

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. September 2022 blev i sag nr. 98176:

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. I klageskema af 25/4 2022 har klageren bl.a. anført:

"I efteråret 2021, bemærkede jeg, at det blæste ind ved en radiatorrørføring i loftet i stueetagen. Jeg havde tidligere, efter overtagelse af huset, oplevet megen træk i samme område. Jeg formodede at årsagen var en synlig skæv og dermed utæt terassedør, i samme område. Efter at denne var blevet rettet delvist op, gentog den blæsende oplevelse sig dog i efteråret 2021. Jeg kontrollerede atter døren, men måtte desværre konstatere at døren ikke var skyld i den kolde vind i stuens ene hjørne. I samråd med Dansk Boligforsikring, tog jeg kontakt til en tømrer. Han besigtigede taget udefra i den pågældende område og konstaterede at undertaget var ufuldstændigt - ikke ført med ud under tegltaget og at en 'støttemur' var blottet i toppen. Han fandt desuden at undertaget var lappet med en firkant (andet materiale i plast ca 30 x 30 cm). Denne lap sad ikke længere fast og han kunne ikke få den til at sidde fast med det 'tape' som var anvendt. - tapen var udtjent og kunne ikke klistre. Lappen er i øvrigt gemt, som dokumentation. Tømreren lappede defekten og gjorde opmærksom på at denne løsning var midlertidig og ikke sufficient. Det lader sig ikke gøre at lappe et undertag i den nederste bane og der er fortsat risiko for vandindtrængning i dette område.

At jeg ikke har opdaget fejlen skyldes dels at døren har været utæt indtil for nyligt og at vinden skal være i en særlig retning, for at det utætte tag afslører sig selv. Jeg har i tidligere korrespondance, beskrevet hvordan en støttemur i samme område havde bulende/afskallende glasvæv på den ene side, da jeg overtog huset. Jeg formodede at det skyldtes dårligt udført håndværk med opsætning af væv og udbedrede den kosmetiske skade. Både tømreren og den byggesagkyndige, har uafhængigt af hinanden, informeret mig om at skaden på denne støttemur, formentligt skyldtes fugt.

Jeg anmelder skaden til forsikringen men modtager et afslag med begrundelsen; *'Konsulenten konstaterer ingen tegn på fugt- eller vandindtrængen, og årsagen til de anmeldte trækgener vurderes at være manglende tæt isolering, hvilket er helt sædvanligt for denne type ejendomme...'*

'Træk er i sig selv ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet der hermed menes brud, revner eller lignende, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Dette er ikke tilfældet her.'

Argumentet om at manglende isolering i huse med den alder, er misvisende. Isolering skal ikke holde vand og vind ude - det skal netop undertaget. Taget er d. 17/1-22 besigtiget af en uvildig byggesagkyndig rådgiver (se vedhæftede rapport). - og dokumenterer den beskrevne skjulte fejl samt fejl med bl.a. klemlisternes dimensioner. Udover problemer med blæst og fugt, vil de omfattende kolde vinde i stuen i nærheden af radiatortermostaten, medføre et uønsket varmetab. Jeg har i klage, til Dansk Boligforsikrings afgørelse, gjort ovenstående gældende, ligesom jeg har henvist til; Jvf. Pkt. 3.1 i policen, dækker forsikringen; *'....fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger'* samt *'....andre fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi...'*. Jeg mener at begge forhold gør sig gældende i denne sag; - at der er risiko for nærliggende skade og at der er fysiske forhold ved bygningen, som nedsætter værdien af samme.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At ankenævnet vurderer om Dansk Boligforsikring skal anerkende, at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringsdækningen."

Selskabet har den 20/5 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører primært ejendommens tagkonstruktion og undertag, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader eller ulovlige bygningsindretninger.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 29. december 2017. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Tilstandsrapport fremlægges som bilag A.

Den 22. november 2021 anmelder klager, at det trækker fra loftet i et hjørne ved fjernsynet. Klager oplyser endvidere, at undertaget ikke er ført med ud under lægterne og vand kommer ind i indervæggene. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 29. november 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 17. december 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 14. marts 2022 fastholder dækningsafslaget. Klager får i forbindelse med klage til DBF's interne afdeling udarbejdet en rapport af tagets stand og konstruktion, som er fremlagt af klager. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække undertagets og tagfladens udførelse, herunder blandt andet undertagets stand, klemplister og manglende tagbindere.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 29. december 2017 var forhold ved tagkonstruktionens udførelse, som udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at tagets udførelse på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 og ulovlig bygningsindretninger i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 16.1.

Der er tale om et rækkehus fra 1986 udført med 45 graders rødvingetegls undertag af Monarfol.

Besigtigelseskonsulenten kan ved besigtigelsen konstatere, at undertaget på vestsiden af huset under tagsten ikke er ført helt ud til sternbræt. Besigtigelseskonsulenten kunne endvidere se reparationer på undertaget med tape, og undertaget er ført ned til fodblik og limet fast.

Besigtigelseskonsulenten kunne ikke se tegn på fugtindtrængning på underliggende murværk eller ved tagkonstruktionen generelt. På den modsatte side af huset er undertaget ført ned under sternbrættet.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at undertaget på vestsiden er udført mangelfuldt uden at give anledning til skader på underliggende konstruktioner. Klager oplyste ved besigtigelsen telefonisk til besigtigelseskonsulenten, at der ikke var noget at se indendørs, hvorfor det må lægges til grund, at der ikke er sket skader på huset indendørs.

Klager har fremlagt en byggeteknisk rapport, hvor klagers byggesagkyndige har observeret flere forhold ved tagkonstruktionen.

Byggesagkyndig finder, at undertaget er lappet med gaffertape, og at gaffertapen ikke længere var effektivt. Ved besigtigelsen har klager dog udskiftet gaffertapen med nyt.

Derudover finder byggesagkyndige, at der er anvendt 10 mm klemplister, hvilket ifølge byggesagkyndige ikke er i overensstemmelse med Murerfagenes Byggeblad nr. 27 fra 1983, som var gældende på udførelsestidspunktet. Det samme gør sig gældende med binding af tagstenene, som byggesagkyndige ligeledes vurderer ikke at være i overensstemmelse med dagældende vejledninger.

Klagers byggesagkyndige finder ligeledes, at undertaget ikke er ført op ved gavls, hvilket ikke er i overensstemmelse med dagældende vejledninger. Det noteres i denne forbindelse, at der er et stykke mellem undertagets afslutning og sternbrættet, som medvirker, at der er hul ned i hulmuren.

For overskuelighedens skyld vil hvert forhold blive behandlet separat nedenfor.

Undertagets udførelse

Klager anfører, at der er nærliggende risiko for skade grundet undertagets udførelse, idet undertaget ikke er ført ud til sternen på begge sider af huset. Undertaget er det oprindelige undertag udført ved husets opfindelse i 1986. Der ses ingen skader på underliggende konstruktioner som følge af undertagets udførelse ved sternbrættet.

At undertaget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med dagældende vejledninger, udgør i sig selv ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Afgørende er, hvorvidt ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt.

Klager har efter DBF's opfattelse ikke godtgjort, at undertagets udførelse har givet anledning til skader på underliggende konstruktioner, som nedsætter brugbarheden af huset nævneværdigt. Trods undertaget muligvis ikke er udført efter daværende standarder, har vandet kunne afledes fra tagkonstruktionen siden undertagets udførelse i 1986, og der er derfor ikke tale om en skade eller – særlig henset til at taget har stået i over 35 år - nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Ligeledes har klager ikke påvist, at undertagets udførelse er i uoverensstemmelse med dagældende

bygningsreglement fra 1985. Bygningsreglementet beskriver udelukkende et funktionskrav til bygningens konstruktioner, herunder at de skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår fugtskader og fugtgener. Da klager ikke har påvist, at der er opstået fugtskader eller fugtgener som følge af undertagets udførelse, er der ikke tale om en uoverensstemmelse med offentligretlige foreskrifter, og forholdet opfylder derfor heller ikke punkt 16.1. i forsikringsbetingelserne.

At undertaget ikke er udført i overensstemmelse med dagældende vejledning fra Murerfagenes Byggeblad, kan ikke i sig selv føre til, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning efter punkt 16.1. Det fremgår netop af betingelsen, at manglende overholdelse af vejledninger, anvisninger og andre fagblade ikke anses for at være en ulovlig bygningsindretning.

Den oplysning, at klager oplever træk i et hjørne af stuen kan ikke føre til det resultat, at der er tale om en skade som følge af undertagets udførelse. Dels er undertagets funktion ikke at forhindre træk i boligen men udelukkende at aflede regnvand og snevand fra taget, dels er det DBF's opfattelse, at klager ikke har bevist, at trækken i sig selv er af en sådan karakter, at det kan betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Lappet undertag

Klager oplyser, at undertaget er lappet med gaffertape, og at gaffertapen var sluppet, da taget blev undersøgt af klagers byggesagkyndige.

Det er ikke usædvanligt, at der udføres lokale reparationer på undertage af banevarer, og at disse lappes med gaffertape. Disse reparationer kræver løbende vedligeholdelse. Dette går ikke ud over, hvad klager må forvente af et undertag, som har ligget i over 35 år, og som ifølge producentens anvisninger har overskredet sin gennemsnitlige levetid.

Da det ikke er godtgjort, at der er sket skader som følge af den lokale reparations manglende vedhæftning, er der ikke tale om en dækningsberettigende skade. At klager først 3 år efter overtagelsestidspunktet opdager og udskifter den lokale reparation, må ligeledes være et udtryk for, at lappen ikke har været utilstrækkelig på overtagelsestidspunktet.

Endeligt skal det bemærkes, at klager ved opdagelse af lappen, udskifter denne med en ny, og at denne udbedring næppe overstiger klagers selvrisiko, hvorfor forholdet ikke overstiger bagatelgrænsen i henhold til punkt 3.4. i forsikringsbetingelserne.

Klemlister og binding af tagsten

Klagers byggesagkyndig noterer sig i sin rapport, at tagstenene er lagt på klemlister, som er 10 mm i stedet for de vejledende 25 mm. Klemlisters funktion er at fastholde undertaget mod spærrene og løfte lægterne, så regnvand kan afledes ved undertaget ned til tagfoden og ud i tagrenden.

Derudover har klagers byggesagkyndig henvist til, at tagstenene ikke er bundet i overensstemmelse med gældende vejledninger.

Der kunne ikke observeres fugtskader eller fugtgener på klemlister eller underliggende konstruktioner som følge af dimensionen af klemlisterne eller bindingen af tagstenene.

Igen henvises der til Murerfagenes Byggeblad, som beskriver en vejledende anvendelse af klemlister og udførelse af binding af tagstenene.

Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har godtgjort, at der er opstået fugtskader eller fugtgener på underliggende konstruktioner som følge af dimensionen af klemlister og bindingen af taget. Da taget er udført for over 35 år siden, må funktionskravet derfor været opfyldt, og der er ikke tale om en ulovlig bygningsindretning, som dækkes under ejerskifteforsikringen i henhold til punkt 16.1.

I henhold til ovenstående punkter bør klagers krav derfor afvises."

Klageren har den 9/6 2022 bl.a. anført:

"Jeg er ikke enig i påstandene, anført i klagesvaret fra Dansk Boligforsikring (DBF).

Som det fremgår af klagesvar fra DBF, har de besigtiget taget udefra d. 29/11-21. DBF ønskede ikke adgang til huset, med begrundelsen; '...at de kunne vurdere det nødvendige udefra'. Jeg var på arbejde den pågældende dag og kunne derfor ikke være tilstede.

Havde DBFs konsulent besigtiget huset indefra, ville denne have haft mulighed for, at vurdere det kosmetiske reparationsarbejde, jeg selv har udført på overfladen af støttemur i stuen. – det er stadig muligt at ane, spor efter reparationer i overfladen.

Af klageskriftet fremgår det, at jeg har oplyst telefonisk, at der ikke er noget at bemærke indendøre. Jeg har dog netop gjort DBF opmærksom på, at beklædningen på en støttemur i stuen, havde

sluppet mange steder og på begge sider af muren i formation af mange små udposninger/ buler, ved overtagelse af huset. Jeg havde, på tidspunktet for den kosmetiske reparation, ingen mistanke om at dette kunne skyldes indtrængen af fugt. Jeg har tidligere boet til leje og har ringe erfaring med anliggende af denne karakter og forventede at en tilstandsrapport indeholder korrekte oplysninger om boligens tilstand. Min mistanke var derfor, at tidligere ejer havde udført arbejdet med tapetsering selv, og at resultatet derfor ikke var i orden. – denne mistanke har jeg også oplyst DBF om. Det var den tømrer, som besigtigede taget, som gjorde mig opmærksom på, at vand havde direkte adgang via taget pga manglende undertag, hvorfor han er overbevist om, at den overfor omtalte bulende overflade på støttemuren, var et resultat af indtrængende fugt ovenfra. – dette har jeg også oplyst DBF om. Der er i øvrigt ingen lignende fejl på andre vægges beklædninger i stuen.

Som jeg forstår klageskriftet, påstås det, at undertaget er ført ned under sternbræt, i den ene side af taget på den ene side af huset. Dette er jeg uenig i.

Det er ifølge rapporten, udført af byggesagkyndig ... , ikke korrekt. Undertaget er ufuldstændigt både mod øst og vest af huset og i begge sider mod øst samt begge sider mod vest, samt ved tagspring ved terrassedør – altså fem steder. Et punkt er ikke besigtiget og det er ved tagspring på modsatte side af terrassedør. Jeg mener derfor at have løftet bevisbyrden om, at der er sket skade på huset pga af ufuldstændigt undertag en og dermed også at der er nærliggende risiko for gentagelse af denne.

Det fremgår ikke af husets tilstandsrapport, at undertaget har skjulte fejl, hvorfor jeg ikke var vidende om disse eller mulige de konsekvenserne heraf, ved overtagelse af huset.

Det fremgår af DBFs almindelige forsikringsbetingelser pkt. 4.6, at forsikringen ikke dækker; 'Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1'

Dette forhold skyldes ikke almindeligt slid eller manglende vedligehold, men derimod en ulovlig konstruktion og skjult fejl, udført ved husets opførelse.

Det fremgår også af den udvidede dækning pkt. 16, at såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende;

Pkt. 16.1 'Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunkt.

Af Bygningsreglement for småhuse af 1985, fremgår det, at huse skal være tætte således at unødvendigt energiforbrug undgås. – Og at konstruktioner skal udføres således, at regn og sne ikke medfører fugtskader og fugtgener.

'5.1 Generelt 5.1.1 Enfamiliehuse skal isoleres og være tætte i sådan en grad, at unødvendigt energiforbrug undgås samtidig med, at der opnås tilfredsstillende sundhedsmæssige forhold.' (BR-S 85, s. 32) og 4.1.2 Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener. (BR-S 85, s.29) (https://w2l.dk/file/502104/br_femogfirs.pdf)

Det er tømrerens og den byggesagkyndiges vurdering, at det ufuldstændige undertag, har medført fugtskade på støttemur, er der dermed også nærliggende risiko for fremtidig skade. - Og husets tag ikke er tæt i en sådan grad, at unødvendigt varmetab kan undgås.

Ved byggesagkyndig Kurt Lynge Christensens besigtigelse, finder denne undertaget ok med en intakt dug og armring. Ifølge tilstandsrapporten, som tager udgangspunkt i et tabelopslag, er restlevetiden på undertaget vurderet til værende mellem 5 og 10 år. Taget er som sådan ikke udtjent men behæftet med fejl.

Jeg mener derfor fortsat, at udbedringen af de skjulte fejl på undertaget, med udskiftning af dette, bør være dækket af min ejerskifteforsikring hos DBF.

Selskabet anmodede herefter om, at sagen blev sat i bero, idet selskabet ønskede at foretage genbesigtigelse. Selskabet har herefter den 27/7 2022 bl.a. anført:

"DBF har på baggrund af klagers oplysninger om vandindtrængning i boligen genbesigtiget klagers ejendom den 11. juli 2021. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag E.

Ved besigtigelsen blev besigtigelseskonsulenten anvist halvvæg i stuen, hvor klager tidligere har oplevet vandindtrængning, som nu er udbedret. Derudover undersøgte besigtigelseskonsulenten tillige ovenlysvindue ved indgangsparti til haven. Besigtigelseskonsulenten kunne ikke konstatere fugt eller tegn på fugt på halvvæg eller området omkring ovenlysvinduet. Ved rørgennemføringen kunne konsulenten konstatere, at der ikke var tætnet ved rørgennemføringen, så der er mulighed for træk.

Klager oplyser, at der kort efter overtagelsestidspunktet 29. december 2017 er lidt udbulet tapet på halvvæggen i stuen, som klagers rådgiver mener har været en følgeskade af en indtrængende vand fra undertaget. Siden har der ifølge klager ikke kunne konstateres vandindtrængning i boligen ved området.

Episoden med indtrængende vand i området omkring halvvæggen tyder derfor på at være opstået en enkel gang, og det kan med sikkerhed konstateres, at der siden overtagelsestidspunktet 2017 til nu ikke er sket vandindtrængning. Det må derfor lægges til grund, at der ikke er tale om et generelt problem med vandindtrængning, som skyldes undertagets udførelse. Undertaget er det oprindelige fra husets opførelse, og det kan efter DBF's opfattelse ikke udledes, at der er nærliggende risiko for skade på ejendommen som følge af et undertag, der erfaringsmæssigt har udtjent sin levetid, og hvor der en enkel gang er konstateret vandindtrængning.

For så vidt angår træk for området omkring halvvæggen, så er undertaget ikke udført med det formål at undgå træk i boligen. Det kan derfor ikke siges at være en fejl eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at der kan opleves træk i boligen grundet udførelsen af undertaget.

DBF anerkender, at hvis der har været skader på halvvæggen som følge af vandindtrængning fra taget, hvor regnvand eller fygesne er presset ind under undertaget tæt på overtagelsestidspunktet

den 29. december 2017, går det ud over, hvad klager kan forvente af konstruktionen så tæt på overtagelsestidspunktet, og klager er velkommen til at sende fakturaer for udbedringsarbejdet, såfremt de overstiger bagatelgrænsen på 5.000 kr. Ud over det ser DBF fortsat ikke grundlag for at yde yderligere dækning i nærværende sag."

Af anmeldelse af 22/11 2021 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Jeg skulle ordne ledninger bagpå mit tv som står i et hjørne. Det blæser kraftigt den dag og jeg opdager at det blæser ned på mig fra loftet i dette hjørne.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Undertaget er ikke ført med ud under lægter og vand og vind kommer ind i indervæg(ge)
En "halvmur" lavet i gasbeton i stuen er optugtet. Væv på denne mur har været afskallet, men jeg har selv udbedret denne skade idet jeg toede at det drejede sig om sjusket malerarbejde og ikke overvejede at det kunne være forårsaget af fugt."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/12 2021 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

45° tag med rødvingetegl og Monafol undertag

Beskrivelse:

Inde:

Indvendig er ikke besigtiget, Ft ikke hjem og hun mente ikke der var noget, at se.

Ude:

Kunde anviser pr. tlf. tag på vestsiden af hus, hvor undertag under tagsten ikke er ført helt ud til sternbræt. Foto 2-4

Den manglende undertag er henover facademur/hulmur

Der er lavet nogle reparationer med tape. Foto 5

Taget er udført med fodblik og undertag er limet på. Foto 6

Der ses ingen tegn på fugt på facaden under tag/udhæng. Foto 7-8

I modsatte side er under ført ned under stern. Der er skiftet et sternbræt. Foto 9-10

Konklusion:

Undertag er mangelfuldt udført samt forkert udført i højre side hvor stern er skiftet og under er ført ned under i stedet for op over. Og der er på et tidspunkt kommer en revne som er tætnet med tape.

Evt. anmærket træk indvendig ved loft. Vurderes ikke at skyldes undertag, men evt. manglende tæt isolering og tæt dampspærre (almindelig manglende omhu under byggeri af den tid)

Alderen på det skadede:

35 år

Aktuelle skader:

Der er som sådan ingen skader d.d.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Træk har ingen betydning. Men evt. vandindtrængen kan give utilsigtet opfugtning af vægge m.m. med råd og skimmel til følge.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Lovlig ja, men mangelfuld håndværk. Kunde har udvidet dækning

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

Manglende undertag er fra opførelsen, revner er kommet op et tidspunkt?

TILSTANDSRAPPORT:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Ingen bemærkninger vedr. dette forhold

Ingen anmærkninger vedr. dette forhold.

Fra sælgeroplysninger:

Ingen oplysninger fra sælger vedr. dette forhold

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Nej,

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)

Nej,

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

De-/genmontering af tagsten og lægter for og udskiftning af ca. 6-8 m2 undertag.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 13-14-000,00 kr. ekskl. moms

Af besigtigelsesrapport af 17/1 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Der er ikke anvendt 25 mm klemplister, og efter stikprøvevis optagning af tagsten vurderes tagsten

ikke at være bundet iht. forskrifterne på oplægningstidspunktet (fig. 3) og undertagets gavlafslutninger (fig.17) overholder ikke forskrifterne i f.eks. Murerfagenes byggeblad nr. 27 fra 1983 – skjult fejl, de BS ikke skal lave destruktive indgreb.

Vurderinger:

Der er stor risiko for yderligere skader, grundet manglende korrekte afslutninger (opbuk) af undertaget langs tagkanterne - gavle og ovenlys.

Undertagets generelle tilstand er ok, selve dugen og armeringen i denne er intakt.

Der løber vand på undertaget (ses af tidligere skade)

Murerfagenes byggeblad nr. 27 fra 1983 er ikke overholdt m.h.t. klemplister (ventilation), tagstensbinding og afslutninger af undertaget langs kanterne.

Konklusionen er p.t.:

Taget har skjulte fejl.

Der har været en skade, og det vurderes at der er stor risiko for yderligere skade på de underliggende konstruktioner og bygningsdele.

Den byggesagkyndige har i rapporten alene bemærket at der manglede fodblik ved tagrende og tagfod – dette pga. at han i henhold til håndbogen ikke skal foretage destruktive indgreb, men alene foretage en visuel besigtigelse.

Tagets skjulte fejl giver bygningsejer et reelt tab svarende til at have fået et alderssvarende hus med fradrag for de i tilstandsrapporten ... dateret 06-11-2017 nævnte skader.

Det er min vurdering at ovennævnte registreringer er skjulte fejl som forringer husets værdi betydeligt, og at disse bør være dækket af din forsikring.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/7 2022 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der var ingen skader på halv væg der kunne ses ved rørgennemføring i loftet at der ikke er tætnet omkring disse og der kan evt. trække lidt ind ved disse.

Der kunne ikke måles fugt i væg omkring stedet.

Der kunne ses at Ft havde lavet lidt spartel på væg der er dog ikke kommet tegn på fugt eller andet på væggen derefter.

Der var ikke noget ved indvendig bestigelse der antyder der kommer fugt ind jeg anslå der kan trække lidt ind ved rørgennemføring da disse ikke er tætnet.

Hvis der kommer lidt fugt forbi undertaget ved stern vil jeg anslå det løber igennem det lille frem-spring der er på stern over halv muren."

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.6

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

16. Udvidet dækning

...

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen."

Nævnet udtaler:

Den 29/12 2017 overtog klageren et rækkehus fra 1986. Ejerskifteforsikringen er tegnet med udvidet dækning. Hun anmeldte den 22/11 2021, at hun i forbindelse med et kraftigt blæsevejr mærkede træk fra loftet, og at årsagen hertil er, at undertag og tagkonstruktion ikke er udført korrekt. Fejlene består i, at undertaget ikke er ført helt ud til stern, at undertaget et sted var lappet med en lap, der var sat fast med gaffatape – som var sluppet – at der var anvendt klemmelister på 10 mm i stedet for de vejledende 25 mm, og at tagsten ikke er bundet i overensstemmelse med dagældende vejledninger.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/12 2021 fremgår: "Undertag er mangelfuldt udført samt forkert udført i højre side hvor stern er skiftet og under er ført ned under i stedet for op over. Og der er på et tidspunkt kommer en revne som er tætnet med tape. Evt. anmærket træk indvendig ved loft. Vurderes ikke at skyldes undertag, men evt. manglende tæt isolering og tæt dampspærre (almindelig manglende omhu under byggeri af den tid)".

Af besigtigelsesrapport af 17/1 2022 indhentet af klageren fremgår: "der er ikke anvendt 25 mm klemplister, og efter stikprøvevis optagning af tagsten vurderes tagsten ikke at være bundet iht. forskrifterne på oplægningstidspunktet (fig. 3) og undertagets gavlafslutninger (fig.17) overholder ikke forskrifterne i f.eks. Murerfagenes byggeblad nr. 27 fra 1983 – skjult fejl, de BS ikke skal lave destruktive indgreb. ... Der er stor risiko for yderligere skader, grundet manglende korrekte afslutninger (opbuk) af undertaget langs tagkanterne - gavle og ovenlys. Undertagets generelle tilstand er ok, selve dugen og armeringen i denne er intakt. Der løber vand på undertaget (ses af tidligere skade) Murerfagenes byggeblad nr. 27 fra 1983 er ikke overholdt m.h.t. klemplister (ventilation), tagstensbinding og afslutninger af undertaget langs kanterne".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/7 2022 fremgår: "der var ingen skader på halv væg der kunne ses ved rørgennemføring i loftet at der ikke er tætnet omkring disse og der kan evt. trække lidt ind ved disse. Der kunne ikke måles fugt i væg omkring stedet. Der kunne ses at Ft havde lavet lidt spartel på væg der er dog ikke kommet tegn på fugt eller andet på væggen derefter. Der var ikke noget ved indvendig bestigelse der antyder der kommer fugt ind jeg anslå der kan trække lidt ind ved rørgennemføring da disse ikke er tætnet. Hvis der kommer lidt fugt forbi undertaget ved stern vil jeg anslå det løber igennem det lille fremspring der er på stern over halv muren".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår: "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". Det fremgår videre af punkt 4.6 og 4.7, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1." og "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid". Endeligt fremgår det af punkt 16.1., at den udvidet dækning dækker "Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen".

Nævnet bemærker, 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 udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Undertagets konstruktion

Klageren har anmeldt, at undertaget ikke er udført korrekt, idet undertaget ikke er ført ud til sternen på begge sider af huset, og at der som følge heraf er nærliggende risiko for skade og unødvendigt varmetab. Klageren har anført, at undertaget ikke er udført i overensstemmelse med Byggereglementet for småhuse af 1985, idet det følger af reglementet, at "enfamiliehuse

skal isoleres og være tætte i sådan en grad, at unødvendigt energiforbrug undgås samtidig med, at der opnås tilfredsstillende sundhedsmæssige forhold".

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret vandindtrængen efter overtagelsen i 2017, og at det derfor må lægges til grund, at der ikke er tale om et generelt problem med vandindtrængning, som skyldes undertagets udførelse. Undertaget er det oprindelige fra husets opførelse, og det kan efter DBF's opfattelse ikke udledes, at der er nærliggende risiko for skade på ejendommen som følge af et undertag, der erfaringsmæssigt har udtjent sin levetid, og hvor der en enkelt gang er konstateret vandindtrængning. Selskabet har videre anført, at klageren ikke har bevist, at undertaget er udført i uoverensstemmelse med dagældende bygningsreglement, og at "den oplysning, at klager oplever træk i et hjørne af stuen kan ikke føre til det resultat, at der er tale om en skade som følge af undertagets udførelse. Dels er undertagets funktion ikke at forhindre træk i boligen, men udelukkende at aflede regnvand og snevand fra taget, dels er det DBF's opfattelse, at klager ikke har bevist, at trækken i sig selv er af en sådan karakter, at det kan betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende undertaget på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet er anmeldt næsten 4 år efter overtagelsen, og at der ikke er godtgjort vandindtrængen af betydning som følge af forholdet.

Nævnet har også lagt vægt på, at undertaget på anmeldelsestidspunktet var 35 år gammelt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af klagerens anmeldelse, at hun først opdagede, at det trak fra loftet, da hun på en dag med kraftig blæst skulle ordne ledninger bag på sit tv, og

at dette var mere end 3½ år efter overtagelsen, hvilket efter nævnets opfattelse understøtter, at der er tale om mindre trækgener.

For så vidt angår den udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det er tale om en ulovlig bygningsretning.

Nævnet har lagt vægt på, at det dagældende bygningsreglement fra 1985 beskriver funktionskrav til bygningens konstruktioner, herunder at de skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår fugtskader og fugtgener.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke bevist, at der er opstået fugtskader, fugtgener eller gener i øvrigt af betydning som følge af undertagets udførelse.

At undertaget ikke er udført i overensstemmelse med dagældende vejledning fra Murerfagenes Byggeblad, kan ikke i sig selv føre til, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning efter punkt 16.1. Det fremgår netop af betingelsen, at manglende overholdelse af vejledninger, anvisninger og andre fagblade ikke anses for at være en ulovlig bygningsindretning.

Reparation af undertag

Klageren har anmeldt, at undertaget var lappet med gaffatape, og at gaffataper var sluppet.

Selskabet har anført, at det er sædvanligt, at der udføres reparationer af et undertag, at disse løbende skal vedligeholdes, at der ikke er konstateret skade som følge af forholdet, og at udskiftning af gaffataper ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold om en reparation udført med gaffatape på undertaget på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skade i form af vandindtrængen som følge af forholdet.

Klemlister og binding af tagsten

Klageren har anmeldt, at husets tag ikke er korrekt udført, idet der var anvendt klemmelister på 10 mm i stedet for de vejledende 25 mm, og at tagsten ikke er bundet i overensstemmelse med dagældende vejledninger.

Selskabet har anført, at "klager ikke har godtgjort, at der er opstået fugtskader eller fugtgener på underliggende konstruktioner som følge af dimensionen af klemlister og bindingen af taget. Da taget er udført for over 35 år siden, må funktionskravet derfor været opfyldt, og der er ikke tale om en ulovlig bygningsindretning, som dækkes under ejerskifteforsikringen i henhold til punkt 16.1."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold om klemlister og tagsten på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader i form af fugt eller vandindtrængen i tagkonstruktionen, og at tagkonstruktionen på anmeldelsestidspunktet var 35 år gammel.

Nævnet har for så vidt angår forsikringens udvidede dækning lagt vægt på, at det forhold, at konstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med dagældende byggevejledninger, ikke medfører, at konstruktionen kan betegnes som en ulovlig bygningsindretning.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

17.

98176

bestemmes:

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand