risiko for skade. Der er ikke konstateret råd i konstruktionen, eller skader der har indvirkning på bygningens bærende eller stabilitetsevne. Konstruktionen har været som sådan siden 2008, se. betingelsernes pkt. 3.1. Forhold der er af kosmetisk karakter udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.'

Det er min opfattelse, at afvisningen af at dække skaden er forkert, hvilket jeg meddeler dem samme dag, idet jeg ikke kan tiltræde deres begrundelse. Herefter følger lidt korrespondance med den pågældende medarbejder.

Derefter overgår sagen til en anden medarbejder, og der kommer endvidere en besigtigelse på af [selskabets bygningskonsulent 2], som mundtligt oplyser mig på hans besigtigelse, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Hans konklusion er, at undertaget er fejlkonstrueret samt at der

er huller i undertaget, og at den eneste farbare måde vil være at tage taget af og afmontere undertaget og opsætte et nyt.

En konklusion, som meget ligner den, som min egen bygningssagkyndige fremkommer med den 10. september 2021 – vedlagt sagen.

Jeg har forinden da haft nogle håndværkere til at forholde sig til taget, og beder disse tage kontakt [selskabets bygningskonsulent 2] og beder ham forholde sig hertil.

Hans svar til [klagerens tømrer] er, at han ikke kan forholde sig til det, og at jeg har gjort sagen besværlig ved at inddrage en advokat. Dette er tilbagemeldingen fra håndværkerne, hvorfor de vil afvente nærmere.

Den 23. september 2021 modtager jeg på ny en afvisning af skaden som værende dækningsberettiget, nu med en anden begrundelse. Endvidere henviser han til oplysninger fra bygningskonsulenten, men vedlægger i øvrigt ikke disse således, at jeg har mulighed for at gennemgå disse. Han afslutter mailen med at henvise til, at jeg blot kan klage.

Den konklusion, som Dansk Boligsikring nu fremkommer med er i direkte strid med de mundtlige oplysninger samt den konklusion, som upartisk 3. mand er fremkommet med.

Herefter går jeg til den varslede advokat, som den 18. oktober 2021 skriver til Dansk Boligforsikring A/S og fastholder skaden samt fremsender notatet om taget.

Advokaten udbeder sig svar senest den 1. november 2021, men hører intet.

Da advokaten intet svar får, er nærværende klage nødvendiggjort.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det er min opfattelse,

At afvisningen er uberettiget.

At der er tale om en dækningsberettiget skade, som blandt andet understøttes af at undertag er lagt sjusket og ikke korrekt jf. omfattende billedmateriale fra reparation af tidligere dækket tagskade samt tilsynsnotat fra bygningskonsulent og arkitekt (...).

[Selskabets kvalitets- og klageansvarlig] fra Dansk Boligforsikring affærdiger skade, om vandindtrængning fra loft i stuen, med at vandindtrængning er slagregn og dermed ikke dækningsberettiget. Denne konklusion forekommer besynderlig, eftersom DMI (lokalt) oplyser at vind kommer fra vest både d. 21. juli og d. 18. august med en peak vind på 6-9 ms. Skaden/Vandindtrængning sker på østsiden af taget, hvorfor at nævne slagregn forekommer paradoksalt på de nævnte datoer. Endvidere nævner [selskabets kvalitets- og klageansvarlig] at konsulent har besigtiget taget omkring området for vandindtrængning, hvilket ikke er korrekt.

Skaden er en konsekvens af et oprindeligt fejllagt undertag, og dermed har årsagen til skaden været tilstede på overtagelsesdatoen af huset. Fejlkonstruktion eller andre forhold i forbindelse med

tagkonstruktion har endvidere ikke fremgået af tilstandsrapporten, hvorfor skaden bør dækkes af ejerskifteforsikringen, hvis formål netop er at dække denne type af skader."

Selskabet har i brev af 19/2 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører vandindtrængning ved kiploft/tagås i køkkenområde, som ifølge klager skyldes, at undertaget er fejlagt og derfor skal dækkes af ejerskifteforsikringen. DBF har afvist dækning med henvisning til, at vandindtrængningen skyldes utæthed ved husets rygning, som er opstået efter overtagelsen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 7. august 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 28. juli 2021 anmelder klager vandindtrængen som følge af fejl ved undertag.

Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Den 24. august 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 6. september 2021 afviser DBF dækning for vandindtrængen ved kiploft/tagås i køkkenrum. Afgørelsen påklages til DBF's klageafdeling, som den 23. september 2021 fastholder dækningsafslaget. DBF's afgørelse af den 6. september 2021 fremlægges som bilag E, idet klager har fremlagt afgørelsen fra DBF's klageafdeling.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det fremgår ikke udtrykkeligt af ankenævnsklagen, hvad klagers krav er. Det formodes dog at omfatte afmontering af hele tagbelægningen over bygning A, udskiftning af undertaget og genoplægning af tagbelægningen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 7. august 2020 var forhold ved husets tag, der udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et træhus/sommerhus fra 2008, hvor tagbelægningen udgøres af typefremstillede tegltagsten udlagt på lægter med afstandsklodser og diffusionsåbent undertag i banevare (bilag D, foto 24 og 25).

Ved DBF's besigtigelse kan der indvendigt i køkkenområde registreres enkelte løbere på limtræsdrager/tagås i område ved skorsten og ingen tegn på vandskade af gulvet i samme område. Udvendigt fremstår tagbelægningen ensartet med tætliggende og intakte tegltagsten. Eneste synlige utæthed ved tagbelægningen ses ved rygningen i område omkring skorsten, hvor rygningsbåndet har sluppet tagstenene, hvorved vand kan blive presset ind i forbindelse med retningsbestemt slagregn. Nærbillede af sluppet rygningsbånd fremlægges som bilag F.

Klager har til støtte for sin påstand fremlagt tilsynsnotat udarbejdet af [arkitekt], som ikke tidligere har været præsenteret for DBF. Af notatet fremgår det, at taget ifølge [arkitekten] ikke opfylder de konstruktive lovmæssige krav i BRS 98, idet undertaget ikke er tæt med klæbet samlinger jf. producentens anvisninger. Derudover anfører [arkitekten], at tagrummet ikke ses at være ventileret. Af de tilhørende fotos ses de, at undertagsbanerne er lagt med overlæg, men ikke klæbet, ligesom det ses enkelte små fugtpletter/mørke pletter på undertaget.

Det bemærkes, at manglende ventilation af tagrummet ikke har været anmeldt til DBF, hvorfor forholdet skal udskilles fra nærværende ankenævns sag. Klager må i stedet anmelde forholdet til DBF på almindelig vis.

Klager har desuden fremlagt korrespondance med DBF i forbindelse med andre skadeanmeldelser.

DBF har dækket udbedring af fejlkonstrueret tagfod (bilag D) og samling mellem skotrende og undertag (mail af den 9. februar fremlagt af klager), da disse forhold havde ført til skader på undertaget og vand i udhæng. Der var tale om lokale fejlkonstruktioner uden sammenhæng til undertagets generelle kvalitet eller udførelse.

Det er DBF opfattelse, at den lokale og meget begrænset vandindtrængning ved limtræsdrager/tagås skyldes, at rygningsbåndet har sluppet de underliggende tagsten og løftet sig, så vand er trænge ind ved rygningen i samme område. Det er almindeligt forekommende, da klæbebåndet på undersiden af rygningsbåndet med tiden mister sin virkning. Til illustration af klæbebåndets funktion fremlægges monteringsvejledning fra Bender som bilag G, idet de fleste rygningsbånd monteres efter samme princip.

Ligeledes er utætheden opstået efter overtagelsen, da der alene kan ses enkelte løbere på limtræsdrageren/tagåsen og ingen vandskader eller vandskjalde på det underliggende gulv, ligesom sælger i øvrigt ikke har oplevet vandindtrængen i hele sin ejertid. Det må derfor have formodningen imod sig, at vandindtrængningen skyldes forhold, som hidrører fra huset opførelse, da der i så fald omvendt ville have været synlige fugt- og/eller vandskader i dag ved de tilstødende listeløfter og det underliggende gulv.

Da håndværksmæssigt dårligt udført arbejde i øvrigt ikke i sig selv er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, har klager derfor ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet den 7. august 2020 var utætheder eller andre forhold ved taget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og som i øvrigt koster kr. 5.000,00 eller derover at udbedre.

Klagers krav bør derfor afvises."

Ankenævnet for Forsikring

6.

97768

Klagerens advokat har i brev af 11/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad tilsynsnotat

Indklagede anførte i sit svarskrift, at tilsynsnotatet udarbejdet af [arkitekten], ikke har været præsenteret for Dansk Boligforsikring (svarskrift s. 2, 3. afsnit). Dette bestrides. Klager har fremlagt pågældende tilsynsnotat for indklagede tidligere ved e-mail af 19. oktober 2021.

Ad løsning af rygningbåndet.

Det noteres, at der er enighed mellem klager og indklagede mellem om, at der er en vandindtrængning (svarskrift s. 2, 7. afsnit).

Det bestrides imidlertid, at pågældende vandindtrængning ved limtræspådrager/tagås skyldes, at rygningbåndet har sluppet de underliggende tagsten og har løftet sig, således der sker vandindtrængning ved rygningen i samme område. Dette er faktisk forkert. Desuden var det ikke et krav på opførelstidspunktet, at rygningbånd blev limet.

Ad skorstenen

Det noteres, at der forefindes revner i skorstenen ved ejendommen, hvorfra der må antages at kunne ske vandindtrængning fra.

Det gøres følgelig gældende, at klager – i strid med det af indklagede anførte i svar af 19. februar 2022, s. 1-2 – har overholdt almindelige forsikringsretlige principper om at oplyse sagen tilstrækkeligt, idet klager har fremsendt oplysninger, skrivelser, materialer, vurderinger m.v. nødvendige for, at indklagede har kunne vurdere skaden behørigt, ligesom indklagede har besigtiget skaderne fysisk ved konsulent.

Desuden bemærkes det, at såfremt indklagede var af den opfattelse, at sagen ikke kunne bedømmes tilstrækkeligt og tilfredsstillende, burde indklagede have rettet henvendelse herom til klager, hvilket imidlertid ikke er sket.

Ydermere er det klagers opfattelse, at der er tale om en skjult mangel ved ejendommen, samt at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det noteres, at indklagede er af den opfattelse, at utætheden er opstået efter overtagelsen (svarskrift s. 2, 8. afsnit). Bevisbyrden for, at skaden var til stede på tidspunktet for overtagelsen, påhviler klager, hvilken bevisbyrde anses for at være løftet. Til støtte herfor fremlægges en række billeder og video optaget af taget for nyligt, som viser, at skaderne er opstået som følge af fejl i taget, som har været til stede på overtagelsestidspunktet.

På baggrund af ovenstående gøres det overordnet gældende, at Dansk Boligforsikrings afvisning af dækning af den anmeldte skade, er uberettiget."

Selskabet har i brev af 7/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal det for god ordens skyld bekræftes, at tilsynsnotat af den 10. september 2021 udarbejdet af [arkitekten] blev modtaget af DBF den 19. oktober 2021 – efter selskabets klageansvarliges afgørelse af den 23. september 2021. Notatet er ved en fejl ikke blevet lagt på sagen. Denne omstændighed har dog ingen særskilt betydning for sagens vurdering.

Klagers advokat har fremlagt nye oplysninger i form af fotos, som viser, at skorstensinddækningen – der udgøres af Wakaflex – er utæt, da det selvklæbende tætningsbånd på inddækning har sluppet skorstenen. Fremlagte fotos viser desuden, at undertaget (blåt) tæt ved skorstenen er blevet foldet/klemmt i forbindelse med monteringen af skylleliste og lægte. Produktdatablad for Wakaflex fremlægges som bilag H.

De nye oplysninger er blevet forelagt den besigtigelseskonsulent, der foretog besigtigelsen den 24. august 2021.

Ifølge besigtigelseskonsulenten er der formentlig trængt vand ind bag Wakaflexinddækningen med fugeslip (hvormed undertagsfolden ikke vurderes at have nogen forbindelse til vandindtrængningen) og videre i de underliggende bygningsdele, hvor det formentlig er løbet langs underliggende dampspærre og ned i stue/køkken ved skorsten via limtræsdrager der ligger under skorsten. Han mener også, at Wakaflex-inddækningen har været tæt ved opførelsen og at den først er blevet utæt efter overtagelsen, da den ellers ville have givet anledning til større vandindtrængen end registret ved besigtigelsen mere end ét år efter overtagelsen. Mail af den 6. maj 2022 med besigtigelseskonsulentens vurdering af de nye oplysninger fremlægges som bilag I.

På baggrund af de nye oplysninger og besigtigelseskonsulentens vurdering medgiver DBF, at utætheden ved skorstenen formentlig relaterer til vandindtrængningen ved stueloftet/køkkenet.

Uanset at utætheden ved skorstensdækningen med stor sandsynlighed først er opstået efter overtagelsen, vil DBF – på baggrund af de nye oplysninger – tilbyde at udbetale kontanterstatning på kr. 5.000,00 (efter fradrag af selvrisiko) til indfræsning af zinkindsud over Wakaflex-/skorstensinddækningen.

Derudover fastholdes DBF's påstand."

Klagerens advokat har i brev af 25/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"1. Ad manglens manifestering på overtagelsestidspunktet

Det noteres, at Selskabet har erkendt, at utætheden ved skorstenen/taget udgør en dækningsberettiget skade (Selskabets indlæg af 7. maj, s. 1, 6. afsnit).

Det bemærkes i forlængelse heraf, at Selskabet ikke afviser, at manglen var til stede på overtagelsestidspunktet, idet selskabet i indlægget samt bilag I fremsætter modstridende oplysninger:

'Han [besigtigelseskonsulenten] mener også, at Wakaflex-inddækningen har været tæt ved opførelsen og at den først er blevet utæt efter overtagelsen' (Selskabets indlæg s. 1, 5. afsnit – mine understregninger)

'Uanset at utætheden ved skorstensdækningen med stor sandsynlig først er opstået efter overtagelsen [...]' (Selskabets indlæg s. 1, 7. afsnit – mine understregninger).

Besigtigelseskonsulentens vurdering fremstår for det første som værende behæftet med betydelig usikkerhed, hvilket alt andet lige må have den følge, at vurderingen ikke kan lægges til grund for så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt manglerne var til stede på overtagelsestidspunktet.

Selskabet har således fortsat ikke løftet bevisbyrden for, at manglen var til stede på overtagelsestidspunktet, samt at denne måtte have været synlig for klager.

Afgørende er imidlertid i sagens natur ikke, hvorvidt manglen havde manifesteret sig, dvs. at utæthederne var til stede på overtagelsen, men derimod, at de bygningsmæssige fejl, der gav anlæg til vandindtrængningen/utæthederne, var til stede på tidspunktet for Klagers overtagelse af ejendommen. Dette følger tillige af det køberetlige princip, hvorefter afgørelsen af, om et produkt lider af en mangel, træffes på baggrund af produktets beskaffenhed på tidspunktet for risikoens overgang (overtagelsestidspunktet).

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at anlægget for utæthederne var til stede på ejendommen på tidspunktet for Klagers overtagelse af ejendommen:

'Korrekt udførsel over Vacaflex burde have være indført med zinkindsud', (bilag I, s. 2, 1. svar)

'Det vand der er set trænge ind i litra a er formentlig trængt ind ved Vacaflex med fugeslip. Vand kan herved trænge i de underliggende bygningsdele hvor det formentlig er løbet langs underliggende dampspærre og ned i stue/køkken ved skorsten via limtræsdrager der ligger under skorsten'. (bilag I, s. 2, 2. svar – mine understregninger)

Samt

'Dårlige overliggende fuger på Vacaflex ved skorsten vurderes ikke til stede på overtagelsestidspunktet. Disse fuger vurderes og være sluppet efter overtagelsen. Hvis disse utætheder var til stede ved overtagelsen må det forventes at der ville ses større indtrængen af vand end ved besigtigelsen d 24 August 2021.' (bilag I, s. 2, 3. svar – mine understregninger).

Det gøres følgelig gældende, at besigtigelseskonsulenten vurderer, at bygningens tagkonstruktion ikke var udført håndværksmæssigt korrekt, hvorved klager overtog en ejendom, der havde en tagkonstruktion, som med tiden ville resultere i omfattende vandindtrængning fra skorstenen.

Det gøres følgelig gældende, at Klager har løftet bevisbyrden for, at manglen var til stede på tidspunktet for Klagers overtagelse af ejendommen.

Det kan desuden oplyses, at klager har efter det oplyste ikke foretaget udbedringsarbejder på taget/lofterne i tiden efter overtagelsen og frem til vandindtrængningen kunne konstateres, og som kan have betydning for, hvorvidt der kunne ske vandindtrængning fra taget. Det må således fortsat kunne lægges til grund, at manglerne ved ejendommens tag/skorsten var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse.

Som bilag 11 fremlægges video vedrørende klagers ejendoms tag, hvor omfanget af skaderne tydeligt fremgår. Henset til videoens omfang, fremsendes denne snarest muligt til Ankenævnet for Forsikring på USB-stik i to udgaver, der tilgår Selskabet henholdsvis Ankenævnet for Forsikring. Fremsendelse sker efter aftale herom med Ankenævnet for Forsikring.

2. Ad Selskabets tilbud om kontanterstatning

Det noteres, at Selskabet har ændret opfattelse vedrørende skadens opståen således, at Selskabet anerkender, at der foreligger en dækningsberettiget skade. Idet årsagen til skadens opståen for nuværende ikke er belyst tilstrækkeligt fra Selskabets side af, er det Klager opfattelse, at det fremsatte udbedringstilbud ikke kan antages, om end det dog er værdsat, at Selskabet er imødekommende.

Det noteres endvidere, at, Selskabet ikke har bestridt, at der var revner i skorsten på Klagers ejendom på tidspunktet for overtagelse, ligesom Selskabet ikke har bestridt, at det må antages, at der kan ske vandindtrængning gennem disse. Selskabets fremlægges af Bilag H og I ses ikke at ændre på den antagelse, at revnerne kunne medføre vandindtrængning.

Det fremstår uklart, hvorvidt Selskabet mener, at vandindtrængningen skyldes (1), at rygningsskibet har sluppet de underliggende tagsten, der følgelig har løftet sig, således der er sket vandindtrængning i dette område, hvilket som anført er faktuel forkert, (Selskabets svarskrift af 19. februar 2022 s. 2, 7. afsnit), eller om vandindtrængningen (2) skyldes ukorrekt udført arbejde med Wakaflex m.v. (Selskabets indlæg af 7. maj s. 2, 5. afsnit).

På denne baggrund skal Klager således begære, at der iværksættes syn og skøn med henblik på at få fastlagt omfanget af skaderne samt, hvorledes dette kan udbedres håndværksmæssigt korrekt. Når dette er fastlagt endeligt, vil det være muligt at få indhentet de nødvendige tilbud på udbedring af manglerne."

Selskabet har i brev af 24/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Videsekvensen blev optaget i samme forbindelse, som de den 13. april 2022 fremlagte fotos blev taget, men hvor man ikke da fandt det relevant at fremlægge videsekvensen.

Det fremgår af videsekvensen, at der ifølge klagers tømrer er en utæthed/hul (hvor der ligger fnuller i) ved overgangen mellem 'reparationslappen' omkring skorsten og det øvrige undertag. Lappen – der blev monteret umiddelbart efter udlægningen af undertaget, som blev skåret groft ud omkring skorstenen – er ikke blevet stoppet ordentligt op/trukket med op under lægten (der er en fold under lægten jf. tidligere fremlagte billede 3-5 af tag), således at det i stedet står ud mod lægten og derved kan lede indtrængende vand ned i utætheden/hullet.

Det fremgår ikke af videoen, hvorvidt den gabende skorstensinddækning har givet anledning til vandindtrængning (selvom klagers tømrer også valgte at tage fotos heraf jf. tidligere fremlagte billeder 6, 7 og 9 af tag), ligesom det ikke klart fremgår, hvorvidt der ellers er en utæthed ved tegltagbelægningen ved skorsten.

DBF er ikke uenig i, at undertaget er udført som anført af klagers tømrer, idet der henvises til besigtigelseskonsulentens tilsvarende beskrivelse (bilag I).

Henset til

- at ejerskifteforsikringen ikke dækker håndværksmæssige fejl i sig selv,
- at tætheden i undertaget først får betydning ved vandindtrængning gennem den tilnærmelsesvis 100% tætte tagbelægningstype (falsede præfabrikerede tegl),
- at der ikke før klagers skadeanmeldelse den 28. juli 2021 er sket vandindtrængning i forbindelse med skorsten

er der efter DBF's opfattelse ikke udover tætningen af skorstensinddækningen grundlag for at meddele dækning for en omlægning af hele undertaget i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 sammenholdt med pkt. 3.5.

Selskabets påstand fastholdes derfor."

Klagerens advokat har i brev af 15/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet erkendte ved Selskabets indlæg af 7. maj, s. 1, 6. afsnit, at skaden udgør en dækningsberettiget skade. Selskabets indlæg af 24. juni 2022 ses ikke at ændre på denne opfattelse, ligesom Selskabets bemærkninger vedrørende det fremlagte videomateriale må anses for værende uden betydning.

Det er klagers vurdering, at selskabet ikke har løftet bevisbyrden for, at manglen ikke var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen. Det er dermed klagers opfattelse, at Klagenævnet for Forsikring kan lægge til grund, at der er enighed om, at manglen var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det kan konstateres, at der er enighed om, at der var revner i skorstenen på klagers ejendom på overtagelsestidspunktet, og at der har kunne ske vandindtrængen gennem disse.

Det er klagers vurdering, at selskabet ikke har frembragt en overbevisende forklaring på vandindtrængningens opståen, hvorfor det fremsatte udbedringsforslag ikke kan antages al den stund, at årsagerne til skadernes opståen ikke er endelig kendt.

Klager fastholder dermed sin anmodning om, at der iværksættes syn og skøn med henblik på at få fastlagt skadesårsag, omfanget af skaderne samt udbedringsmulighederne heraf."

Selskabet har i brev af 1/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at DBF ikke har løftet bevisbyrden for, at manglen ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. Det bemærkes hertil, at bevisbyrden for, at der er dækningsberettigende forhold ved taget ud over den af DBF tilbudte dækning, påhviler klager.

Klager anfører desuden, at selskabet ikke har frembragt en overbevisende forklaring på vandindtrængningens opståen. Dette er ikke korrekt, idet der henvises til de af klager fremlagte fotos jf. 'billede af tag 6 og 7' taget af klagers håndværker (hvilket fremgår af den fremlagte videosekvens).

Ligesom klagers håndværker har DBF's besigtigelseskonsulent påpeget den åbenlyse sprække mellem skorstenen og inddækningen som en mulig årsag til den beskedne vandindtrængning i køkken/alrummet (udover rygningbåndet).

DBF er ikke uenig i, at folderne i undertagsstykket omkring skorstenen skyldes sjusk i forbindelse med udlægningen af undertaget, men det fastholdes, at folden ikke i sig selv giver anledning til vandindtrængning, idet der i så fald ville være trængt vand ind siden husets opførelse med alders-tilsvarende fugt- og vandskader på underliggende konstruktioner til følge.

Der er derfor ikke grundlag for at pålægge DBF at bekoste en uvildig undersøgelse af tagkonstruktionen."

Klagerens advokat har i brev af 3/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis præciseres det, at det er klagers vurdering, at klager har løftet bevisbyrden for, at manglen var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, og at Selskabet efter klagers vurdering ikke har fremkommet med oplysninger, der kan støtte en alternativ opfattelse, jf. hertil klageskrift af 25. maj 2022, s. 2, næstsidste afsnit, klageskrift af 15. august 2022 s. 1, 4. afsnit samt Selskabets indlæg af 1. september 2022. Selskabet ses i øvrigt ej heller at bestride dette. Klagenævnet for Forsikring kan derfor lægge til grund, at der er enighed om, at manglen var til stede på overtagelsestidspunktet, og at denne var dækningsberettiget, jf. bl.a. klageskrift af 25. maj 2022 s. 3.

For så vidt angår de konkrete forhold ved ejendommen, der har været involveret i henholdsvis udslagsgivende for skaderne, så ses Selskabet fortsat ikke at have fremkommet med en konkret, dækkende og overbevisende forklaring på skadens opståen, hvilket selskabets seneste indlæg ikke ændrer på, jf. Selskabets indlæg af 1. september s. 1, 3. og 4. afsnit. Følgelig er der behov for, at der foretages en uvildig undersøgelse af de fysiske forhold ved ejendommen ved syn og skøn med henblik på at få fastlagt skadesårsag, skadesomfang samt udbedringsmuligheder. Det er klagers opfattelse, at Selskabet bør pålægges de med syn og skøn forbundne omkostninger, henset til at Selskabet har erkendt at skaderne er dækningsberettigede.

Det er klagers vurdering, at sagen kan indbringes for Nævnet til afgørelse, når der har været afholdt syn og skøn, idet klager fastholder sin anmodning i klagers indlæg af 15. august 2022, hvor klager anmodede om, at der udmeldes syn og skøn med henblik på at få fastlagt skadesårsag, omfanget af skaderne samt udbedringsmuligheder herfor (klageskrift s. 1, sidste afsnit)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af klagerens skadeanmeldelse af 28/7 2021 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget Skaden er en følge af fejl i undertag. Undertagets fejl er anmeldt d. 7. maj 2021. Fejlen er udførligt beskrevet af håndværker endvidere har konsulent fra Dansk boligforsikring været på besøg.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Vand trænger igennem loftet som følge af fejl på underlag."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/8 2021 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

1:

Vandindtrængen i køkken mod syd.

2:

Lunker i undertag.

...

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Tegl, Divoroll rygningsbånd, lægter, klemmelister, undertag i banevare, tagfod i osb, dampspærre, profillofter, limtræsdragere.

Beskrivelse:

1:

Her ses tagflade mod øst. Billede 19-20-21-44-46.

Tagflade besigtiget fra stige pga. fugt og fedtet tagflade. Billede 23.

Mod vest ses tagflade med lidt begroning af mos. Billede 39-40-43.

Ved rygning på litra a ses Divoroll rygningsbånd med manglende tæthed mod tegl. Billede 37-44.

Indvendigt ses køkken mod øst. Billede 2-3-4.

I køkken ses limtræsdrager hvor der af FT er set vandindtrængen. Billede 2-6.

Der ses på limtræsdrager i køkken løbere efter vand. Billede 7-10-11-12.

Der ses vandindtrængen ved limtræsdrager i køkken på billeder fra FT. Billede FT 1-2.

Der ses vand på gulv i køkken under limtræsdrager på billede fra FT. Billede FT 2-3.

Der ses ved besigtigelsen ikke tegn på skader på gulv i køkken hvor FT har set vand. Billede 13-14.

I stue mod vest ses limtræsdrager. Billede 15-16.

Der ses ved limtræsdrager i stue tegn på løbere fra fugt, samt profilbrædder syner med tegn på tidligere fugt i endestød. Billede 15-16-17-18.

...

Konklusion:

1:

En egentlig årsag til vandindtrængen ved drager i køkken kan ikke findes. Men den skal formentlig henledes til den manglende tæthed der ses ved Divoroll rygningsbånd. Vand kan her presses ind under denne og videre ned i konstruktionerne herunder. Tagflade fremstår pæn og tæt, og der ses ikke tegn på skader af tagflade over anmeldte forhold.

For nærmere undersøgelse af evt. årsag er destruktive indgreb på krævet ved at demontere tegl over anmeldte forhold.

...

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

1-2:

Vand kan trænge i de underliggende konstruktioner med opfugtning til følge.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Basis

1:

Ses udført håndværksmæssigt korrekt, men Divoroll kan være sluppet vedhæftningen over tid.

...

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

1:

Divoroll rygningssbånd kan være sluppet efter overtagelsen i August 2020. En egentlig årsag til vandindtrængen kan som tidligere beskrevet ikke findes, men skal formentlig henledes til rygningssbåndet over limtræsdragere.

Vandindtrængen burde have vist sig tidligere hvis denne utæthed havde været til stede ved overtagelsen.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1:

Demontering af rygninger, udlægning af ny Divoroll rygningssbånd, på lægning af eksisterende rygninger på litra a."

Af tilsynsnotat af 10/9 2021 fra klagerens arkitekt fremgår bl.a.:

"Tagkonstruktion: Mod syd (stue/køkk) er skråtag på tværliggende drager (ås) – mod nord tilg. loftrum (gitterspær). Tagbelægning er tegl på lægter – undertag (Divoroll) afstandslist (loftrum) – isolering – dampsp. – loftbeklædning (træ).

Problemstilling: Vand trænger gennem undertag ved skrålofter i stue og i loftrum (gitterspær). Manglende ventilation af loft/tag.

Vandskader: Ved regnskyl drypper vand ned ved tværliggende åse dvs. undertag er IKKE tæt (krav i BR-S98). Undertag ses IKKE udført med klæbet samlinger hvilket er anvist af producenten ved taghældning ml. 15-25 (vandret mont.) Aktuelt 25gr. Af fotos ses åbne samlinger og fugt på undertaget. Ej nævnt i Huseftersyn.

Fugt: Tagrum/tag ses ikke ventileret. Ingen udluftn. ventiler - isolering tæt på undertag ved facade (stern) dvs. ventilation fra udhæng er lukket af. Ej ventil i gavl. Omtalte ej nævnt i Huseftersyn

Konklusion: Byggeriet (tag) opfylder ikke de konstruktive lovmæssige krav hvilket har givet frit vand gennem tagkonstruktion samt risiko for svamp. For yderlig vurdering og udbedring skal tagbeklædning demonteres og om nødvendigt nyt undertag."

Af selskabets bygningskonsulent 2's svar af 6/5 2022 til selskabet fremgår bl.a.:

"Har svaret med **rødt** i nedenstående mail.

...

Ankenævns sag vedrørende vandindtrængen ved loft i stue/køkken, som du besigtigede i sin tid.

Kunden har fremlagt nye fotos under verserende ankenævns sag af utæthed ved skorsten og klemt/foldet undertag under skylleliste.

Jeg har brug for din vurdering af følgende.

Hvad skyldes utætheden?

Manglende tæthed i overliggende fuger på Vacaflex ved skorsten. Denne ses sluppet i henhold til fremsendte billeder fra FT

Korrekt udførsel over Vacaflex burde have være udført med zinkinds kud.

Har den – efter din mening – nogen betydning for kundens skadeanmeldelse vedrørende vandindtrængen i stue/køkken (ved skorstenen)?

Årsag vurderes ikke og være vedrørende undertag der ses med folder, på billeder fremsendt af FT. Her ses på FT fremsendte billeder udført reparation med undertag af anden type end det på huset opførte undertag.

Fold i undertag skyldes formentlig tidligere reparation ved skorsten. Man har formentlig ikke løftet klemmelister nok til og få undertag ind under disse, hvorfor der ses fold.

Det vand der er set trænge ind i litra a er formentlig trængt ind ved Vacaflex med fugeslip. Vand kan herved trænge i de underliggende bygningsdele hvor det formentlig er løbet langs underliggende

dampspærre og ned i stue/køkken ved skorsten via limtræsdrager der ligger under skorsten.

Var utætheden til stede på overtagelsestidspunktet?

Dårlige overliggende fuger på Vacaflex ved skorsten vurderes ikke til stede på overtagelsestidspunktet. Disse fuger vurderes og være sluppet efter overtagelsen. Hvis disse utætheder var til stede ved overtagelsen må det forventes at der ville ses større indtrængen af vand end ved besigtigelsen d 24 August 2021.

Hvad består den billigste håndværksmæssigt korrekte udbedringsmetode i og hvad skønner du omkostningerne til?

Korrekt håndværksmæssig løsning er indfræsning af zinkinds kud over Vacaflex på skorsten.

Omkostninger vurderes til 7-8.000,- eks moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet har fået forelagt fotos og nævnets sekretariat har gennemset den af klageren fremlagte video.

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 28/7 2021 vandindtrængning som følge af fejl ved husets undertag. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at vandindtrængningen skyldtes utæthed ved husets rygning, som var opstået efter overtagelsen.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgifterne til afholdelse af syn og skøn med henblik på at få fastlagt skadesårsag, omfanget af skaderne samt udbedringsmulighederne, idet selskabet har anerkendt, at skaden er dækningsberettigede. Han har anført, at årsagen til vandindtrængningen dels kan skyldes, at undertaget er lagt sjusket, dels at der er revner i skorstenen. Han har anført, at der er tale om en skjult mangel, som ikke har været anmærket i tilstandsrapporten, og at han har løftet bevisbyrden for, at manglen har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Klageren er videre utilfreds med selskabets sagsbehandling, som han finder usaglig. Han har anført, at selskabets bygningskonsulent 2 mundtligt har oplyst, at der er tale om en dækningsberettigende skade på grund af fejlkonstruktion og huller i undertaget. Selskabet har efterfølgende afvist dækning i direkte strid hermed.

Selskabet har anført, at klageren i forbindelse med nærværende sag har fremlagt nye oplysninger i form af fotos, som viser, at skorstensinddækningen – der udgøres af Wakaflex – er utæt, da det selvklæbende tætningsbånd på inddækningen har sluppet skorstenen. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet tilbudt at udbetale en kontanterstatning på 5.000 kr. til ind-

fræsning af zinkinds kud over Wakaflex-/skorstensinddækningen, idet selskabet medgiver, at vandindtrængningen ved stueloftet/køkkenet formentligt relaterer sig til utætheden ved skorstenen.

Selskabet har anført, at der er folder i undertagsstykket omkring skorstenen, og at dette skyldes sjuks i forbindelse med udlægningen af undertaget. Selskabet har fastholdt, at folderne ikke i sig selv giver anledning til vandindtrængning, idet der i så fald ville være trængt vand ind siden husets opførelse med alderstilsvarende fugt- og vandskader på underliggende konstruktioner til følge. Selskabet har henvist til, at overtaget er udført af falstagsten, der anses som et tæt tag. Selskabet har i den forbindelse anført, at der alene kan ses enkelte løbere på limtræsdrageren/tagåsen, at der ikke er vandskader eller vandskjalde på det underliggende gulv, og at sælger i øvrigt ikke har oplevet vandindtrængen i sin ejertid. Selskabet har afvist at bekoste en uvildig undersøgelse af tagkonstruktionen.

Vandindtrængning ved kiploft/tagås i køkkenområde

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 24/8 2021, at "ved rygning på litra a ses Divoroll rygningbånd med manglende tæthed mod tegl. ... Der ses på limtræsdrager i køkken løbere efter vand. ... Der ses ved besigtigelsen ikke tegn på skader på gulv i køkken, hvor FT har set vand. ... Der ses ved limtræsdrager i stue tegn på løbere fra fugt, samt profilbrædder syner med tegn på tidligere fugt i endestød. ... En egentlig årsag til vandindtrængen ved drager i køkken kan ikke findes. Men den skal formentlig henledes til den manglende tæthed der ses ved Divoroll rygningbånd. Vand kan her presses ind under denne og videre ned i konstruktionerne herunder. Tagflade fremstår pæn og tæt, og der ses ikke tegn på skader af tagflade over anmeldte forhold. For nærmere undersøgelse af evt. årsag er destruktive indgreb påkrævet ved at demontere tegl over anmeldte forhold. ... Divoroll rygningbånd kan være sluppet efter overtagelsen i August 2020. En egentlig årsag til vandindtrængen kan som tidligere beskrevet ikke findes, men skal formentlig henledes til rygningbåndet over limtræsdragere. Vandindtrængen burde have vist sig tidligere hvis denne utæthed havde været til stede ved overtagelsen".

Ankenævnet for Forsikring

17.

97768

Af tilsynsnotat af 10/9 2021 fra klagerens arkitekt fremgår det, at "vand trænger gennem undertag ved skrålofter i stue og i loftrum (gitterspær). ... Vandskader: Ved regnskyl drypper vand ned ved tværliggende åse dvs. undertag er IKKE tæt (krav i BR-S98). Undertag ses IKKE udført med klæbet samlinger hvilket er anvist af producenten ved taghældning ml. 15-25 (vandret mont.) Aktuelt 25 gr. Af fotos ses åbne samlinger og fugt på undertaget. Ej nævnt i Huseftersyn. ... Konklusion: Byggeriet (tag) opfylder ikke de konstruktive lovmæssige krav hvilket har givet frit vand gennem tagkonstruktion samt risiko for svamp. For yderlig vurdering og udbedring skal tagbeklædning demonteres og om nødvendigt nyt undertag".

Af selskabets bygningskonsulent 2's mail af 6/5 2022 til selskabet fremgår det, at utætheden skyldes "manglende tæthed i overliggende fuger på Vacaflex ved skorsten. Denne ses sluppet i henhold til fremsendte billeder fra FT. Korrekt udførsel over Vacaflex burde have være udført med zinkinds kud". Det fremgår videre, at "årsag vurderes ikke og være vedrørende undertag der ses med folder, på billeder fremsendt af FT. Her ses på FT fremsendte billeder udført reparation med undertag af anden type end det på huset opførte undertag. Fold i undertag skyldes formentlig tidligere reparation ved skorsten. Man har formentlig ikke løftet klemmelister nok til og få undertag ind under disse, hvorfor der ses fold. Det vand der er set trænge ind i litra a er formentlig trængt ind ved Vacaflex med fugeslip. Vand kan herved trænge i de underliggende bygningsdele, hvor det formentlig er løbet langs underliggende dampspærre og ned i stue/køkken ved skorsten via limtræsdrager der ligger under skorsten. ... Dårlige overliggende fuger på Vacaflex ved skorsten vurderes ikke til stede på overtagelsestidspunktet. Disse fuger vurderes og være sluppet efter overtagelsen. Hvis disse utætheder var til stede ved overtagelsen må det forventes at der ville ses større indtrængen af vand end ved besigtigelsen d. 24. august 2021". Selskabets bygningskonsulent 2 har vurderet, at den billigste håndværksmæssigt korrekte udbedringsmetode er indfræsning af zinkinds kud over Wakaflex på skorsten.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er den, der rejser et krav, som skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er sket efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Nævnet foretager ikke syn og skøn, idet nævnet træffer sine afgørelser på grundlag af det materiale, som klageren og selskabet selv fremskaffer og indsender.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionens tæthed ud over det forhold, som selskabet har tilbudt at dække, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder videre, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde omkostninger til syn og skøn eller yderligere sagkyndige undersøgelser. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt klageren en kontanterstatning på 5.000 kr. efter fradrag af selvrisko til indfræsning af zinkindskud over Wakaflex ved skorsten.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på selskabets bygningskonsulent 2's mail af 6/5 2022, hvoraf det fremgår, at han vurderer, at utætheden skyldes manglende tæthed i overliggende fuger på Wakaflex ved skorsten, og at disse fuger vurderes at være sluppet efter overtagelsen, hvilket understøttes af, at klageren først ca. 1 år efter overtagelsen af ejendommen har konstateret vandindtrængen.

Nævnet har videre lagt vægt på oplysningerne om, at overtaget er et nyere falstegltag, der normalt anses som et tæt tag, hvorfor der som udgangspunkt kun forekommer ringe vandbelastning på undertaget og normalt kun under usædvanlige vejrforhold.

Ankenævnet for Forsikring

19.

97768

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der har været sådanne fejl og mangler ved det indklagede selskabs sagsbehandling, at selskabet på erstatningsretligt grundlag ifalder ansvar herfor.

Nævnet finder herudover, at klageren ikke har bevist, at selskabet bygningskonsulent 2 mundtligt har givet tilsagn om dækning i videre omfang end til reparationen af skorstensinddækningen.

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

Ventilation af tagrum

Af tilsynsnotat af 10/9 2021 fra klagerens arkitekt fremgår det, at "tagrum/tag ses ikke ventileret. Ingen udluftsventiler - isolering tæt på undertag ved facade (stern) dvs. ventilation fra udhæng er lukket af. Ej ventil i gavl".

Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at spørgsmålet om ventilation af tagrummet ikke har været anmeldt til selskabet. Selskabet ses på nuværende tidspunkt derfor ikke at have realitetsbehandlet et eventuelt krav om manglende ventilation af tagrum, hvorfor nævnet ikke har behandlet forholdet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

97768

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Svend Bjerg Hansen', is written over a light blue rectangular background.

Svend Bjerg Hansen