

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. marts 2023 blev i sag nr. 98792:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 5/10 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

tagsten på både hovedhus og garage er ikke gjort fast og fuglespærerne er vendt forkert. Vi har selv haft 2 tømmer uafhængig af hinanden ude for gennemgang og de fortæller begge at taget ikke er lagt korrekt og at tagstenen ikke ligger fast som de skal.

Derudover er der manglende inddækning ved tagvinduerne og tagrenderne er ikke monteret korrekt dvs. at vandet ikke ned i afløbet men ned i murværket.

Efter Fridas 1. afvisning har vi selv kontaktet en ekstern byggesagkyndig for en korrekt og total gennemgang af taget. (vedhæftet rapport)

Endvidere har der været utrolig lang behandlingstid hos FRIDA og vi har flere gange rykket for div. svar, da vi igen (som i tidligere sager) oplever at de trækker sagen i langdrag.

Vi har også været i kontakt med vores husforsikring for at få et overblik over, hvordan vi er dækket om der evt. skulle ske skade – denne er tydelig om at vi ikke er dækket, da der er tale om en tydelig konstruktionsfejl.

Hvis ankenævnet har behov for yderligere dokumentation, redegørelse eller andet er vi meget samarbejdsvillige til at besvare og/eller sende de relevante dokumenter.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Have den dækning som jeg mener vi er berettiget til vedr. udbedring af taget samt de øvrige tilstande som opstår i forbindelse med at taget er lagt forkert.

Vi har endvidere tilsendt et overslag til Frida fra et eksternt firma for udbedring af div. og med udgangspunkt i gennemgangen fra vores byggesagkyndig.

Pris for udbedring: 655.000 kr."

Selskabet har i brev af 6/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på adressen ... opført i 2007 med overtagelsesdato den 1. maj 2018. I forbindelse med handlen var der oprindeligt tegnet en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, som efterfølgende gik konkurs. Der er herefter af klager tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100. En kopi af vilkårene og policen fremlægges som **bilag A**.

Tilstandsrapporten fra den 30. oktober 2017 fremlægges som **bilag B**.

Den 4. august 2020 anmeldte klager følgende: 'tagsten på både hovedhus og garage er ikke gjort fast og fuglespærerne er vendt forkert. Vi har selv haft 2 tømmer uafhængig af hinanden været ude for gennemgang og de fortæller begge at dette ikke er korrekt og at tagstenen ikke ligger fast som de skal' (**bilag C**).

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager billeder (**bilag D og F**).

Efterfølgende besigtigede taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold den 9. september 2020. Taksatorrapporten fremlægges som **bilag G**.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vendte vi tilbage den 22. oktober 2020 og afviste de anmeldte forhold bl.a. pga. 'Da der ligeledes her ca. 13 år efter taget er lagt og ca. 2 år efter jeres overtagelse af ejendommen, fortsat ikke ses at være skader som følge af forholdet, så vurderes selve skadebegrebet jf. pkt 4 A-C. i forsikringsbetingelserne ligeledes ikke at være opfyldt', hvorefter klager den 29. december 2020 vende tilbage med en indsigelse (**bilag H**).

Den 23. november 2021 fremsendte klager en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, hvor der var vedlagt en rapport fra [rådgivningsvirksomhed] fra den 28. september 2021 samt en udtalelse fra [tømrer- og snedkerfirma] (**bilag I, J og K**).

Efterfølgende besigtigede ekstern Ingeniør ... ejendommen og rapporten fra den 13. april 2022 fremlægges som bilag L.

På baggrund af rapporten, vendte Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling tilbage den 7. juni 2022 og meddelte, at det anmeldte forhold hverken var dækket af basisdækningen samt den udvidede dækning (**bilag M**)

Fridas opfattelse af sagen

Basisdækningen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 9. september 2020 bl.a. konstateret følgende:

...

Her har ekstern Ingeniør ... i rapporten fra den 13. april 2022 alene konstateret, at der er tale om flere punkter, som ikke er oplagt i overensstemmelse vejledning Tegl 36.

Det fremgår af vilkårenes pkt. 4A, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hertil skal vi bemærke, at det fremgår følgende af vilkårenes pkt. 4B: Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Det fremgår af oplysninger i rapporten fra [ekstern ingeniør], at ejendommen formentlig er opført i 2003 på trods af, at der i tilstandsrapporten er anført, at ejendommen er fra 2007. Herunder fremgår det af sælgeroplysningerne at ejendommen er opført som delvis selvbyg og at sælgeren har ejet ejendommen siden 2001.

Hverken taksatoren fra Frida Forsikring eller [ekstern ingeniør] har i forbindelse med besigtigelsen konstateret skader, som følge af de anmeldte forhold ved taget.

Hertil fremgår det af sælgeroplysningernes pkt. 2.1 på side 13 i tilstandsrapporten, at sælgeren alene har konstateret en enkelt løs tagsten og har ejet ejendommen siden 2001.

Som det også fremgår af taksatorrapporten, har klageren oplyst, at der ikke har været tale om indtrængende vand som følge af de anmeldte forhold. Hertil oplyser klageren, at der ikke har været tale om tagsten, som er faldet ned eller er gledet ned.

Når klageren i øvrigt først anmelder forholdene over 2 år efter overtagelsen og der samtidigt ikke er konstateret nogen skader som følge af fuglegitteret vender omvendt, at der mangler tagbindere enkelte steder samt som følge af det anmeldte forhold ved tagrenderne finder vi ikke, at der er nærliggende risiko for skade, som følge af de anmeldte forhold.

Vi fastholder derfor samlet, at de anmeldte forhold ved tagbelægningen mv. ikke er dækket af ejerskifteforsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 89.084 (**bilag N**) fandt ankenævnet frem til, at uanset den omstændighed, at der manglede tagbindere, ikke medvirkede til, at der var tale om nærliggende risiko for skade.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med problemstillingen i denne verserende sag ved ankenævnet.

Den udvidede dækning

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21A: Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses- /udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

[Ekstern ingeniør] anfører, at der er anmeldt forhold, som ikke lever op til Tegl 36 og der er ikke konstateret forhold, som var ulovlige på tidspunktet for etableringen af tagbelægningen.

Det skal bemærkes, at Tegl 36 alene er en vejledning i, hvorledes taget kan udføres og er derfor ikke lovgivning. Når [ekstern ingeniør] i øvrigt ikke har konstateret forhold, som ikke lever op til gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet, fastholder vi, at forholdet heller ikke er dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 21A.

Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den udvidede dækning.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 90286 (**bilag O**) fandt Ankenævnet for Forsikring frem til, at den omstændighed, at Tegl 36 ikke var blevet fulgt i forbindelse med renoveringen af taget, ikke medvirkede til dækning, når der ikke samtidigt var konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med problemstillingen i denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold hverken er dækket af basisdækningen samt den udvidede dækning.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 10/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har nu gennemlæst indklagedes påstande og har følgende kommentar:

- I indklagedes påstand henvises der til et BILAG F. Hvor i vedhæftet dokumenter forefindes BILAG F?
- Der henvises endvidere til BILAG L+M. I BILAG M henvises der til følgende udtalelse fra Ingeniør [ekstern ingeniør]:

'[ekstern ingeniør] har i forbindelse med besigtigelsen ikke konstateret skader, som følge af det anmeldte forhold ved taget. Hertil vurderer ingeniøren heller ikke, at der er nærliggende risiko for, at der vil opstå skader'.

Vi undrer os dog, hvor i BILAG L at [ekstern ingeniør] udtaler dette?

Ankenævnet for Forsikring

5.

98792

- I BILAG N+O henvises der til tidligere kendelser fra 2016 og 2018. Vi undrer os over at indklagede fremhæver disse?

Da der i kendelserne flere steder henvises til, at klagerne ikke har løftet deres bevisbyrde.

Vi har gennem hele sagen løftet vores bevisbyrde:

1. Den 23. oktober 2020 kontaktede vi vores husforsikring som bekræftede følgende (BILAG fremlagt af os):
*'Da der er tale om fejlkonstruktion, og der ikke er sket en skade på taget i forbindelse med en pludselig hændelse eller som følge af en storm, afviser jeg herfra.
Skaden er afvist jf. punkt 7.2.d Forsikringen dækker ikke følger efter byggefejl, fejlkonstruktion, fejlmontering og underdimensionering.
Skaden er afvist jf. punkt 6.2.c Forsikringen dækker ikke følger efter byggefejl, fejlkonstruktion, fejlmontering og underdimensionering.'*
 2. Den 11. april 2021 har vi gennemgang af taget af [tømrer- og snedkerfirma]. (BILAG K)
 3. Den 27. september 2021 rekvirerer vi en aftale hos [rådgivningsvirksomhed] (BILAG fremlagt af os)
 4. Den 28. september 2021 udarbejder [rådgivningsvirksomhed] v. ... en rapport efter en total gennemgang af taget. (BILAG J)
 5. Den 12. april 2022 modtager vi sammen med ingeniør [ekstern ingeniør] et estimeret tilbud på udbedringen af tagets forhold som der på daværende tidspunkt er kendskab til fra [bygge- og anlægsvirksomhed] v. projektchef og bygningskonstruktør ... [Projektchef og bygningskonstruktør] var også til stede ved gennemgangen af taget den 8. april 2022 sammen med ingeniør [ekstern ingeniør]. (BILAG L) samt (NYT BILAG fremlagt af os BILAG P)
- Vi er endvidere meget undrende overfor, hvor indklagede på intet tidspunkt forholder sig til punkterne i vores byggesagkyndig rapport? (BILAG J)
 - Til sidst vil vi gerne fremhæve vores tidligere vedhæftninger som gælder de 2 kendelser fra henholdsvis 2007 (sag nr. 71.030) + 2008 (sag nr. 73.108), hvor der er tale om samme problemstillinger som i denne sag og hvor klager fik medhold.
 - Som afslutning vil vi gerne spørge om Nævnet finder det relevant at vi som klager skal fremvise mere dokumentation/bevis?"

Klageren har i brev af samme dato bl.a. anført:

"I forlængelse af indsendte høringsvar har vi yderligere en bemærkning som skal tilknyttes BILAG Q.

I BILAG L samt i Fridas høringsvar nævnes der følgende:

'Det fremgår af oplysninger i rapporten fra [ekstern ingeniør], at ejendommen formentlig er opført i 2003 på trods af, at der i tilstandsrapporten er anført, at ejendommen er fra 2007'

Som det tydeligt fremgår af vores BBR (BILAG Q) vil jeg gerne gøre opmærksom på at bygning B1 (hovedhuset) er opført i 2007 og bygning B2 (garage) er opført i 2003."

Selskabet har i brev af 9/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager henviser til, at der ikke er nævnt i bilag L, at '[ekstern ingeniør]' har i forbindelse med besigtigelsen ikke konstateret skader, som følge af det anmeldte forhold ved taget. Hertil vurderer ingeniøren heller ikke, at der er nærliggende risiko for, at der vil opstå skader'.

Det skal bemærkes, at FRIDA efter modtagelse af rapporten drøftede den telefonisk med [ekstern ingeniør], som på daværende tidspunkt kunne bekræfte, at der ikke var konstateret skader som følgende af de anmeldte forhold og der efter hans opfattelse heller ikke var tale om nærliggende risiko for skade.

I den forbindelse har vi den 8. december 2022 kontaktet [ekstern ingeniør] med henblik på en bekræftelse af vurderingen.

[Ekstern ingeniør] oplyser, at 'Der er som nævnt i mit notat nævnt og beskrevet en del uheldige løsninger, men de indeholder efter min vurdering ingen nærliggende risiko for skade' (**bilag R**)."

Klageren har i brev af 17/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi vedhæfter endnu et bilag (BILAG AA) som er kvitteringen for betaling af vores gennemgang af taget hos [rådgivningsvirksomhed]

Beløbet: 4250 kr. mener vi skal indgå i sagen og ligges til det endelige erstatningsbeløb for udarbejdelse af taget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 30/10 2017 fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.3 Skotrender/inddækninger

K2

Tagbelægning er tæt tilskåret veluxvinduer mod nord, uden mulighed for oprensning.

Note: Der kan være risiko for overløb bagom inddækningen ved tilstopning

1.6 Tagrender/tag nedløb

K1

Manglende fastholdelser af nedløbsrør.

1.10 Undertage/understrygning

K1

Undertag slutter før tagrende og uden fodblik.

Note: Fugt fra undertag drypper af og kan opfugte facader.

K2

Undertag er generelt med en del skimmelangreb.

Note: Tagrummet bør suppleres med ventilation, for at undgå skimmelfaengninger.

Ankenævnet for Forsikring

7.

98792

1.12 Isolering

K1 Manglende isolering omkring loftslem.

Note: Forholdet kan udvise kuldebrodannelser i loftet

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

Ja

Nej

...

K1

Forskellingsmørtel mellem gavle og tagsten er med svigt mod murværk.

Note: Revnerne er opstået grundet svind i materialerne

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

2001.

☒

☐

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?

2001.

...

1.4

Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?

☒

☐

Hvis ja, hvilke?

Delvis selvbyg.

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?

Løs tagsten ved ovenlysvindue kombineret med kraftig vind + tøsne. Er delvis udbedret 2017."

Af selskabets taksatorrapport af 9/9 2020 fremgår bl.a.:

"Hvilken bygningsdel samt alder og evt. afskrivningstabel: Betontagsten fra 2007.

...

Her ses fuglegitteret at sidde omvendt af hvordan producentens anvisninger er – pilene bør pege udaf således at fugle og andre dyr holdes ude.

Der ses ej heller bindere på tagsten, nogle steder, hvilket producenten anviser skal bruges for at holde taget fast.

Der er omkring 10-15 tagsten som ikke ligger som de skal, men de resterende ligger fint.

...

Til venstre ses side mod nabo, hvor tagsten er skåret helt tæt mod veluxvindue.

Til højre er det vinduerne mod haven, hvor der er alt for stor afstand fra tegsten mod vindue og der er risiko for at vand kan løbe ind.

Der er to vinduer på hver side af ejendommen.

...

Hjørnet af taget mod indkørsel på hovedhus, ser ud til at være sunket en hel del. (se foto) Årsagen er ukendt, men det medfører at tagsten gaber meget mod hinanden.

Kunden spørger ind til om tagrenderne sidder som de skal: De sidder ikke som producenten angiver med 1/3 til 2/3 længere ud end tagsten. – der ses dog ingen fugtskader som følge heraf, men kunden oplyser at der render vand udover når det regner voldsomt.

4. Vurdering af skadeårsag

Der er ingen skader i forhold til skadebegrebet.

Kunden har fået af vide at det er ulovligt at der ikke er bindere på taget, men der står intet omkring dette i bygningsreglementet, kun i producentens anvisninger.

Kunden oplyser ikke om at der har været vand ind eller at der skulle være tagsten som er faldet ned eller gledet ned.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Ifølge kunden og kundens håndværker gælder det hele taget på bygning A og B."

Af notat af 11/4 2021 fra et tømrer- og snedkerfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Konstateret fejl ved gennemgang af tag uden destruktivt indgreb. Der må formodes at der er væsentligt mangler og fejl, når taget åbnes, da alt visuelt er udført forkert.

Billeder er vedhæftet for dokumentation:

- mangler binder på hele taget, kun delvist bundt sporaisk
- for lang afstand mellem randjern
- tagfodder udført forkert
- dampspærre i skunk, mangelfuld
- ikke tilstrækkelig udluftning på loftrum, samt udluftningsventiler er vendt forkert.
- udhæng på tag er ikke eksisterende
- skum omkring velux- vinduer er afmonteret, tegl er ikke fastgjort omkring vindue
- afvandingskanal over velux vindue er udført forkert

Forslag for udbedring:

det vil kræve et nyt tag, at udbedre alle fejlene."

Af rapport af 28/9 2021 fra en rådgivningsvirksomhed rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Ejendommen er i følge BBR opført 2007

Tilbygninger er ifølge BBR opført 2007

...

Detalje ved tagrende

- vand fra taget vil tydeligvis ikke løbe i tagrenden, men nedad facaden
- derudover er renden udført med fald væk fra nedløb.

...

Detalje ved tagrende

- Rendejern ikke fastgjort fagligt korrekt

- derudover er fuglegitter mangelfuldt og der ses tydelige tegn på fugle i tagudhænget

...

Manglende fastgørelse af tegl

- Ca. 2 m tegl afmonteret ved Stern. der ses kun 2 sidebindere i nederste række og række 2 kunne uhindret skubbes op, hvilket indikerer at der heller ikke her er nogle nakke eller sidebindere.
- yderste række mod gavl er kun fastholdt at forskellingen.
- i følge tegl 36 skal alle tegl i enten 1 eller 2 rækken bindes samt samtlige tegl ved gavlen.

...

Manglende udhæng mod gavl

- Inddelingen af taget ikke udført fagligt korrekt. Det yderste tegl dækker således ikke murværket / forskellingen, der ikke kan forventes at være vandtæt. Der er derfor risiko for opfugtning af murværket.

...

Afslutning ved Velux vinduer

- Afstand fra tegl til inddækning er for stor. Risiko for indtrængen af vand.
- Ifølge montagevejledningen 30 -60 mm.

...

Vurderinger

Det vurderes at den store mængde vand fra taget, der ikke rammer i tagrende medfører risiko for opfugtning af murværk.

Samtidigt er der risiko for opfugtning af murværk pga. den manglende afdækning ved gavl.

Derudover vurderes det at den manglende fastgørelse af betontegl medfører en overhængende fare for at tagsten vil falde af, med risiko for både vandindtrængen og personskaade.

Endeligt vurderes det at indækningerne omkring ovenlysvinduerne ikke er udført i håndholdt til leverandørens montagevejledning."

Af mail af 12/4 2022 fra en bygge- og anlægsvirksomhed til et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Som aftalt lovede jeg dig at sende et par foto fra skunken, vedr. manglende dampspærre, samt en økonomisk opstilling af udbedring af taget i henhold til rapport udført af Firmaet: [rådgivningsvirksomhed] fra ... Der er regnet med at udbedringsarbejdet skal udføres af Tømmerfirmaet ... ved / ... De har desuden forestået ombygningsarbejdet i forbindelse med overtagelse af huset.

Prisen er et overslag, med forbehold for de økonomiske forhold i verden som vi ikke har styr på.

Tagomlægning:

- Lægter og afstandslister, undertag, tag fod ved tagrender og inddækninger om ovenlys. 62.500kr.
- Tagsten?? 6000kr.
- Gangplader -stillads- sikkerhed 75.000kr.
- Affaldshåndtering 18.000kr.
- Retablering af græs mm. I byggefeltet. 10.000kr.
- De montage – montage tømmerarbejde 320.000kr.
- Murerarbejde i forbindelse med ny gesims i gavle 28.000kr
- Malerarbejde i gavle efter murerarbejde 15.000kr.

Alle priser beløber sig til: 524.000 kr eksl. moms."

Af rapport af 13/4 2022 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Som følge af, at der ikke på Weblager ligger projektmateriale med detailtegninger og bygningsbeskrivelse til brug ved opnåelse af byggetilladelse og efterfølgende ibrugtagningstilladelse, er det ikke muligt at afdække, hvorvidt ejendommen er opført i henhold til det Bygningsreglement, der var gældende på opførelsestidspunktet i 2003 i henhold til Weblager. I Tilstandsrapporten er oplyst, at ejendommen er opført i 2007.

I Tilstandsrapporten er nævnt, at sælger oplyser, at ejendommen er opført som selvbyg. Det er tydeligt på tegninger i Weblager og tillige ved besigtigelsen at konstatere, at ejendommen er opført som selvbyg og formentlig ikke entydigt er opført i henhold til de vejledninger, som byggevarerproducenterne anbefaler i forbindelse med brug af deres produkter.

Og videre i Tilstandsrapporten oplyses det, at ejendommen fremstår i generel god stand, dog med behov for flere reparationer og udbedringer, inden der kan fortsættes med normal vedligeholdelse.

Firmaet [tømrer- og snedkerfirma] har den 7. marts 2021 gennemgået ejendommen og uden destruktivt indgreb observeret nedenstående. Observationerne er kommenteret med forslag til afhjælpning.

Observationer [tømrer- og snedkerfirma]	Forslag til afhjælpning.
Mangler binder på hele taget, kun delvist bundt sporadisk	Det er meget vanskeligt at vurdere, hvorvidt observationen er gældende for hele taget. Taget ligger nogenlunde pænt, bortset fra et enkelt område på 6 – 8 m ² , hvor tagstenene vrider lidt i forhold til hinanden.
For lang afstand mellem rendejern	De 3 nederste rækker tagsten og tilhørende lægter fjernes. Der monteres ekstra/nyt undertag, der fastgøres til murrem og afsluttes med fodblik. Der monteres nye lægter og nye rendejern bukket, så tagrende får fald til afløb. Der monteres fuglegitter. Første række tagsten tilskæres så de i vandret mål stikker 30-40 mm ud i tagrenden.
Tagfødder udført forkert	Do
Dampspærre i skunk, mangelfuld	Det er ikke muligt at vurdere om denne iagttagelse er gældende for samtlige løbende meter skunk. For at konstatere et eventuelt omfang er det nødvendigt med et destruktivt indgreb. Det kunne f.eks. være at fjerne isoleringen på bagsiden af skunk og registrere omfanget af dampspærre, hvis den ikke er blevet placeret imellem 2 lag gips, hvilket er set før ved selvbyggeri.

Ankenævnet for Forsikring

11.

98792

	I snittegning og materialebeskrivelse på side 5 er beskrevet, at der i tagkonstruktion og dermed også skunk er monteret 0,2 mm plastfolie som dampspærre.
Ikke tilstrækkelig udluftning på loftrum, samt udluftningsventiler er vendt forkert.	Ifølge Tilstandsrapport: Tagrummet bør suppleres med ventilation.
Udhæng på tag er ikke eksisterende	De yderste 6-8 rækker tagsten omlægges, så der kommer overlæg.
Skum omkring velux-vinduer er afmonteret, tegl er ikke fastgjort omkring vindue	Ifølge Tilstandsrapport: Tagbelægning er tæt tilskåret mod nord, uden mulighed for oprensning
Afvandingskanal over velux vindue er udført forkert	Do

Observationer fra [rådgivningsvirksomhed] dateret den 28. september 2021 samt Observationer i Tilstandsrapporten dateret den 30. oktober 2017 med kommentarer og forslag til afhjælpning.

Observationer [rådgivningsvirksomhed] samt observationer i henhold til Huseftersyn	Forslag til afhjælpning
Detalje ved tagrende Vand fra taget vil tydeligvis ikke løbe i tagrenden, men nedad facaden. Derudover er renden udført med fald væk fra Nedløb. Ifølge Tilstandsrapport: Undertag slutter før tagrende og uden fodblik.	De 3 nederste rækker tagsten og tilhørende lægter fjernes. Der monteres ekstra/nyt undertag, der fastgøres til murrem og afsluttes med fodblik. Der monteres nye lægter og nye rendejern bukket, så tagrende får fald til afløb. Der monteres fuglegitter. Første række tagsten tilskæres så de i vandret mål stikker 30-40 mm ud i tagrenden.
Detalje ved tagrende Rendejern ikke fastgjort fagligt korrekt. Derudover er fuglegitter mangelfuldt, og der ses tydelige tegn på fugle i tagudhænget.	Som ovenfor
Manglende fastgørelse af tegl Ca. 2 m2 tegl afmonteret ved stern. Der ses kun 2 sidebindere i nederste række og række 2 kunne uhindret skubbes op, hvilket indikerer at der heller ikke her er nogle nakke eller sidebindere. Yderste række mod gavl er kun fastholdt at forskellingen. I følge Tegl 36 skal alle tegl i enten 1 eller 2 rækken bindes samt samtlige tegl ved gavlen.	Det er meget vanskeligt at vurdere, hvorvidt observationen er gældende for hele taget. Taget ligger nogenlunde pænt, bortset fra et enkelt område på 6 – 8 m2, hvor tagstenene vrider lidt i forhold til hinanden.
Manglende udhæng ved gavl Inddelingen af taget ikke udført fagligt korrekt. Det yderste tegl dækker således ikke murværket / forskellingen, der ikke kan forventes at	De yderste 6-8 rækker tagsten omlægges, så der kommer overlæg.

være vandtæt. Der er derfor risiko for opfugtning af murværket. Ifølge Tilstandsrapport: Forskellingsmørtel mellem gavle og tagsten er med svigt mod murværk.	
Afslutning ved Velux vinduer Afstand fra tegl til inddækning er for stor. Risiko for indtrængning af vand. Ifølge montagevejledningen 0-60 mm.	Tagsten omkring ovenlys omlægges i henhold til montagevejledningen.

Ovenstående forslag til afhjælpning finder jeg vil være tilstrækkelige for at afhjælpe de observationer der indgår i byggeteknisk gennemgang af [rådgivningsvirksomhed] samt de observationer, den bygningsagkyndige har observeret og noteret i Tilstandsrapporten tillige med observationerne fra [tømrer- og snedkerfirma].

FT har, i relation til en eventuel manglende fastgørelse af tegl, spurgt deres forsikringsselskab [husforsikring], hvorledes de skal forholde sig i forbindelse med en eventuel stormskade, når FT er blevet gjort bekendt med, at deres tag formentlig ikke er bundet i henhold til oplægningsvejledningen i Tegl 36, der er murerfagets vejledning om, hvorledes tage med tegltagsten lægges.

Ifølge ..., Bygningsskade [husforsikring]:

Da der er tale om fejlkonstruktion, og der ikke er sket en skade på taget i forbindelse med en pludselig hændelse eller som følge af en storm, afviser jeg herfra. Forsikringen dækker ikke følger efter byggefejl, fejlkonstruktion, fejlmontering og underdimensionering. Dog kan man ved storm hjælpe med midlertidig afdækning for at redde og bevare bygningen.

Der er formentlig ikke anmeldt stormskader siden overtagelsen af ejendommen den 1. maj 2018.

Det er ikke min opfattelse, at der er tale om en fejlkonstruktion, hvis taget ikke er oplagt i overensstemmelse med vejledningen Tegl 36, da det skal iagttages, at Tegl 36 er en vejledning, og dermed indgår den ikke i Bygningsreglementet, ligesom det er tilfældet for andre vejledninger fra byggevareproducenter og håndværksfag og herunder montering af ovenlys.

Afsluttende orienterede FT's rådgiver om, at der var blevet udarbejdet et overslag på den afhjælpning, FT og dennes rådgiver fandt nødvendig for at afhjælpe den anmeldte skade.

FT's rådgiver har eftersendt mail dateret 12. april, indsat på side 8, der udviser en estimeret omkostning med forbehold på 524.000 kr. excl. moms.

Kommentering af den estimerede omkostning fra FT's rådgiver, indgår ikke i dette notat."

Af mail af 8/12 2022 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Der er som nævnt i mit notat nævnt og beskrevet en del uheldige løsninger, men de indeholder efter min vurdering ingen nærliggende risiko for skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver **FRIDA** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er ifølge tilstandsrapporten opført i 2007 og garagen i 2008. Ifølge tilstandsrapportens sælgeroplysninger har tidligere ejer boet på ejendommen siden 2001, og ejendommen er opført som delvis selvbyg. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2018 og anmeldte den 4/8 2020 flere forhold ved ejendommens tag.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne til udbedring af taget. Hun har fremlagt et overslag på udbedring på 655.000 kr. Klageren kræver endvidere, at selskabet dækker udgifterne til sagkyndig rapport af 28/9 2021 med 4.250 kr. Hun har anført, at tagsten på både hovedhus og garage ikke er fastgjort og lagt korrekt, og at fuglespærreerne er vendt forkert. Derudover mangler der inddækning ved tagvinduer, og tagrender er ikke monteret korrekt. Hun har anført, at husforsikringen har afvist dækning, idet der er tale om en konstruktionsfejl.

Hvad angår basisdækningen, har selskabet afvist dækning under henvisning til, at der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade. Hvad angår forsikringens udvidede dækning, har selskabet afvist dækning under henvisning til, at der ikke er konstateret ulovlige forhold.

Af notat af 11/4 2021 fra et tømrer- og snedkerfirma rekvireret af klageren fremgår det, at ejendommen er gennemgået uden destruktive indgreb, og at der i den forbindelse er konstateret, at der er mangler bindere på hele taget, der kun er delvist sporadisk bundet, at der er for lang afstand mellem randjern, at tagfodder er udført forkert, at dampspærre i skunk er mangelfuld, at der ikke er tilstrækkelig udluftning på loftrum, og at udluftningsventiler er vendt forkert, at udhæng på tag er ikke eksisterende, at skum omkring Velux vinduer er afmonteret, og at tegl ikke er fastgjort omkring vindue, samt at afvandingskanal over Velux vindue er udført forkert.

Det fremgår af rapport af 28/9 2021 fra en rådgivningsvirksomhed rekvireret af klageren, at "Det vurderes at den store mængde vand fra taget, der ikke rammer i tagrende medfører risiko

for opfugtning af murværk. Samtidigt er der risiko for opfugtning af murværk pga. den manglende afdækning ved gavl. Derudover vurderes det, at den manglende fastgørelse af betontegl medfører en overhængende fare for, at tagsten vil falde af, med risiko for både vandindtrængen og personskaade. Endeligt vurderes det, at inddækningerne omkring ovenlysvinduerne ikke er udført i håndholdt til leverandørens montagevejledning".

Af mail af 8/12 2022 fra en ingeniør i et rådgivende ingeniørfirma til selskabet fremgår det, at der i hans notat af 13/4 2022 er nævnt og beskrevet en del uheldige løsninger, men de indeholder efter ingeniørens vurdering ingen nærliggende risiko for skade.

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

Nævnet bemærker videre, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra tilstandsrapportens anmærkninger. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget har fungeret efter hensigten siden opførelsen, og der er hverken konstateret skader på taget, vandindtrængen, fugtskader eller nedfaldne tagsten som følge af for få bindere. På baggrund heraf finder nævnet, at der heller ikke er godtgjort nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Nævnet har også lagt vægt på, at et af selskabet rekvireret rådgivende ingeniørfirma på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at der er en del uheldige løsninger, men at der ikke er nærliggende risiko for skade som følge heraf.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der i tilstandsrapporten er noteret flere forhold omkring tagkonstruktionen, som er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.B.

Nævnet finder, at oplysningerne i tilstandsrapportens sælgeroplysninger om løs tagsten ved ovenlysvindue i 2017, ikke kan føre til andet resultat.

Herudover har klageren ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagrendene, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret aktuelle skader på ejendommen, og da forholdet i hvert fald har eksisteret siden 2007, finder nævnet, at der heller ikke er nærliggende risiko for skade. Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.6 med karakteren K1, at nedløbsrør er mangelfuldt fastholdt og af punkt 1.10 med karakteren K1, at "Undertag slutter før tagrende og uden fodblik. Note: Fugt fra undertag drypper af og kan opfugte facader".

For så vidt angår den udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagkonstruktionen, som er udført i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at hverken klageren eller hans tekniske rådgiver har redegjort for, hvilke regler i bygningslovgivningen der skulle være overtrådt. Nævnet bemærker, at montagevejledninger og oplægningsvejledningen i Tegl 36 ikke er lovgivning.

Ankenævnet for Forsikring

17.

98792

Det fremgår endvidere ikke af sagen, at klageren eller selskabet har søgt om dispensation hos bygningsmyndigheden for eventuelle ulovlige forhold og fået afslag herpå. Da det ifølge ulovlighedsdækningen er en betingelse, at der ikke kan opnås dispensation for eventuelle ulovligheder, kan nævnet heller ikke af denne grund kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk bistand med 4.250 kr.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder indholdet i de fremlagte rapporter – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings