

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. november 2022 blev i sag nr. 98417:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gar-Bo Försäkring AB
v/CapLloyd A/S - Forsikringsagentur
Hammerensgade 4
1267 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Klageren er sikret under en byggeskadeforsikring. I klageskema af 30/6 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Mangelfuld besigtigelse fra forsikringens side: Vi har adskillige gange opfordret taksator til at besigtige matriklen igen, men dette er ikke blevet imødekommet.

Tagrender: Utæt ved samling og grundet manglende hældning vandet løber ikke til afløbet under normale forhold. Dvs. vandet står stille efter flere ugers tør vejr.

Skaden afvises uden der er udført en visuel gennemgang af tagrenden oppefra. Afgørelsen fastholdes efter vi har sendt billede og video dokumentation samt håndværker rapport og byggesagkyndig rapport. Byggesagkyndig og håndværker rapport blev udført inden skadeanmeldelse.

Fejl på tagrender afvises jf. forsikringsbetingelserne: punkt 20. side 10, hvor der fremgår det, at 'der ikke er tale om en dækningsberettigede skade, når der er tale om tagrender, der har forkert fald, men under normale forhold afvander til nedløbet'. Her mener faglig vurderinger at tagrenderne ikke fungerer hensigtsmæssigt, fordi regnvandet står stille i flere uger i tør vejr. Der er her ikke tale om normale forhold af tagrenderne, dertil der er utætheder ved samlinger og de drypper.

Lugtgener: Kloaklugt i huset fra afløb i stueetagen og badekar. Forsvinder nogle i kort periode når man hælder rigelig vand. Samt det bobler i afløbene i stueetagen i forbindelse tænding af kloakpumpe. Byggesagkyndig kunne ikke finde årsagen men mistænker manglende udluftning til kloak skyldes boblende lyd og lugtgener.

Skaden afvises da der var ingen lugt under besigtigelse samt man ikke kunne tænde pumpen og dermed påvise boblende lyd fra kloak.

Der skal siges vi har også anmeldt andre skader som vi har fundet efter 1 års gennemgang med en byggesagkyndig. Ovenstående 2 skader mener byggesagkyndig af væsentlig karakter og kritisk. Løvvrigt skriver selskabet at skaderne afvises grundet flg. forsikringsvilkår:

- Fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade
- Ved nærliggende risiko for byggeskade, forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltning

Dertil mener byggesagkyndig og håndværker at eftersom tagrenderne ikke fungerer som de skal, vil vandet finde andre steder end tagbrønden at løbe hen. Dette kan forårsage nedbrydning og frostsprængninger på pudsede, malede og murede facader, og opfugtning af kældervægge samt sokler kan forekomme.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skade/fejl af 2 ovennævnte forhold samt udbredelse af det.

Udbredelse af tagrender er estimeret til ca. 55.000 DKK af håndværkeren.

Selvrisiko til forsikring 12.500 DKK"

Selskabet har i brev af 20/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"De to påklagede forhold drejer sig henholdsvis om (1) tagrender og (2) afløb i den forsikrede ejendom. Begge forhold er afvist af Selskabet med henvisning til, at der ikke er påvist forhold, der opfylder definitionen af en byggeskade som anført i både policens pkt. 7 og bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring (vores fremhævning):

7. Definition på byggeskade

7.1.1 Ved byggeskade forstås:

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

7.1.2 andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, **der har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som på afgørende måde ned-sætter brugbarheden af bygningen, eller**

7.1.3 fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver **nærliggende risiko for byggeskade** som nævnt i 7.1 eller 7.2. Ved nærliggende risiko for byggeskade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med **særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.**

7.1.4 Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, skal der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt om offentlige forskrifter er overholdt.

Selskabet finder sagen fuldt belyst af de vedlagte bilag – supplerende fotomateriale til belysning af forhold 1 vedr. tagrender samt gældende vilkår for den tegnede forsikring vedlægges dog for en god ordens skyld.

Ad 1. Tagrender

Forholdet omkring tagrenden vedrører både vandsamling i randen grundet manglende/forkert udført fald såvel som en delvist udført lodning ved en samling.

Ved anmeldelse oplyste sikrede følgende til Selskabet:

'Der var en utæt tagrende, som vi har fået udbedret, fordi vi i første omgang var af den opfattelse, at der var tale om en bagatelting. En senere gennemgående gennemgang har dog vist, at samtlige tagrender viser sig at være udført teknisk ukorrekt og vi har fået at vide, at det vil være et tilbagevendende problem flere steder, herunder med risiko for utætheder og for skader på facaden. Håndværkeren mener, at det bør udbedres snarest se gerne vedhæftet faktura herom.'

I rapporten fra den af sikrede rekvirerede byggesagkyndige fremgår det endvidere at:

...

Taksator noterer følgende i sin rapport:

...

Af sikredes klage fremgår desuden:

'Det er ikke vores vurdering, at tagrenderne fungerer hensigtsmæssigt, fordi regnvandet står stille i flere uger. Der er her ikke tale om normale forhold af tagrenderne, dertil der er utætheder ved samlinger og de drypper. Eftersom tagrenderne ikke fungerer som de skal, vil vandet finde andre steder end tagbrønden at løbe hen. Dette kan forårsage nedbrydning og frostsprængninger på pudsede, malede og murede facader, og opfugtning af kældervægge samt sokler kan forekomme. Vi har sendt videodokumentation, håndværkerreport og samt en byggesagkyndig rapport, som understøtter vores påstand. Vi har også adskillige gange anmodet om at der bør udføres et tilsyn og evt dagen efter en regnvejrsdag eller lignende da taksatoren ikke kunne se der dryppede vand under hans tilsyn.'

Det konstaterede forhold omhandlende lodningen var ved anmeldelse til Selskabet udbedret på sikredes foranledning, og faktura for arbejdet var vedlagt anmeldelsen til Selskabet.

Der er ved taksators besigtigelse ikke konstateret opfugtning, aflejringer eller andre tegn på skader eller anden påvirkning som følge vandudledning på facaden som følge af den delvist udførte lodning.

Dette understøttes endvidere af et andet besøg fra en anden taksator i forbindelse med behandlingen af andre anmeldte forhold, hvor tagrende og facade igen blev affotograferet (Fotos vedlagt, da disse ikke fremgik af de til Ankenævnet indsendte sagsakter). Lodningen var udbedret forud for taksators besigtigelse, så der var ikke mulighed for at tilgå eller besigtige denne.

Det er taksators vurdering, at der ikke på nuværende tidspunkt er påvist en nærliggende risiko for vandskade eller skade i øvrigt på facade eller resten af bygningen, da der ikke kan konstateres tegn på overfladepåvirkning to år efter ejendommens aflevering.

Vandansamlingen i tagrenderne i øvrigt vurderes af taksator såvel som den af sikrede rekvirerede byggesagkyndige at skyldes manglende/forkert udført fald, hvilket må betragtes som en generel mangel såfremt de afvander til nedløb og i øvrigt ikke udgør en nærliggende risiko for væsentlig skade på ejendommen. Vi henviser i øvrigt til eksempellisten, hvoraf det fremgår, at *'Tagrender, der har forkert fald, men under normale forhold afvander til nedløbet'* ikke anses for en dækningsberettiget byggeskade.

Det er således Selskabets vurdering, at der på det foreliggende grundlag ikke er påvist byggesvigt, der opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade som angivet i de gældende forsikringsbetingelser og bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring.

Henset til bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring § 11 kan forholdet omkring utætheden/den delvist udførte lodning endvidere afvises alene med henvisning til Sikredes udbedring inden anmeldelse, da der på det foreliggende grundlag ikke var tale om uopsætteligt arbejde af sikkerhedsmæssige grunde eller til afværgelse/begrænsning af en evt. byggeskade. Under behandlingen af det anmeldte forhold blev der dog foretaget en taksering og konkret vurdering af forholdets dækningsberettigelse.

Ad 2. Kloaklugt

Forholdet omkring kloaklugt vedrører boblelyde og lugt fra tre gulvafløb i ejendommen. Der er hverken i rapporteringen fra den af sikrede rekvirerede byggesagkyndige, der formoder at det kan skyldes manglende udluftning i kloak eller af taksator, der noterer at de kan skyldes afdampning, evt. fremskyndet af gulvvarmen, påvist en entydig årsag til dette.

Forholdet er anmeldt som følger:

'Kloaklugt i huset:

Det lugter voldsomt fra vores badekar afløb på 1.sal og to af afløbene på stueetagen: Der har været en byggesagkyndig ud som mener, at der muligvis er blevet glemt et vandlås på det første nævnede. Årsagen til de to andre er dog ukendt. Lugten bliver mindre, når man hælder noget vand ned i afløbet, men kommer tilbage ret hurtigt igen.'

I rapporten fra den af sikrede rekvirerede byggesagkyndige fremgår det endvidere at:

...

Der er fremsendt videomateriale hvoraf der kan høres en banke-/boblelyd.

Taksator noterer i sin rapport følgende:

...

Indledningsvist skal det påpeges, at der for dette forhold ikke er påvist en årsag til forekomsten af lyde eller lugtgener.

På det foreliggende grundlag vurderes de periodevise lyd- og lugtgener fra de pågældende afløbsinstallationer ikke i sig selv at udgøre et fysisk forhold, som på afgørende vis nedsætter brugbarheden af bygningen eller udgør en nærliggende risiko for dette. Der blev ved taksators besigtigelse ikke konstateret fejl i forbindelse med afløbene.

Der er under korrespondancen med skadens taksator og efterfølgende klageskrivelse ikke tilvejebragt yderligere eller supplerende oplysninger eller dokumentation, der belyser det påklagede forhold yderligere.

På baggrund af ovenstående fastholdes vurderingen af, at der ikke er tale om et forhold der opfylder skadesbegrebet for byggeskader."

Klageren har i brev af 8/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 1. Tagrender

#1.1 Forsikring skriver: Iflg. Taksatorens rapport står bl.a.: 'Utæt tagrende: På besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen utætte tagrender. Der er i forbindelse med anmeldelsen fremsendt en faktura fra [vvs- og blikkenslagerfirma] på udbedring af de utætte tagrender og samt genmontering af zinkliste ved gavl. Fakturaen lyder på 2.567,56 kr. inkl. moms. **Da skaden er udbedret, kan der ikke konstateres nogen skade eller vurderes om der var en skade.**'

Anmelderen/Jeg: I vores skadeanmeldelse skrev vi: '**samtlig**e tagrender er udført teknisk ukorrekt iflg. Fagfolk'.

Taksatoren har kun besigtiget den ene tagrende samling som vi har udbedret og kommenterede også kun på den. Det bemærkes, at taksatoren ikke har tjekket alle tagrender igennem for mangler, men alene fokuseret på den del, der allerede er blevet udbedret. Endvidere har taksatoren under besigtigelse kun fokuseret på skaderne fra lang afstand. Denne har altså ikke besigtiget tagrenderne oppefra, for netop at kunne se samlingerne oppefra, hvilket er forudsætningen for at kunne be- eller afkræfte fejlene.

#1.2 Forsikring skriver: ... et andet besøg fra en anden taksator i forbindelse med behandlingen af **andre** anmeldte forhold, hvor tagrende og facade igen blev affotograferet (Fotos vedlagt, da disse ikke fremgik af de til Ankenævnet indsendte sagsakter). Lodningen var udbedret forud for taksators besigtigelse, så der var ikke mulighed for at tilgå eller besigtige denne.

Anmelderen/Jeg: Denne anden taksator (...) kendte slet ikke til sagen/forholdet. Vi havde forklaret ham vores utilfredshed ved sidste besøg og havde anmodet om at tage et billede for sin kollega som behandlede sagen med tagrenderne for at revurdere sagen inden vi ville klage videre. Han tog et billede da han var alligevel oppe på carporten for at besigtige et andet forhold (en anden skadesag). Denne taksator har kun taget billede og har ikke yderligere besigtiget forholdet ved tagrenderne. Der er ikke taget billede af samlinger/lodninger oppefra.

#1.3 Forsikring skriver: Lodningen var udbedret forud for taksators besigtigelse, så der var ikke mulighed for at tilgå eller besigtige denne.

Anmelderen/Jeg: Som nævnt i **#1.1**, taksatoren har ikke gennemgået alle tagrende-samlinger og vi har derfor meget svært ved at forstå hvordan taksatoren afviser fejl ved samtlige tagrender når denne kun har besigtiget (fra lang afstand) den del, der allerede er blevet udbedret

#1.4 Forsikring skriver: Vandansamlingen i tagrenderne i øvrigt vurderes af taksator såvel som den af sikrede rekvirerede byggesagkyndige at skyldes manglende/forkert udført fald, hvilket må betragtes som en generel mangel såfremt de afvander til nedløb og i øvrigt ikke udgør en nærliggende risiko for væsentlig skade på ejendommen. Vi henviser i øvrigt til eksempellisten, hvoraf det fremgår, at 'Tagrender, der har forkert fald, men under **normale forhold** afvander til nedløbet' ikke anses for en dækningsberettiget byggeskade.

Anmelderen/Jeg: Udover fejl/utæt ved samlinger af tagrenderne så er der væsentlig grad af forkert udført fald af tagrenderne. Iflg. både byggesagkyndige og håndværkeren kan man ikke sige at

under **normale forhold** afvander det til nedløbet. Der var meget vand i samtlige tagrender både under byggesagkyndig og den **anden** taksators besøg – bemærk der var **tør vejr minimum 3-4 uger** forud for begge besøg. Taksatoren som har vurderet sagen kan ikke udtale sig om dette forhold da denne ikke har været oppe og kigge selvom vi havde bedt ham om det under besigtigelse. Vi har meget svært ved at forstå hvordan man kan sige at det afvander under normale forhold når der er så meget vand efter så lang tid med tør vejr: man kan dermed konkludere at tagrenderne lever ikke op til deres funktioner.

#1.5 Forsikring skriver: Henset til bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring § 11 kan forholdet omkring utætheden/den delvist udførte lodning endvidere afvises **alene med henvisning** til Sikredes udbedring inden anmeldelse, da der på det foreliggende grundlag ikke var tale om uopsætteligt arbejde af sikkerhedsmæssige grunde eller til afværgelse/begrænsning af en evt. byggeskade.

Anmelderen/Jeg: Som nævnt i **#1.1 og #1.3**, så har taksatoren ikke gennemgået **alle** samlinger. Rapporten er **kun** fokuseret og præget meget af den ene lodning som vi har udbedret.

Som vi også skrev i anmeldelsen så har vi fået udbedret, i første omgang var af den opfattelse, at der var tale om en bagatelting. En senere gennemgående gennemgang har dog vist, at samtlige tagrender viser sig at være udført teknisk ukorrekt. Vi har desuden også været i telefonisk kontakt med ... fra selskabet, som havde vejledt også flg: 'Hvis der er små ting ved huset og som ikke koster meget, så skal I overveje at gøre det selv. Da selvriskoen til selskabet er ca.12.000 DKK. Så kan det ikke betale sig at anmelde noget som koster et par små tusind kr.'

Ad 2. Kloaklugt

#2.1 Forsikring skriver: Der er hverken i rapporteringen fra den af sikrede rekvirerede byggesagkyndige, der formoder at det kan skyldes manglende udluftning i kloak eller af taksator...

Anmelderen/Jeg: Det er lige netop byggesagkyndig der skriver det i sin rapport. Han skriver: 'Det kunne ikke konstateres hvor lugten stammede fra, men i flere afløb var lugten gennemtrængende. I Unidræn på badeværelset i stueplan, åbnede undertegnede til afløb, og når der fyldes vand i andre afløb, 'hoppede' vandspejlet ganske voldsomt. **Dette indikerer at der ikke er udført udluftning til kloak, hvilket er kritisk i forhold til at kunne opholde sig i huset'**

#2.2 Forsikring skriver: Indledningsvist skal det påpeges, at der for dette forhold ikke er påvist en årsag til forekomsten af lyde eller lugtgener.

Anmelderen/Jeg: Selve boblende lyd er ikke et problem og ej gene for os. Boblende lyd kommer også kun i forbindelse når vores kloakpumpe går i gang i kælderen. Men lugtgene fra kloakken er et væsentligt problem for os og gør det ubehageligt at opholde sig i stueplan. Iflg. byggesagkyndig så er boblende lyd med hoppede vandspejl i forbindelse med en høj-trykpumpe kan være en væsentlig indikator til at udluftning til kloakken kan være mangelfuld.

Vi, som forsikringstager, har forsøgt vores bedste vha. en byggesagkyndig at finde årsag til kloaklugten. Vi kunne desværre ikke komme til en egentlig årsag. Vi mener ikke selskabet blot kan afvise skaden uden at finde en årsag først og dernæst vurderer hvorvidt den er dækningsberettiget eller ej.

Ankenævnet for Forsikring

7.

98417

Til sidst kan vi tilføje at begge nævnte forhold #1 og #2, har vi gennemgået med to forskellige byggetekniske ingeniører som har ekspertise i nævnte forhold. Begge ingeniører er venner til os og på den baggrund er inhabil i sagen. Begge er dog enige med vores byggesagkyndig rapport."

Selskabet har i brev af 24/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"1. Tagrender.

Som tidligere berørt er der anmeldt to forhold vedr. tagrenderne på ejendommen – hhv. mangelfulde lodninger og forkert udført fald.

Efter rekvisition af Selskabet har taksator foretaget en visuel gennemgang af tagrenderne, hvilket også fremgår af rapporten og fotomateriale, der er lagt til grund for vurderingen. Det fremgår endvidere af den fremsendte faktura, at der er foretaget udbedring af fem lodninger, men at der foreligger en mulighed for, at fremtidige utætheder kan opstå – hvorfor det må lægges til grund, at der ikke var konkrete skadesforhold at besigtige.

Som anført i første svarskrift, er det Selskabets vurdering, at der på det foreliggende grundlag ikke er påvist byggesvigt, der opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade som angivet i de gældende forsikringsbetingelser og bekendtgørelsen om byggeskadeforsikring.

Det vurderes endvidere ikke at være taksator eller selskabets opdrag at gennemgå den fulde konstruktion for evt. skade eller risiko for skade, men alene at varetage vurderingen af de af forsikringstagers anmeldte forhold. Særligt set i lyset af, at det i øvrigt anmeldte forhold vedrørende tagrenden ikke anses for dækningsberettiget.

Hvad angår det forkert udførte fald på tagrenden skal det indledningsvist bemærkes, at der forud for begge besigtigelser er registreret nedbør i ... Kommune – jf. DMI's vejrarkiv.

Forud for besigtigelsen af skaden foretaget d. 20-01-2022 er der registreret 49 mm regn (30/12-2021 – 20-01-2022) og i ugen op til besigtigelsen er der registreret mindre mængder nedbør.

Den anden besigtigelse, hvor der blev optaget supplerende fotomateriale, blev foretaget d. 28/02- 2022. For februar måned er der konstateres 93,2 mm nedbør, og i ugen før bestigelsen 14,7 mm nedbør.

Henset til de registrerede temperaturer i perioden må det endvidere antages, at den konstaterede nedbør generelt faldt som regn.

Selv med forbehold for lokale nedbørsforhold, bestrides påstanden om, at der ikke var konstateret nedbør i perioden på 3-4 uger derfor.

Det er taksators vurdering, at der ikke på nuværende tidspunkt er påvist en nærliggende risiko for vandskade eller skade i øvrigt på facade eller resten af bygningen, da der ikke kan konstateres tegn på overfladepåvirkning to år efter ejendommens aflevering.

2. Kloaklugt.

I tillæg til det allerede fremførte omhandlende dette forhold skal det bemærkes, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er dækket af forsikringen.

Taksator har ved besigtigelse gennemgået de pågældende afløbsinstallationer og den af forsikringstager tilknyttede byggesagkyndig har tillige undersøgt disse – begge uden at konstatere en endelig årsag til det anmeldte forhold.

Som det endvidere er fremført i første svarskrift, vurderes det på det foreliggende grundlag, at de periodevis lyd- og lugtgener fra de pågældende afløbsinstallationer ikke i sig selv at udgør et (fysisk) forhold, som på afgørende vis nedsætter brugbarheden af bygningen eller udgør en nærliggende risiko for dette."

Klageren har i brev af 7/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 1.1 Tagrender

#1.1.1 Det fremgår endvidere af den fremsendte faktura, at der er foretaget udbedring af fem lodninger, men at der foreligger en mulighed for, at fremtidige utætheder kan opstå – hvorfor det må lægges til grund, at der ikke var konkrete skadesforhold at besigtige.

Håndværkeren har kun midlertidig udbedret de 5 ud af de flere lodninger som var mest kritiske. Taksatoren har ikke foretaget en visuel gennemgang oppefra. Som tidligere nævnt af selskabet så blev der taget et foto oppefra af en anden taksator i forbindelse med en anden sag og efter vores opfordring. Disse foto materiale er også taget fra lang afstand for at vise vand-samling (Billede blev vedhæftet af selskabet ved først besvarelse). Foto materiale som er taget af taksatoren viser ikke lodning eller samlinger. Man kan derimod se billeder som er taget med kort afstand både oppefra og nedefra af byggesagkyndigs rapport.

I skadeanmeldelsen henvises til samtlige lodning af tagrende. Selvom de meste 5 kritiske er midlertidig udbedret så havde vi en forventning om taksatoren havde kigget også på de øvrige lodninger da det hele fremgår af skadeanmeldelse. Taksatoren har kun kigget på EN samling på afstand og nedefra og som var midlertidig udbedret.

Derfor samlet set har taksatorens gennemgang af skade været mangelfuld og til trods for vi havde bedt taksatoren om at kigge de øvrige dele.

#1.1.2 Henset til de registrerede temperaturer i perioden må det endvidere antages, at den konstaterede nedbør generelt faldt som regn.

Selv med forbehold for lokale nedbørsforhold, bestrides påstanden om, at der ikke var konstateret nedbør i perioden på 3-4 uger derfor.

Som lægmand og forbruger kan jeg ikke forholde mig til mængde af regn som henvises af selskabet iflg. DMI. Jeg er som husejer og forbruger kunne konstatere at der var tør vejr. Endvidere ... kommune er ret stor. Det bekræftes også af selve byggesagkyndig.

Ad 2.1 Kloaklugt

#2.1.1

I tillæg til det allerede fremførte omhandlende dette forhold skal det bemærkes, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er dækket af forsikringen.

Som forbruger har vi selv rekvireret en byggesagkyndig for at **undersøge, dokumentere** samt fastlægge **mulig årsag** til problemet.

#2.1.2 *Lugtgener fra de pågældende afløbsinstallationer ikke i sig selv at udgør et (fysisk) forhold, som på afgørende vis nedsætter brugbarheden af bygningen eller udgør en nærliggende risiko for dette.*

Vi mener fortsat at **Kloak** lugtgener nedsætter brugbarheden af bygningen og slet ikke i orden for et hus fra 2020. I øvrigt lugtgene indendørs kan være en indikator for nogle installationer ikke er udført korrekt."

Selskabet har i brev af 30/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"1. Tagrender

Som anført i tidligere svarskrift blev der af taksator foretaget en visuel gennemgang af forholdene vedrørende tagrenderne med henblik på dækningsvurderingen af det anmeldte. Der blev ved gennemgangen ikke konstateret tegn på opfugtning eller anden påvirkning af ejendommen som følge af de mangelfulde lodninger. Heller ikke ved de allerede udbedrede forhold, der er opstået eller har været tilstede siden ejendommen blev afleveret i juni 2020.

Der har i perioden fra aflevering frem til anmeldelse været målt gennemsnitsnedbørsmængder i 2020 og 2021 samt adskillige skybrud og stormhændelser, hvorfor der burde kunne konstateres evt. følgevirkninger af de mangelfulde lodninger såfremt disse udgjorde/udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen i henhold til definitionen på en byggeskade.

Det er således selskabets vurdering at hverken de allerede konstaterede og udbedrede lodninger eller den potentielle risiko for tilsvarende udvikling i andre lodninger udgør et dækningsberettiget forhold under byggeskadeforsikringen.

2. Kloaklugt

Det fastholdes, at der på det foreliggende grundlag ikke er konstateret og påvist en egentlig årsag til den periodevis kloaklugt, der kan henføres til bygningens opførelse. Det fremgår tværtimod af sagsakterne, at byggesagkyndig og taksator havde forskellige bud på potentielle – ikke påviste – årsager til lugtgenernes opståen.

Det fastholdes endvidere, at periodevis lugtgener ikke i sig selv udgør et (fysisk) forhold, som på afgørende vis nedsætter brugbarheden af bygningen eller udgør en nærliggende risiko for dette eller på anden måde opfylder kriterierne for en dækningsberettiget skade iht. definitionen på en byggeskade.

Ankenævnet for Forsikring

10.

98417

Det er på denne baggrund fortsat selskabets vurdering at forholdet ikke opfylder kriterierne til en byggeskade iht. definitionen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af faktura af 14/12 2021 fra et vvs- og blikkenslagerfirma fremgår bl.a.:

"Genmontering samt fastgørelse af zinkløskant i gavl.

Lodning af 5 samlinger på tagrender, da lodninger var sprunget op og var derfor utætte, Det må forventes at sprunget lodninger vil blive et tilbagevendende problem, da overlæg på tagrendesamlinger i er udført med tilstrækkeligt overlæg, og der derfor ikke kan flyde nok tin ind ved lodning, ligeledes er forpatineret zink ikke rensat tilstrækkeligt før lodning, så lodning på lodrette stykke bag fodblik er meget mangelfuld.

Faktura

Beskrivelse	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
Svendetimer	3,00	timer	455,00	1.365,00
Lodde Garniture	1,00	stk.	55,00	55,00
Gas (håndholdt)	1,00	stk.	98,25	98,25
Lodde Tin 50 %	2,00	stk.	172,00	344,00
Bommuksklude	12,00	stk.	9,40	112,80
VM Afrenservæske	1,00	stk.	79,00	79,00
Subtotal				2.054,05
Moms (25,00%)				513,51
Total DKK				2.567,56 "

Af rapport af 7/1 2022 fra et byggerådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Konklusion

Huset er relativt nybygget og virker vedligeholdet, men der er konstateret skader/mangler flere steder.

Zinktagrende er generelt ikke opsat fagligt korrekt. Hældning på begge tagrender gør, at vand ligger i midten, og da lodninger er udført efter montering af vandnæse fra tagfod, er der ikke loddet bag denne. Dette betyder at der står vand i tagrender, som så løber over lodning.

Dette er, og vil blive mere og mere kritisk med tiden og da der ikke er udhæng vil facaden over tid tage skade.

...

Ved besøg, var der en udbredt kloaklugt både i stueetage og på 1. sal.

Det kunne ikke konstateres hvor lugten stammede fra, men i flere afløb var lugten gennemtrængende. I Unidræn på badeværelset i stueplan, åbnede undertegnede til afløb, og når der fyldes vand i andre afløb, 'hoppede' vandspejlet ganske voldsomt. Dette indikerer at der ikke er udført udluftning til kloak, hvilket er kritisk i forhold til at kunne opholde sig i huset.

...

På trods af flere dage uden regn, er der stadig vand i tagrende

...

Ved samling af tagrende på den lodrette del, er der ikke loddet hvorfor vand løber ud.

...

Samling kun loddet i bund."

Af taksatorrapport af 31/1 2022 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Utæt tagrende:

På besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen utætte tagrender.

Der er i forbindelse med anmeldelsen fremsendt en faktura fra [vvs- og blikkenslagerfirma] på udbedring af de utætte tagrender og samt genmontering af zinkliste ved gavl.

Fakturaen lyder på 2.567,56 kr. inkl. moms.

Da skaden er udbedret, kan der ikke konstateres nogen skade eller vurderes om der var en skade.

...

Lugt fra gulvafløb:

På besigtigelsen undersøges gulvafløbet i bryggerset, afløbet fra badekarret og i brusenichen på 1. sal.

Det kan konstateres at der er monteret vandlås i afløbet i bryggerset og brusenichen, der kunne konstateres vandspejl i begge vandlås.

Afløbet fra badekarret og håndvasken løber ud til gulvafløbet i brusenichen på 1. sal.

På besigtigelsen kunne der ikke konstateres lugt fra gulvafløbene og badekarret.

Der kunne på besigtigelsen ikke konstateres fejl i forbindelse med afløbene.

På grund af gulvvarmen i badeværelset og bryggerset, kan der opstå fordampning af vandet i vandlåsen, hvis der ikke tilføres vand til afløbene i flere dage. Hvis vandet i vandlåsene er fordampet, vil kloakluften have fri adgang til rummene.

På baggrund af de oplysninger vi har til rådighed ikke konstateres forhold som opfylder skade begrebet i forsikringsbetingelserne."

Af mail af 10/2 2022 fra et taksatorfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Som taksator gennemgår jeg ikke hele huset for af finde ny skader, jeg forholder mig til de anmeldte skader og det jeg forvises på besigtigelsen.

Tagrender

Med hensyn til tagrenderne, kunne der på besigtigelsen ikke konstateres tegn på utætte tagrender.

Ved gennemsyn af den medsendte film, kan jeg konstatere at der sider dråber på den øverste kant at tagrenden, som løber ned udvendigt på tagrenden, der ses tydeligt vand løbe ned af beslaget der holder tagrenden.

Der blev ikke fremvist utætte tagrender ved min besigtigelse.

...

Lugt fra afløb

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres lugt eller bobler fra afløbene, hverken i bryggers eller badeværelse.

Der var vandlåse i gulvafløbene.

Det er ikke dokumenteret, at der er fejl i forbindelse med afløbene eller kloakken.

Jeg har gennemset og hørt den medsendte video, hvor kameraet holdes hen til gulvafløbet i brusenichen, der kan konstateres en lyd på videoen.

Det er ikke oplyst, om der lukkes vand ud af vasken eller badekarret samtidige med optagelsen.

Lyden på optagelsen, lyder som noget der banker og ikke bobler fra en kloak.

Der er ikke nye oplysninger omkring afløbene."

Af mail af 23/3 2022 fra et taksatorfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået sagen med min kollega ..., han kan ikke genkende din udlægning af besigtigelsen, det er korrekt at ... har taget par billeder af tagrenden, men ikke udtalt at tagrenderne ikke fungerer.

Ved gennemgang af billeder ... har taget, kan der ses lidt vand i bunden af tagrenden, hvilket viser at der er tale om forkert fald på tagrenden, men ikke i sådanne en grad at tagrenden ikke kan aflede vandet ved normalt nedbør.

Med baggrund af de nedbørsmængder der har været siden husets færdiggørelse, ville der være sket en skade på facaderne, hvis tagrenden ikke afledte vandet.

På første billede kan der ses, at der er en smule vand i tagrenden, men kun ca. ½ til 1 cm, som på ingen måde skader huset.

På billede 2 kan der ikke ses skader på facaden, hvilket dokumentere at der ikke løber vand ud over kanten på tagrenden og ned af facaden.

Jeg har igen gennemgået din bygningssagkyndiges rapport, som ikke dokumentere at der er risiko for at facaderne på grund af den smule vand der står i tagrenden.

Forholdet er beskrevet i forsikringsbetingelserne, som ikke dækningsberettiget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"7. Definition på byggeskade

7.1.1 Ved byggeskade forstås:

7.1.1 brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen, og som er væsentlig.

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

7.1.3 fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade som nævnt i 7.1 eller 7.2. Ved nærliggende risiko for byggeskade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7.1.4 Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, skal der bl.a. lægges vægt på, om forholdet har eller må vurderes at få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt, samt om offentlige forskrifter er overholdt.

...

11 Særlige forhold

...

11.2 Hvis en byggeskade anmeldes til forsikringsselskabet, kan forsikringsselskabet afvise at yde dækning til udgifter til udbedningsarbejder, der er igangsat, inden sikrede har modtaget afgørelse om, at byggeskaden er dækningsberettiget.

...

19. Eksempler på byggeskader – uddrag fra BEK om Byggeskadeforsikring

...

19.2 Nedenfor følger en række eksempler på skader, der ud fra en konkret vurdering kan være dækningsberettigede eller ikke dækningsberettigede. Listen, som er bilag til BEK, er ikke udtømmende:

...

20. Dækningsberettigede skader

Utæt eller fejlplaceret dampspærre med deraf følgende fugtproblemer. Utætte forsynings- og afløbsinstallationer.

Ikke dækningsberettigede skader

Tagrender, der har forkert fald, men under normale forhold afvander til nedløbet."

Nævnet har fået forelagt fotos. Nævnets sekretariat har gennemset videoklip, som klageren har indsendt af tagrende, hvorfra der ses dryp og gulvafløb, hvorfra der høres en boblende lyd.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2020, hvor der er tegnet byggeskadeforsikring. Klageren anmeldte den 17/1 2022, at tagrender var utætte og udført teknisk ukorrekt, og at der var kloaklugt i ejendommen.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er påvist forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende byggeskade.

Tagrender

Klageren har anført, at tagrender er utætte ved samlinger, og at der drypper derfra. Grundet manglende hældning løber vandet ikke til afløbet under normale forhold, hvilket medfører, at vandet står stille efter flere ugers tørvejr. Det er den byggesagkyndige og hans håndværkers opfattelse, at vandet vil finde andre steder at løbe hen end til tagbrønden, hvilket kan forårsage nedbrydning og frostsprængninger på pudsede, malede og murede facader, og opfugtning af kældervægge samt sokler kan forekomme. Han har anført, at hans håndværker midlertidigt har udbedret de 5 mest kritiske lodninger, og at selskabet kun har besigtiget én tagrendesamling, som var midlertidigt udbedret og har ikke foretaget en visuel gennemgang af tagrenderne oppefra.

Selskabet har anført, at det er taksators vurdering, at der ikke på nuværende tidspunkt er påvist en nærliggende risiko for vandskade eller skade i øvrigt på facade eller resten af bygningen, da der ikke kan konstateres tegn på overfladepåvirkning to år efter ejendommens aflevering.

Af faktura af 14/12 2021 fra et vvs- og blikkenslagerfirma fremgår det, at "Lodning af 5 samlinger på tagrender, da lodninger var sprunget op og var derfor utætte. Det må forventes at sprunget lodninger vil blive et tilbagevendende problem, da overlæg på tagrendesamlinger i[kke] er udført med tilstrækkeligt overlæg, og der derfor ikke kan flyde nok tin ind ved lodning, ligeledes er forpatineret zink ikke rensat tilstrækkeligt før lodning, så lodning på lodrette stykke bag fodblik er meget mangelfuld".

Ankenævnet for Forsikring

15.

98417

Det fremgår af rapport af 7/1 2022 fra et byggerådgivningsfirma rekvireret af klageren, at "Zink tagrende er generelt ikke opsat fagligt korrekt. Hældning på begge tagrender gør, at vand ligger i midten, og da lodninger er udført efter montering af vandnæse fra tagfod, er der ikke loddet bag denne. Dette betyder at der står vand i tagrender, som så løber over lodning. Dette er, og vil blive mere og mere kritisk med tiden og da der ikke er udhæng vil facaden over tid tage skade".

Af taksatorrapport af 31/1 2022 rekvireret af selskabet fremgår det, at "På besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen utætte tagrender. Der er i forbindelse med anmeldelsen fremsendt en faktura fra [vvs- og blikkenslagerfirma] på udbedring af de utætte tagrender og samt genmontering af zinkliste ved gavl. Fakturaen lyder på 2.567,56 kr. inkl. moms. Da skaden er udbedret, kan der ikke konstateres nogen skade eller vurderes om der var en skade".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende byggeskade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagrenderne, som udgør en byggeskade eller nærliggende risiko for byggeskade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der af listen over "eksempler på byggeskader, der ikke er dækningsberettigende" i bilag 1 i bekendtgørelse om byggeskadeforsikring blandt andet er anført, at "Tagrender, der har forkert fald, men under normale forhold afvander til nedløbet", og at klageren ikke har bevist, at faldet på tagrenderne er af en sådan karakter, at de under normale forhold ikke afvander til nedløbet. Det, at der af de fremlagte fotos ses mindre vand i tagrenderne, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at udbedringen af de utætte lodninger overstiger selvrisikobeløbet.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at der ikke er påvist følgeskader, herunder opfugtning af ejendommens facader som følge af forholdet.

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

Kloaklugt

Klageren har anført, at der er kloaklugt i ejendommen fra afløb i stueetagen og badekar, hvilket er et væsentligt problem, der nedsætter brugbarheden af bygningen og gør det ubehageligt at opholde sig i stueplan. Lugten forsvinder i en kort periode, når der hældes rigeligt med vand i afløbet. Der er bobler i afløbene i stueetagen, som kommer, når kloakpumpen går i gang. Den byggesagkyndige kunne ikke finde årsagen til boblende lyd og lugtgener, men mistænker manglende udluftning til kloak som årsag.

Selskabet har anført, at der ikke er påvist en årsag til forekomsten af lyde eller lugtgener. På det foreliggende grundlag vurderes de periodevise lyd- og lugtgener fra de pågældende afløbsinstallationer ikke i sig selv at udgøre et fysisk forhold, som på afgørende vis nedsætter brugbarheden af bygningen eller udgør en nærliggende risiko for dette. Der blev ved taksators besigtigelse ikke konstateret fejl i forbindelse med afløbene.

Af rapport af 7/1 2022 fra et byggerådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår det, at "Ved besøg var der en udbredt kloaklugt både i stueetage og på 1. sal. Det kunne ikke konstateres hvor lugten stammede fra, men i flere afløb var lugten gennemtrængende. I Unidræn på badeværelset i stueplan, åbnede undertegnede til afløb, og når der fyldes vand i andre afløb, 'hoppe' vandspejlet ganske voldsomt. Dette indikerer at der ikke er udført udluftning til kloak, hvilket er kritisk i forhold til at kunne opholde sig i huset".

Ankenævnet for Forsikring

17.

98417

Af taksatorrapport af 31/1 2022 rekvireret af selskabet fremgår det, at "På besigtigelsen undersøges gulvafløbet i bryggerset, afløbet fra badekarret og i brusenichen på 1. sal. Det kan konstateres at der er monteret vandlåse i afløbet i bryggerset og brusenichen, der kunne konstateres vandspejl i begge vandlåse. Afløbet fra badekarret og håndvasken løber ud til gulvafløbet i brusenichen på 1.sal. På besigtigelsen kunne der ikke konstateres lugt fra gulvafløbene og badekarret. Der kunne på besigtigelsen ikke konstateres fejl i forbindelse med afløbene. På grund af gulvvarmen i badeværelset og bryggerset, kan der opstå fordampning af vandet i vandlåsen, hvis der ikke tilføres vand til afløbene i flere dage. Hvis vandet i vandlåsene er fordampet, vil kloakluften have fri adgang til rummene. På baggrund af de oplysninger vi har til rådighed ikke konstateres forhold som opfylder skade begrebet i forsikringsbetingelserne".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at kloaklugten kan skyldes fysiske forhold ved ejendommen, der på afgørende måde nedsætter brugbarheden af bygningen efter dens formål, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 7.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan undersøge, hvad der er årsagen til dårlig kloaklugt og beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 2020, og at det af rapport af 7/1 2022 indhentet af klageren fremgår, at der ved besigtigelsen var en udbredt kloaklugt i både stueetage og på 1. sal, og at vandspejlet "hoppede", når der blev fyldt vand i afløbet. Ifølge klagerens byggerådgiver indikerede dette, at der ikke er udført udluftning til kloak, hvilket er kritisk i forhold til at kunne opholde sig i huset.

Nævnet har også lagt vægt på det af klageren fremlagte videoklip af gulvafløb, hvorfra der høres en boblende lyd.

Ankenævnet for Forsikring

18.

98417

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gar-Bo Försäkring AB v/Caplloyd A/S – Forsikringsagentur, skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan undersøge årsagen til dårlig kloaklugt og beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand