

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. juni 2024 blev i sag nr. 99592:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 28/3 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med skybrud, konstateres vandindtrængen i soveværelse fra loftrum. Tømrer kontaktes for besigtigelse og konstaterer, at flere forhold ved konstruktionen ikke er korrekt udført og henviser til at oprette sag via ejerskifteforsikring. Skade anmeldes, og initial afvisning modtages. Der gøres indmeldelse fra anmelder, hvorefter Dansk Boligforsikring udbeder sig yderligere information og dokumenter for yderligere vurdering. Herefter aftales og gennemføres besøg af Dansk Boligforsikrings skadekonsulent. På baggrund af rapport fra skadekonsulent afvises anmeldelse igen, med henvisning til at forholdet først anmeldes efter 4 år og 10 måneder af en 5 års løbetid og afvises på baggrund af betingelserne i policen.

Anmelder får foretaget reparation med diffusions undertag (dug) på skadessted. Yderligere foretages dokumentation af fejlkonstruktion, råd og fugt.

Indsigelse på afgørelse fremsendes til Dansk Boligforsikring med ny dokumentation, samt henvisning til tidligere Anke klage, hvor præmis er ensartet og medhold gives anmelder. Denne indsigelse indeholder også tilbud på udbedring, samt en konkretisering af krav om fuld erstatning minus selvrisko til en total af 72.556,25 Kr.

Afvisning modtages under 3 timer efter fremsendt indsigelse og krav (3 afvisning). Herefter fremsendes klage vedr. afgørelse til Dansk Boligforsikrings interne klage afdeling.

Klageafdeling fastholder afvisning, med henvisning til at der ved overtagelse af hus i 2017 ikke var 'nærliggende risiko for skade, som følge af fejlkonstruktion' og henviser igen til betingelser i forsikringspolice.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Der ønskes fuld erstatning på 77.556,25 kr. minus selvrisiko på 5.000 kr. = 72.556,25 kr. iht. prisoverslag for udbedring af fejlkonstruktionen."

Selskabet har den 18/4 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører en skotrendekonstruktion fra 1997, som klagers håndværker mener, er fejlkonstrueret. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da forholdet ikke efter 5 år har medført skader/utætheder. Dansk Boligforsikring A/S har tilbudt dækning til udbedringen af en konstateret utæthed i taget.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. september 2017. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A.

Den 5. juli 2022 anmelder klager, at det under massiv regn drypper fra loftet i soveværelset. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag B.

Den 8. juli 2022 har DBF afvist at dække, med henvisning til, at utætheden først er konstateret 4½ år efter klagers overtagelse. På baggrund af klagers indsigelse blev forholdet efterfølgende besigtiget d. 2. august 2022.

Besigtigelsesnotat af 3. august 2022 fremlægges som bilag C.

Ved afgørelse af 23. august 2022 blev der meddelt fornyet afvisning, da det vurderedes, at udgiften til en tætning af taget ikke ville kunne overstige kr. 5.000. Øvrige besigtigede forhold ved taget, havde ikke givet anledning til skader.

Klager vendte tilbage i sagen d. 24. februar 2023. Samme dag besvarede selskabet klagers e-mail. I besvarelsen har selskabet bl.a. meddelt klager, at DBF har anerkendt, at utætheden i klagers tag skyldes en dårligt udført gratafslutning, som er dækket af forsikringen. Når forholdet er afvist, skyldes det, at udbedringen ikke kan antages at ville overstige forsikringens bagatelgrænse.

DBF har ved afgørelse af 17. marts 2023 fastholdt afgørelsen, men foreslået klager, at der indhentes et tilbud på en korrekt tætning og reparation af gratafslutningen.

Klager har i stedet valgt at indgive en klage til Ankenævnet for Forsikring.

Korrespondancen i sagen er fremlagt af klager.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager gør gældende, at skotrenderne er fejlkonstruerede og, at de af den grund bør være dækket af ejerskifteforsikringen. Der henvises til en producentvejledning fra 2001.

DBF er ikke enig i, at der er tale om en fejlkonstruktion. Der er dog enighed om, at producentvejledningen fra 2001 anviser forsænkede skotrender, dvs. en konstruktion, hvor skotrenden er placeret under undertaget.

Aktuelt er skotrenderne udført traditionelt dvs. under tagbelægningen men over undertaget. Undertaget går under skotrenderne og kommer til derved til at fungere som en ekstrasikring i tilfælde af en utæthed i skotrenden.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at begge udførelsesmetoder blev anvendt da huset blev opført i 1997. Den traditionelle udførelse af skotrenderne har været anvendt i mange år før det blev almindeligt at montere undertag under en tagbelægning af tegl.

I dag er det mest almindeligt at udføre skotrenderne forsænket, når taget udføres med undertag, men i en længere periode op gennem 1980erne og 1990erne har begge konstruktionsmetoder været almindelige, og der er ikke grundlag for at konkludere, at det medfører nærliggende risiko for skade, at undertaget er ført under skotrenden og ikke ned i skotrenden.

Aktuelt har taget ligget i 26 år uden, at skotrendekonstruktionen har medført skader eller utætheder.

Ved besigtigelsen d. 2. august 2022, dvs. 1 måned før policens udløb, kunne der ikke konstateres skader på skotrenderne eller tegn på fugt i undertaget under skotrenderne. Den vandindtrængning som klager anmeldte d. 5. juli 2022 kunne ved besigtigelses konstateres at stamme fra en dårligt udført gratafslutning, som gennem mange år har ledt vand ned på undertaget.

Undertaget består af imprægnerede gipsplader, som med tiden vil kunne gå i opløsning, ved unormale vandpåvirkninger. Det ses, at undertaget under gratafslutningen lokalt er nedbrudt som følge af mange års vandpåvirkning fra den utætte gratafslutning.

Noget tilsvarende ses ikke under skotrenderne. Skotrenderne er konstateret intakte, og det er alene i tilfælde af slagregn eller fygesne, at vand vil kunne trænge ned på undertaget. Den type vandpåvirkning er undertaget beregnet til at kunne modstå. Der er ingen tegn på skader på undertaget under skotrenderne.

De reparerede huller, som ses forskellige steder på undertaget, stammer mest sandsynligt fra husets opførelse. En tabt tagsten eller værktøj kan nemt lave hul i et gipsundertag. Reparation af gipsundertag udføres korrekt med selvkøbende tagpap, eller tagpap lagt i koldklæber.

Klagers police udløb d. 1. september 2022, og DBF har ikke modtaget oplysninger om, at der skulle være konstateret skader eller vandindtrængning som følge af, at skotrenderne ikke er udført iht. de viste detaljer i producentvejledningen fra 2001.

Det forhold, at skotrenderne er udført på en anden måde, end beskrevet i producentvejledningen udgør ikke i sig selv et skadeforhold. Det bemærkes, at de detaljer som er vist i vejledningen, ale-

ne er de af producenten anbefalede løsninger, men det fremgår på side 4 i vejledningen, at andre løsninger kan forekomme.

Da skotrender er udført iht. sædvanlige udførelsesprincipper, som ikke var ualmindelige da huset blev opført i 1997, og da der ikke i forsikringstiden er konstateret skader som følge af udførelsen, er der ikke grundlag for dækning.

Med hensyn til utætheden ved gratafslutningen vil forholdet være dækket, forudsat, at udgiften til udbedring overstiger kr. 5.000. Klager er fortsat velkommen til at fremsende et tilbud."

Klageren har i brev af 30/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager ønsker at fremhæve, at DBF's afvisning den 24-02-2023 er baseret på ejerskifteforsikringens betingelser punkt 3.1 og 3.5, hvor det hævdes, at skaden/fejlen ikke har været til stede ved ejendommens overtagelse. Dette på trods af, at DBF's besigtigelse også konstaterede det omtalte problem. Dog var besigtigelsens hovedfokus på den indvendige skade (vandindtrængning i bygningen via tag og loft til beboelse).

Klager vil ligeledes understrege, at midlertidig skadesudbedring (i henhold til den gældende policy) viste, at skotrendens tilstand er 'intakt', som beskrevet af DBF. Men ved fjernelse af de omkringliggende tagsten blev problemet yderligere belyst gennem fremsendte fotos, hvor det blev påvist, at vandet blev ledt under skotrenden og videre langs oversiden af undertaget under tagbelægningen.

Øvrige bemærkninger til skriv fra DBF er som følger: I dag er det mest almindeligt at udføre skotrenderne forsænket, når taget udføres med undertag, men i en længere periode op gennem 1980'erne og 1990'erne har begge konstruktionsmetoder været almindelige, og der er ikke grundlag for at konkludere, at det medfører nærliggende risiko for skade, at undertaget er ført under skotrenden og ikke ned i skotrenden. Klager anfører, at der altid skal være et naturligt flow ud i skotrenden, og at denne underliggende samling ikke kan være tæt.

Klager har købt et hus med en grundlæggende fejl, som giver skader. Denne fejlkonstruktion er skjult under tagsten og vil **kun kunne opdages ved demontering af tagsten på begge sider af skotrenden**. Klager mener, at det ikke kan være meningen, at husejeren skal forsøge at fuge mellem skotrende og undertag i håb om det holder tæt. Gipsundertaget er nu så porøst, at selv fugemasse ikke kan holde tæt, og derfor ønsker klager erstatning/tilskud til etablering af ny skotrende, som netop så bliver sænket under undertaget, hvilket også vil kræve undertaget udskiftes på begge sider af skotrenden. Derfor har klager vedhæftet prisoverslag fra tømrermester på udbedring heraf.

Derudover vil klager igen henvise til tidligere ankenævnskendelse 96577, hvor en grundlæggende fejlkonstruktion, som ikke kan vedligeholdes og giver skade, udgør en ejerskifteskade i forsikringens

forstand. I det undertaget, som består af imprægnerede gipsplader, har været udsat for unormale vandpåvirkninger. Vandindtrængningen er sket som følge af dårligt udført gratafslutning samt fejlkonstrueret skotrende (på trods af almindelighed, ikke er håndværksmæssigt korrekt udført).

Ankenævnet for Forsikring

5.

99592

På baggrund af ovenstående er der indhentet et tilbud på reparation af det utætte tag, hvorfor klager fastholder sit krav på det fulde beløb.

Klager opfordrer DBF til at tage højde for de fremlagte argumenter og vedhæftede dokumentation og håber, at DBF vil genoverveje deres afgørelse i lyset af de fremførte synspunkter samt tidligere ankenævnskendelse 96577. Klagers mål er at finde en retfærdig løsning, der både tager hensyn til husets grundlæggende fejlkonstruktion og de skader, der er opstået som et resultat af denne fejl.

Klager anmoder derfor om, at denne sag bliver genovervejet med henblik på at finde en retfærdig løsning."

Selskabet har i brev af 6/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at gipsundertaget er så porøst, at fugemasse ikke kan holde det tæt.

Dette er korrekt, men kun ved gratafslutningen, hvor tegltaget har været utæt siden husets opførelse. Dette forhold har selskabets anerkendt at dække. Udbedringen kan ske ved, at det nedbrudte/porøse gipsundertag reparerer med selvklæbende tagpap.

Undertaget forudsættes udbedret i det omfang, det er blevet beskadiget. De af klager fremsendte billeder viser fugtskadet undertag omkring toppen på skotrenden. Dette skyldes ikke skotrendens konstruktion, men derimod utætheden ved gratafslutningen umiddelbart over skotrenden, og reparationen er derfor meddækket.

[Fotos af undertag ved skotrende]

Dansk Boligforsikring har ikke set tegn på skader, som følge af skotrendens konstruktion, og har heller ikke grund til at antage, at en konstruktion, som fremstår intakt, og som har været almindeligt anvendt i mange år, skulle kunne medføre en unormal/skadelig påvirkning af undertaget.

Klager opfordres til at fremsende et tilbud på tætning af gratafslutningen inkl. reparation af følgeskaderne på undertaget."

Klageren har i brev af 22/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Først og fremmest bemærker jeg, at I anbefaler, at skaden kan udbedres ved reparation af det nedbrudte/porøse gipsundertag med selvklæbende tagpap. Dette strider mod de argumenter, jeg tidligere har fremsat om definitionen af konstruktionsfejl og den dokumenterede skade. Som jeg klart fremhævede i mit høringssvar, er problemet langt dybere end en overfladisk fugtskade. Det drejer sig grundlæggende om fejl i selve tagkonstruktionen. En simpel reparation med tagpap kan derfor ikke betragtes som en endelig løsning, da den ikke adresserer den underliggende årsag.

For det første vil jeg gerne påpege, at min sag er blevet afvist to gange af Dansk Boligforsikring. Først i juli 2022, hvor afvisningen primært blev begrundet med henvisning til forsikringsbetingelserne punkt 3.1, 3.5 og 4.6, og specifikt til den tid, der var gået siden anmeldelsen (4,5 år). Dette er dokumenteret i det vedhæftede dokument 'Policenummer ..._dbf_afvisning1.msg'.

Dernæst i august 2022, blev sagen igen afvist. Denne gang blev det påpeget, at jeg først havde anmeldt forholdet 4 år og 10 måneder efter overtagelsen af ejendommen. Yderligere blev det pointeret, at min basis ejerskifteforsikring ikke dækker eventuelle ulovlige konstruktioner og/eller bygningsindretninger, og at et undertag, der eventuelt ikke er udført korrekt i forhold til en vejledning, ikke ville kunne dækkes, medmindre forholdet havde medført skader på tidspunktet for overtagelsen. Dette er dokumenteret i det vedhæftede dokument 'Vedr. esk..._afvisningsgrundlag.msg'.

Jeres nye forslag om at reparere det nedbrudte/porøse gipsundertag med selvklæbende tagpap står i kontrast til disse tidligere afvisninger. Ironisk nok, hvis jeg havde haft en forsikring med en dækningsperiode på 10 år, ville jeres afvisning sandsynligvis have været baseret på et andet grundlag, da den nuværende situation ville have været midt i dækningsperioden. Dette understreger den vilkårlighed, der synes at præge afgørelsen i min sag.

Det er klart, at skaden på undertaget er resultatet af en konstruktionsfejl. I modsætning til jeres tidligere argumenter erkender I nu, at skaden skyldes utætheden ved gratens afslutning umiddelbart over skotrenden. Dette blev påpeget i min oprindelige klage og bekræfter, at mine oprindelige bekymringer var berettigede.

Desuden opfordrer I mig til at fremsende et tilbud på tætning af gratens afslutning samt reparation af følgeskaderne på undertaget. Som jeg påpegede i mit høringsvar, er det ikke rimeligt, at jeg som husejer skal forsøge at fuge mellem skotrenden og undertaget i håb om, at det holder tæt.

Jeg er af den opfattelse, at det kræver en mere omfattende og professionel løsning, hvilket indebærer etablering af en ny skotrende, der er sænket under undertaget, samt en udskiftning af undertaget på begge sider af skotrenden.

Jeg vil gerne minde om, at jeg har købt et hus med en grundlæggende konstruktionsfejl, som har forårsaget skader. Denne fejlkonstruktion er skjult under tagstenene og kunne kun være blevet opdaget ved at demontere tagstenene på begge sider af skotrenden. Dette er et problem, der ikke kan løses ved blot at forsøge at fuge mellem skotrenden og undertaget.

Som tidligere nævnt understreger ankenævnskendelse 96577, at en grundlæggende konstruktionsfejl, der ikke kan vedligeholdes og medfører skader, udgør en ejerskiftefejl i forsikringens forstand. Min situation falder præcist ind under denne beskrivelse.

Mit undertag, som er fremstillet af imprægnerede gipsplader, har været udsat for unormale vandpåvirkninger. Vandindtrængningen er sket som følge af en dårligt udført grat afslutning samt en fejlkonstrueret skotrende, der, på trods af dens almindelige design, ikke er håndværksmæssigt korrekt udført.

Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) angiver, at disse typer plader er robuste over for mekaniske påvirkninger og har en begrænset vandafvisende evne under langvarig påvirkning. Dette indebærer, at taget konstant skal være forholdsmeget tæt for at forhindre, at undertaget udsættes for en vedvarende, massiv vandindtrængning.

På denne baggrund er jeg uenig i jeres påstand om, at skotrendens konstruktion ikke har bidraget til skaden. I mit høringssvar redegjorde jeg for, hvordan vandet blev ledt under skotrenden og videre langs oversiden af undertaget under tagbelægningen, som et direkte resultat af konstruktionsfejlen.

Endelig vil jeg igen henvise til ankenævnskendelse 96577, der fastslår, at en grundlæggende konstruktionsfejl, som ikke kan vedligeholdes og medfører skader, udgør en ejerskiftefejl i forsikringsforstand. På baggrund af dette samt det indhentede tilbud på reparation af det utætte tag, fastholder jeg mit krav om fuld erstatning.

Mit mål er at finde en retfærdig løsning, der både tager hensyn til husets grundlæggende konstruktionsfejl og de skader, der er opstået som et resultat heraf."

Selskabet har i brev af 11/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal præciseres, at den af DBF anviste reparation, indebærer en varig løsning på den skade, som er konstateret på taget. Løsningen ville have været den samme, hvis der var tegnet en 10-årig forsikring.

Klager er i øvrigt blevet oplyst om muligheden for at forlænge den tegnede forsikring jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Samlingen mellem tagets rygning og valme har oprindeligt ikke været udført korrekt, og dette forhold løses ved, at der enten monteres en formbar inddækning eller en valmklokke, som passer til taget. Løsningen vil fremtidigt sikre tagets tæthed og have en forventet levetid, der svarer til tagbelægningen i øvrigt.

Reparationen af det skadede undertag med selvklæbende tagpap, er også en effektiv reparationsmetode, som vil kunne sikre tætheden i hele undertagets levetid.

Der er intet der tyder på, at der efter udbedring vil være nogen risiko for, at der vil ske skader som følge af skotrendens konstruktion. Der henvises til tidligere fremsendte svar og bilag."

Klageren har i brev af 25/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det er med stor interesse, jeg bemærker, at DBF anerkender, at der er tale om en ejerskifteskade. Jeg værdsætter denne anerkendelse. (Her henvises til svar dateret den 6. juni 2023 og den 11. juli 2023.)

Fra klagers side ønsker vi at præsentere følgende bemærkninger og forespørgsler til sagen:

Undertagets formål i tagkonstruktionen er netop at kompensere for, at den øverste tagbelægning ikke er fuldstændig tæt. En vingetagsten er den mest åbne tagsten tilgængelig på markedet, og derfor er det absolut nødvendigt, at undertaget - og særligt ved skotrenden - er i perfekt stand.

Vi er bekymrede over DBFs forslag om at 'brænde tagpap' oven på det eksisterende gipsundertag og vurdere, at der på denne måde kan skabes en tæt overgang. Dette forslag synes vi fagligt set er

forkert, da problemet blot flyttes længere ind på tagfladen. Det skal også bemærkes, at tagpap ikke er diffusionsåbent, hvilket kan skabe fremtidige fugtproblemer på grund af fugtophobning/dugpunkt i selve tagkonstruktionen.

Vores tømrermester kan og vil ikke implementere denne løsning, da vedkommende i givet fald skulle påtage sig garantien for den udførte reparation. Men hvis DBF er villig til at yde en 15-års garanti, vil det være acceptabelt for os. I så fald er vi åbne for at modtage en tømrer til at give et prisoverslag.

For at overvåge situationen vil vi regelmæssigt måle fugtniveauerne med en Tramex indstiksmåler både om sommeren og om vinteren i de kommende år. Hvis vi observerer tegn på stigende fugt, vil det indikere, at DBFs foreslåede løsning ikke er korrekt.

Som vi ser det, er der to umiddelbare forslag på løsning af denne sag:

1) DBF indvilliger i at yde en 15-års garanti for den foreslåede reparation med tagpap på det eksisterende gipsundertag og påtager sig alle omkostninger forbundet hermed.

2) Skadesomfanget håndteres uden behov for tvivlsomme reparationer. I denne forbindelse beder vi DBF om at anerkende følgende skadeomfang før der tages kontakt til en tømrer:

- Opsætning og leje af stillads.
- Demontage af tagsten i en bredde af 2 meter fra skotrenden.
- Bortskaffelse af gipsundertag.
- Eksisterende skotrende opbevares midlertidigt.
- Udførelse af ny skotrende med brædder mv. Efterfulgt af genplacering af samme skotrendeblik.
- Montering af nyt diffusionsåbent undertag (banevarer) med overlæg på 50 cm til øvrigt gipsundertag.
- Genoplægning af eksisterende tagsten.
- Nedtagning af stillads.

Vi ser frem til at modtage DBFs tilbagemelding på ovenstående."

Selskabet har i brev af 18/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Den reparation med selvklæbende tagpap, som selskabet har anvist, tænkes alene udført på den del af undertaget, som er blevet utæt. Der er som sådan tale om en mindre reparation af huller i undertaget.

Udbedringen svarer til de reparationer med Tagtæt eller andet tjærelignede produkt, som ses udført andre steder på undertaget.

Reparationsmetoden har været udført på andre tage og har vist sig effektiv.

Vi har ikke set skader på undertaget under skotrenden, og der er som sådan ikke tale om, at der tilbydes dækning til en forstærkning af undertaget under skotrender.

Det er korrekt, at gipsundertaget angives at være diffusionsåbnet. Hullerne i undertaget er dog over et åbent velventileret tagrum, hvor det ikke har betydning om undertaget er diffusionsåbent eller -tæt.

Dansk Boligforsikring bærer naturligvis risikoen for, at den anviste udbedringsmetode er effektiv, men vi har ikke mulighed for at yde 15 års garanti på et stykke arbejde, som en (ukendt) håndværksmester udfører på ejendommen."

Klageren har i brev af 30/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for jeres svar og yderligere forklaring vedrørende selskabets forslag til udbedring af skaden.

Selvom jeg anerkender, at den foreslåede reparation med selvkøbende tagpap har vist sig effektiv i andre situationer, mener jeg, at den foreslåede løsning ikke adresserer den grundlæggende ejerskifteskade, som jeg som anmelder mener at have fået påvist. Jeg vil gerne igen henvise til ankenævnskendelse 96577, der fastslår, at en grundlæggende konstruktionsfejl, som ikke kan vedligeholdes og medfører skader, udgør en ejerskiftefejl i forsikringens forstand. Som husejer er jeg primært interesseret i at få adresseret denne rodproblematik. Det er vigtigt for mig, at enhver udbedring tager sigte på at løse det underliggende problem snarere end blot at være en interimistisk løsning. Mens jeg forstår og respekterer forsikringsselskabets position, er jeg fast besluttet på at sikre, at eventuelle reparationer er af varig karakter og vil forhindre yderligere skader i fremtiden.

Vedrørende fremtidige omkostninger, ønsker jeg at pointere, at en midlertidig løsning kan føre til en devaluering af min ejendoms værdi. Dette, sammen med risikoen for yderligere reparationer i fremtiden, kan ende med at være en langt dyrere løsning i det lange løb.

Desuden, selvom det kan virke omkostningseffektivt at anvende hurtige løsninger som Tagtæt eller lignende produkter nu, kan det potentielt føre til større omkostninger i fremtiden, hvis disse løsninger viser sig at være utilstrækkelige eller ikke holdbare.

Med hensyn til tidsfaktoren, er det vigtigt at bemærke, at skaden kan forværres betydeligt med vejrets skiften. Jo længere tid det tager at finde en passende og varig løsning, desto mere skade kan forårsages, hvilket vil føre til endnu højere omkostninger og besvær.

I denne sammenhæng ønsker jeg endnu en gang at henvise til det (begrænsede) skadeomfang, som jeg tidligere har udbedt DBF om at anerkende før kontakt til en tømrer for indhentelse af tilbud:

- Opsætning og leje af stillads.
- Demontage af tagsten i en bredde af 2 meter fra skotrenden.
- Bortskaffelse af gipsundertag.
- Eksisterende skotrende opbevares midlertidigt.
- Udførelse af ny skotrende med brædder mv, efterfulgt af genplacering af samme skotrendeblik.
- Montering af nyt diffusionsåbent undertag (banevarer) med overlæg på 50 cm til øvrigt gipsundertag.
- Genoplægning af eksisterende tagsten.
- Nedtagning af stillads.

Såfremt ovenstående skadeomfang, som er begrænset i forhold til det oprindelige krav, ikke kan anerkendes, må jeg som anmelder fastholde det oprindelige krav. Dette vil desværre indikere, at mit forsøg på at indgå i et acceptabelt kompromis endnu en gang er blevet afvist.

Jeg ser frem til at modtage DBFs tilbagemelding på ovenstående."

Selskabet har i brev af 22/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det må fastholdes, at der ikke ved besigtigelsen blev konstateret skader som følge af skotrendens konstruktion. Klager har heller ikke efterfølgende påvist skader på skotrenden eller de underliggende konstruktioner.

De skader besigtigelseskonsulenten har set, stammer fra utætheden ved samlingen mellem rygningen og valme. Det må af den årsag fastholdes, at forsikringen ikke dækker en ændring af skotrendens konstruktion.

I øvrigt bemærkes, at klager har valgt at påklage selskabets afgørelse til Ankenævnet for Forsikring, med henblik på at få nævnets bedømmelse af den afgørelse, der er truffet i sagen. Ankenævnet for Forsikring er ikke det rette forum, hvis klager i stedet ønsker at drøfte et muligt kompromis."

I brev af 8/10 2023 er klageren kommet med yderligere bemærkninger til sagen, der er forelagt for nævnet.

Selskabet har i brev af 1/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan bekræftes, at utætheden ved gratafslutningen har medført en øget vandbelastning på undertaget, og klager har ret i, at det også må antages, at noget af vandet på undertaget er løbet ind på det undertag, som ligger under skotrenden, og herfra er blevet til tagrenden.

Taget er fra 1997 og ved vores besigtigelse i 2022 kunne der ikke konstateres skader på undertaget under skotrenden, hvorfor det ikke er vurderet nødvendigt at optage skotrenden.

Tagbelægningen består af vingetegl, som er en åben tagdækning. Der vil derfor også ved en korrekt udført tagbelægning være en vis vandbelastning på undertaget, hvilket undertaget også vil kunne modstå.

Klager er velkommen til at fremsende et tilbud på en reparation af taget, med henblik på, at der evt. kan opgøres en erstatning."

Klageren har i brev af 23/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for Deres svar og anerkendelse af de problemer, der er opstået med taget på min ejendom. Jeg værdsætter Deres vilje til at overveje en erstatning baseret på et detaljeret tilbud på reparationen.

Efter konsultation med en kvalificeret tømrer fremsender jeg hermed et tilbud på den nødvendige udbedring af taget. De anbefalede skridt til reparation er som følger:

1. **Nedtagning af Tagsten:** Tagstenene i de berørte spærfer ved skotrenden vil blive nedtaget.
2. **Fjernelse af Skotrende Blik:** Skotrende blik og de tilhørende dele vil blive fjernet og opbevaret midlertidigt.
3. **Bortskaffelse af Gammelt Materiale:** Det eksisterende lægter, klemmer og gipsundertag vil blive fjernet og bortskaffet korrekt.
4. **Etablering af Ny Skotrende og Undertag:** Der vil blive etableret en ny skotrende, og der vil blive lagt nyt undertag af banevare sammen med nye klemmer og lægter.
5. **Genmontering af Tagsten:** De oprindelige tagsten vil blive monteret igen for at sikre, at taget er fuldt funktionsdygtigt og kan modstå fremtidige vejrforhold.

Den estimerede pris for det samlede arbejde beløber sig til 54.723,13 DKK, inkluderet arbejdskraft, materialer og bortskaffelse af gammelt materiale. Detaljeret overslag fra den pågældende tømrer er vedlagt for Deres gennemsyn (Tilbud_....pdf).

Jeg håber, at De finder dette tilbud acceptabelt og ser frem til at høre Deres respons med henblik på en hurtig og effektiv udbedring af skaderne."

Selskabet har i brev af 14/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremsendt et tilbud, som dog i hovedsagen syntes at vedrøre arbejder ved skotrenden, som ikke er omfattet af dækningstilsagnet.

Klager opfordres til at få tømreren til at udspecificere den del af tilbuddet, som vedrører en tætning af taget jf. selskabets udbedringsanvisning."

Klageren har i brev af 6/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil gerne understrege, at selvom jeg noterer mig Deres fokus på specifikke dele af taget, så er min bekymring fortsat rettet mod hele tagets tilstand.

Som tidligere nævnt, har den midlertidige reparation, der blev udført for at tætte samlingen mellem rygning og valme, blot belyst yderligere problemer med tagkonstruktionen, herunder belastninger og forringelser på undertaget, som ikke var umiddelbart synlige. Desuden har de seneste vejrforhold, herunder en betydelig snestorm i sidste uge, bidraget til yderligere oplysninger om tagets tilstand. Det blev observeret, at undertaget, især omkring det område, hvor fejlen tidligere er blevet identificeret, har lidt yderligere skade. Dette skyldes tilsyneladende en kombination af den umiddelbare påvirkning fra fygesne samt den gradvise forringelse over tid, som følge af vedvarende eksponering for vand. Denne udvikling tydeliggør nødvendigheden af en grundig og holistisk tilgang til reparationen af taget for at sikre, at alle potentielle svagheder bliver effektivt adresseret.

For at sikre en fuldstændig og effektiv løsning, er det vigtigt, at alle relaterede skader, herunder skaderne ved skotrenden, adresseres. Dette er nødvendigt for at forhindre fremtidige vandindtrængninger og de relaterede skader og omkostninger.

Med henblik på at opnå en fuldstændig forståelse af skadernes omfang, har jeg arrangeret en yderligere besigtigelse af taget af en uvildig tredjeparts tømrer allerede i næste uge. Denne ekstra inspektion vil give en mere detaljeret vurdering af skadernes omfang på undertag og indtrængen af vand i bolig; Og vil hjælpe med at sikre, at det tilbud, jeg fremsender, fuldt ud adresserer alle nødvendige reparationer.

Før jeg går videre med dette arbejde, vil jeg anmode om en præcisering fra Deres side angående, hvad der på nuværende tidspunkt er inkluderet i Deres dækningstilsagn. Dette vil sikre, at tilbuddet, jeg fremsender, er fuldt ud i overensstemmelse med Deres forventninger.

Jeg ser frem til at modtage denne præcisering, så vi kan arbejde sammen mod en retfærdig og omfattende løsning på denne sag."

Selskabet har i brev af 9/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er selskabets opfattelse, at sagen kan forelægges nævnet på det foreliggende grundlag.

Der ses ikke at være behov for, at sagen afventer, at klager indhenter tilbud på de forhold selskabet har dækket, da det spørgsmål nævnet skal tage stilling til er, om klager har krav på yderligere dækning.

Det er selskabets opfattelse, at sagen er tilstrækkeligt belyst til, at Nævnet kan træffe afgørelse i det spørgsmål.

Selskabets dækning er beskrevet i klagesvar af 17. marts 2023:

'Udbedring kan ske ved, at undertaget repareres med selvklæbende tagpap, og tagbelægningen tættes med en formbar inddækning (fx Wakaflex eller Perform) eller evt. en passende valmklokke. Jeg vil foreslå jer, at I får jeres tømrer til at komme med en pris på reparationen.'

I forhold til klagers oplysning om yderligere vandindtrængning bemærkes, at forsikringen ikke dækker skader som skyldes, at der endnu ikke er sket udbedring af det dækkede forhold.

I øvrigt udløb policen pr. 31. august 2022, hvorfor klager ikke har mulighed for at anmelde nye forhold, som måtte vise sig ifm. en eventuel ny gennemgang af taget."

Klageren har i brev af 6/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det er vigtigt for mig at præcisere kernen i vores uenighed og den underliggende årsag til min fortsatte insisteren på en mere omfattende dækning.

Det oprindelige problem med vandindtrængning, som jeg anmeldte, blev hurtigt et tydeligt symptom på en langt større og mere kompliceret udfordring - en fejlkonstrueret skotrende og en generelt mangelfuld tagkonstruktion. Disse problemer blev blotlagt i forbindelse med forsøget på at udbedre den umiddelbare utæthed. Det blev her tydeligt, at vi ikke blot står overfor isolerede hændelser af skader, men en sammenhængende og dybtgående problemstilling, som nødvendigvis gør en omfattende løsning.

Det er bemærkelsesværdigt, at vi nu diskuterer grænserne for dækning, når disse fundamentale konstruktionsfejl åbenbarer sig i fuldt omfang, netop som policen nærmer sig sin udløbsdato. Ironien i, at denne timing synes at spille en central rolle i vurderingen af dækning, er ikke gået min opmærksomhed forbi - især i lyset af de oprindelige afvisninger baseret på antagelsen om, at problemet havde manifesteret sig 'i slutningen af dækningsperioden'.

Jeg finder det nødvendigt at understrege, at indberetningen af vandindtrængningen og de efterfølgende opdagelser under reparationen, i sin essens, udgør en ejerskiftesag. Dette understøttes yderligere af den tidligere henviste sag, som klart påpeger, hvordan lignende situationer bør håndteres.

At afvise yderligere dækning på baggrund af en snæver fortolkning af de oprindelige skader, uden at anerkende den samlede problemstilling som en integreret del af den anmeldte vandindtrængning, ser jeg som en oversimplificering af sagen.

Jeg opfordrer derfor Dansk Boligforsikring A/S til at genoverveje positionen i denne sag med en forståelse af, at en effektiv løsning kræver en helhedsorienteret tilgang til tagkonstruktionens fejl - ikke blot en symptombehandling.

Det forbliver en kilde til dyb frustration og forundring, at en sag, hvor jeg har stræbt efter at finde et fælles fodslag og en retfærdig løsning, synes at have udviklet sig til en situation, hvor en almindelig husejer, støttet af sin forsikringspolice og deraf følgende forventede dækning, står i en tilsyneladende uendelig kamp mod et forsikringsselskab for at få anerkendt og udbedret en klar og byggeteknisk fejl. Diskussionen synes at have bevæget sig væk fra det oprindelige formål om at opnå en retfærdig og forsvarlig løsning til, hvorvidt en almen husejer, uden juridisk eller byggeteknisk ekspertise, skal kunne matche argumentationen på et niveau, der ville kræve en Cand. Jur for fuldt ud at navigere.

På baggrund af de punkter og beviser jeg allerede har fremlagt i høringsfasen, og uden yderligere modargumenter eller bemærkninger fra Dansk Boligforsikring A/S's side, ser jeg mig nødsaget til at acceptere, at denne sag bør forelægges for Ankenævnet for Forsikring. Det er min håb, at dette skridt vil føre til en retfærdig bedømmelse af sagen, som klart anerkender de byggetekniske mangler og deres konsekvenser, og ultimativt sikrer, at forsikringsselskabet påtager sig sit fulde ansvar for de skader, der er omfattet af den aftalte forsikringsdækning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget klagerens tømrers tilbud af 9/2 2023 og af 23/11 2023. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 8/6 2017:

Ankenævnet for Forsikring

14.

99592

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja ☐ Nej ☒ Bygning _____

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Gulve under faste gulvtæpper i værelser er ikke besigtiget.

☒ ☐ A _____

*Tagrummet er kun besigtiget fra gangbro i hovedfløjen til ca. fem meter fra nordgavlen.
Tagrummet over vinkelbygningen kan ikke besigtiges, da gangbroen er fyldt op med opmagasinerede genstande.*

...

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K2

Der er en revnet tagsten på stuens facade mod haven.

1.6 Tagrender/tagnedløb

K1

Tagrenderne er ikke helt tætte ved nogle af samlingerne, blandt andet i hjørner ved vinkelbygningen samt ved revner på gavl mod indkørsel og over bryggersdøren.

1.12 Isolering

K2

Der er oplagret genstande direkte oven på loftisoleringens overflade.
Note: Der er risiko for kondensdannelse på undersiden af bohavede materialer, fordi emnerne virker som dampspærre på isoleringens overside. Isoleringens værdi er samtidig nedsat på grund af isoleringens sammenpresning.

Det fremgår af klagerens skadeanmeldelse af 5/7 2022:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato) mandag, 27. juni 2022

Hvordan blev skaden opdaget Under massiv regn, opdagede vi at det dryppede fra loftet i soveværelset - hvorefter vi gik på loftet, og identificerede lækage og direkte udsyn til oversiden af tegltaget. Herefter blev tømrer tilkaldt for at besigtige skade, samt andre eventuelle forhold i forbindelse med taget.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Iht. tømrer, er der ved første inspektion tale om hhv.:

- Vand løber under skotrende
- Gipsundertag opfugtet
- Gratafslutning i top utæt, samt huller i undertag
- Gratbånd når ikke tagsten.

Ydermere blev der påpeget, at der på loftet var indikationer på flere skader som følge af fugt/vand - samt mulig fejlmontering af undertag."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/8 2022:

"Konklusion

Skotrenden er ikke nedfældet i spær som vejledning fra 2001, men ligger over undertag, og vand fra undertaget ledes ned langs skotrenden og ned i tagrenden, hvilket er helt almindeligt for 1997.

Gipsundertaget ses kun fugtigt et sted, hvor der har været vandindtrængning, og der er ikke tegn på vandindtrængning andre steder.

Den ikke fastmonterede gipsplade har ikke givet og giver ikke anledning til skader.

Gratafslutningen mod nord er dårligt udført, og ikke tæt, og har været sådan siden opførelsen. Dette forhold giver risiko for vandindtrængningen, sammen med skævtliggende tagsten.

Løstsiddende gratbånd har ikke givet anledning til skader.

Tilstandsrapport

Side 6 pkt. 2 – *'Tagrummet er kun besigtiget fra gangbro i hovedfløjen til ca. fem meter fra nord-gavlen'*

Udbedring og økonomi

1/

Lukning af hul i undertag med tagpap og tjære, som andre huller i undertaget.

Tætning af gratafslutning med fuge, som mod syd

2/

Fastgørelse af gips og gratbånd

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

1/ 2.000 - 4.000

2/ 5.000 - 8.000"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

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

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

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og

- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er fra 1997 – den 1/9 2017. Den 5/7 2022 anmeldte klageren vandindtrængning. Selskabet har tilbudt udbedring af utætheden ved gratafslutningen, hvis udbedringen overstiger 5.000 kr. Selskabet har oplyst, at "udbedring kan ske ved, at undertaget repareres med selvklæbende tagpap, og tagbelægningen tættes med en formbar inddækning (fx Wakaflex eller Perform) eller evt. en passende valmklokke". Selskabet har afvist dækning af skotrenderne med henvisning til, at forholdet ikke har medført skade.

Klageren ønsker dækning i overensstemmelse med tilbuddet af 9/2 2023 fra tømreren, hvor der blandt andet skal udføres en ny skotrende, der er sænket under undertaget og udskiftes undertag på begge sider af skotrenden. Klageren har efter sagens indbringelse for nævnet – på selskabets opfordring – indhentet et nyt tilbud fra tømreren af 23/11 2023, der dækker den nødvendige udbedring af taget. Klageren kan dog ikke anerkende selskabets udbedringsmetode. Klageren har anført, at selskabet enten skal yde en 15-års garanti for den foreslåede reparation eller anerkende dækning i henhold til tilbuddet af 9/2 2023.

Klageren har anført, at skotrenden ikke er udført korrekt, da skotrenden ligger over gipsundertaget, så vand ledes under skotrenden og videre ned langs oversiden af undertaget. Klageren har anført, at der er tale om en fejlkonstruktion, og at vandindtrængningen er sket som følge af en dårligt udført gratafslutning og den fejlkonstrueret skotrende. Klageren har oplyst, at der er sket yderligere skade på undertaget, som tilsyneladende skyldes en kombination af snestormen i starten af 2024 samt den gradvise forringelse over tid på grund af vedvarende eksponering af vand.

Selskabet har anført, at utætheden skyldes en dårlig udført gratafslutning, og at en reparation af denne er dækket af forsikringen. Klagerens nye tilbud af 23/11 2023 vedrører hovedsageligt arbejder ved skotrenden, som ikke er omfattet af dækningstilsagnet. Selskabet har opfordret klageren til at få tømreren til at udspecificere den del af tilbuddet, som vedrører en tætning af taget. Selskabet har oplyst, at selskabet naturligvis bærer risikoen for, at den anviste udbedringsmetode er effektiv, men at selskabet ikke har mulighed for at yde 15 års garanti for en håndværkers arbejde. Selskabet har anført, at gipsundertaget kun er porøst ved gratafslutningen, og at der ved besigtigelsen den 2/8 2022 ikke kunne konstateres skader på skotrenderne eller tegn på fugt i undertaget under skotrenderne. Fugtskaderne på de af klageren fremlagte fotos ses ved toppen af skotrenden og skyldes utætheden ved gratafslutningen umiddelbart over skotrenden, der er omfattet af dækningstilsagnet. Selskabet har anført, at skotrenderne er udført efter sædvanlige udførelsesprincipper i 1997, hvor skotrenderne ligger over undertaget, og at taget har eksisteret i 26 år uden, at skotrendekonstruktionen har medført skader eller utætheder. Klageren har derfor ikke dokumenteret skader ved skotrenden.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/8 2022, at "skotrenden er ikke nedfældet i spær som vejledning fra 2001, men ligger over undertag, og vand fra undertaget ledes ned langs skotrenden og ned i tagrenden, hvilket er helt almindeligt for 1997. Gipsundertaget ses kun fugtigt et sted, hvor der har været vandindtrængning, og der er ikke tegn på vandindtrængning andre steder. Den ikke fastmonterede gipsplade har ikke givet og giver ikke anledning til skader. Gratafslutningen mod nord er dårligt udført, og ikke tæt, og har været sådan siden opførelsen. Dette forhold giver risiko for vandindtrængningen, sammen med skævtliggende tagsten. Løstsiddende gratbånd har ikke givet anledning til skader".

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

Ankenævnet for Forsikring

18.

99592

Nævnet bemærker videre, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt – 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 der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt udbedring af utætheden ved gratafslutningen samt følgeskaderne på undertaget i området ved gratafslutningen, og at selskabet har bedt klageren fremsende udspecificeret tilbud.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved skotrenden, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 3/8 2022, at skotrenden ligger over undertag, så vand fra undertaget ledes ned langs skotrenden og ned i tagrenden, hvilket er helt almindeligt for huse fra 1997, og at der ikke ses tegn på vandindtrængning andre steder end ved gratafslutningen.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Ankenævnet *for* Forsikring

19.

99592

Jens Kruse Mikkelsen

formand