

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. marts 2024 blev i sag nr. 99659:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husforsikring. Klageren har indsendt to klageskemaer, og klagerne behandles samlet. I klageskema af 13/4 2023 til nævnet samt i vedhæftet bilag har klageren bl.a. anført:

"Ifb. oprydning og rengøring efter en brand i mit [hus] har et af taksator udpeget rengørings firma efterladt et tagvindue åbent. Dette har medført vandskader på underliggende loft. Vi er bekymret, udover det ikke er så pænt med sådanne vandskader på et loft, for senere gener med f.eks. skimmelsvamp osv.

Taksator afviser, med den begrundelse, at det er en gammel skade.
Det finder vi meget lidt sandsynligt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At forsikringsselskabet, påtager sig at opfylde den forsikringskontrakt jeg har med dem og [at] de udbedrer skaden.

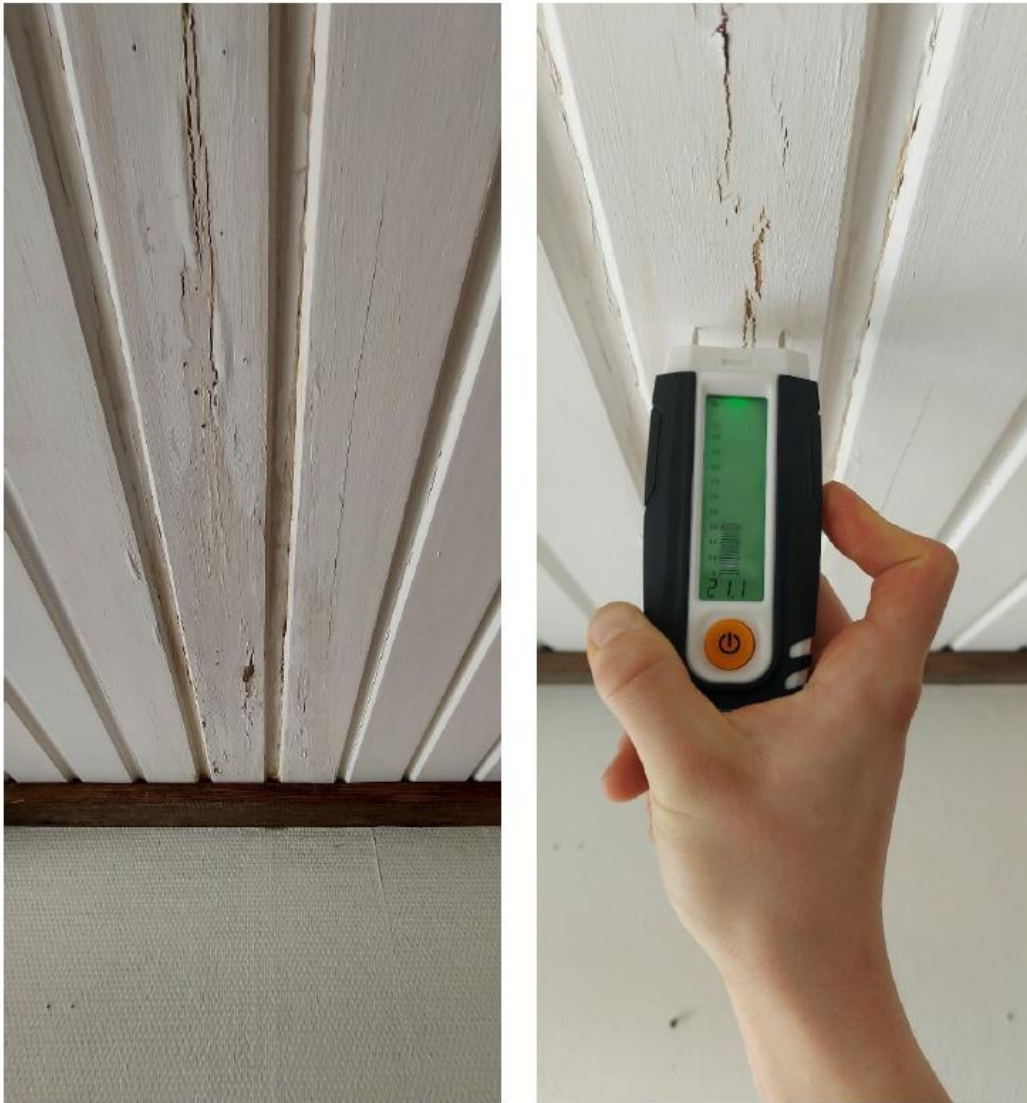
...

Vandskade, visuelt og fugtmåling

Ankenævnet for Forsikring

2.

99659



At dette skyldes en gammel vandskade, finder vi lidt uforklarligt.

Skulle den her skade, være fra FØR brand og grundig gennemgang af huset?

Det skulle være et meget uheldigt sammenfald, at der har ligget så meget fugt og gemt sig så længe.

Og så samtidig med et tagvindue efterlades åbent! Så trænger den gamle fugt igennem!?

Billeder fra Taksator, som angiveligt, skulle dokumentere af det er en gammel vandskade.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

99659



Jeg har svært ved at se, at dette er en gammel vandskade, som kan forklare den kraftigt fugt der nu kan ses, og måles.

Og ydermere, forstår jeg så ikke at de vandskader, der her ser ifl. Taksator, ikke er nævnt separat i fugtrapporten sammen med de påståede skader på loftet under dette vindue.

Afvisning af at der er dækning for den nye vandskade, der er opstået efter en del af renoveringen har være på ejendommen.

'22/ 03/ 2023

...

E-mail

from [taksator], Tryg Forsikring

...

Jeg har fået besked fra [fugtfirma] efter at han har været forbi og måle.
Jeg vedhæfter hans besked herunder:

Jeg har været forbi og se på skader på loft på 1.sal i værelse ud imod carport. Disse skader vurderes ikke at være fra et enkeltstående tilfælde og ikke grundet at vinduet på 2.sal har stået åbent en enkelt gang. (vinduet kan i øvrigt ikke åbnes uden at bruge mange kræfter). Det vurderes at skaderne skyldes let vandindtrængning udefra'

Iht. til forsikringsbetingelserne 1706. Pkt. 5.8 udvidet vandskade står der følgende:

Forsikringen dækker skade som følge af.

Pludselig vandskade efter nedbør, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og trænger ind i bygningen, fx gennem fundament kældergulv, kældervægge og tagkonstruktioner.'

Ligeledes står der. 'Pludselig vandskade er skade efter nedbør, der udefra trænger ind i bygningen gennem utætheder/åbninger over en kortere periode (maks. 7 dage).

Og ud fra billeder samt besigtigelse har forholdet stået på over en længere periode, hvorved forsikringen ikke kan tilbyde erstatning.

Hvorfor der nu måles over 20% fugtighed. Samt at der tydeligt ses vandskade på loftet. Og at dette er en gammel skade, kan vi ikke se, kan forklares med de begrundelser, der er i dette svar fra Taksator.

Er de lette skader dem taksator viser på sine billeder?

Skaderne på loftet, er det dem der skyldes let vand indtrængning?

Forløb, vedr. vandskade i loftet. I det værelse, som betegnes som [værelse mod carport]

Dato Beskrivelse

26.01.23	Branden opstår
30.01.23	Første gennemgang med taksator. Lejer af huset og taksator, ingen kommentar om den vandskaden i [værelse mod carport]
03.02.23	Taksator får lavet fugt gennemgang af ejendommen. Rapporten fra, [fugtfirma]. Nævner specifik at denne vandskade IKKE er der, på daværende tidspunkt.
07.02.23	Første gennemgang mellem taksator og ejer af huset under eller efter, nævnes vandskaden i [værelse mod carport] ikke.
28.02.23	Anden gennemgang med, Taksator, ejer og repræsentant for firmaet der står for 'nedrivning'. Under eller efter nævnes vandskaden i [værelse mod carport] ikke. Ejer har sin byggesagkyndige med. Denne ser heller ikke vandskaden.

Ankenævnet for Forsikring

5.

99659

11.03.23 Vandskaden opdages af lejer. Det uhaspede østvendte tagvindue lukkes af denne. Den begyndende vandskade på loftet ses. Taksator informeres. Og vil bl.a. få [fugtfirma] til at se på vandskaden i [værelse mod carport].

14.03.23 Gennemgang af ejendommen med ejer, taksator og 'nedrivnings' repræsentant. Her meddeler Taksator at det er en gammel vandskade. Som Tryg ikke dækker.

Note: I perioden mellem den 28.02 og 11.03. pågår der rengøring, tømning osv. på ejendommen. I den uge der leder op til den 11.03. Vores bedste gæt er, at for at få lidt frisk luft igennem huset har medarbejderne, åbnet vinduet, for at få lidt frisk luft. Hvilket er meget forståeligt. De skulle bare have husket at lukket det igen.

Ejers vinkel på vandskaden:

Taksators begrundelse for at Tryg ikke dækker skaden:

Forsikringen dækker ikke:

Skade som følge af vand, der kommer ind i bygningen gennem åbne vinduer eller døre.

Dette forstår jeg ikke! Der står i forsikringsbetingelserne:

5.8 Udvidet vandskade

Forsikringen dækker skade som følge af:

- pludselig vandskade efter nedbør, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og trænger ind i bygningen fx gennem fundament, kældergulv, kældervægge og tagkonstruktioner.

...

Pludselig vandskade er skade efter nedbør, der udefra trænger ind i bygningen gennem utætheder/åbninger over en kortere periode (maks. 7 dage).'

Det er jo netop det der er sket!

Ydermere afviser Taksator at Tryg dækker med følgende:

'Som jeg har skrevet tidligere, er der ikke dækning på din husforsikring. Et evt. erstatningskrav skal du sende til [skadeservicefirma 2] (skadevolder).

Der står ligeledes i forsikringsbetingelserne under pkt. 5.8 Udvidet vandskade.'

Men hos Ankenævnet kan jeg læse:

'Har taksatoren betinget sig, at en bestemt håndværker udbedrer skaden, eller er der tale om håndværkere, som selskabet har en samarbejdsaftale med om at udbedre forsikringsskader for dem, **er det som udgangspunkt selskabet, der må sørge for, at håndværkeren retter manglerne eller i værste fald sørge for, at en anden håndværker retter manglerne.**'

Det er jo netop Taksator der har valgt opgaveløser til denne opgave. Vi er slet ikke blevet spurgt vedr. denne ydelse.

Ubesvarede spørgsmål:

Hvis man som fugtmåler firma, konkluderer:

Rent fugtteknisk vurderes dette værelse på 1. salen totalt skadet. På tilstødende badeværelse kunne der sporadisk måles kraftig opfugtning i top af letbetonvæg, samt på gipsloft. Resterende målinger på 1. salen viste generelt acceptable værdier.

- A. Undrer det mig, man så efterfølgende kan måle over 20% fugtighed i loftet på [værelse mod carport]
- B. At man ikke lige skriver en note, om man kan se der er en gammel vandskade i loftet på [værelse mod carport]

Det undrer mig også at en erfaren Taksator, ved 2 gennemgange af ejendommen IKKE nævner, eller notere at der er en gammel skade, som ikke hidrører fra Branden / slukningen.

Mit ansvar?

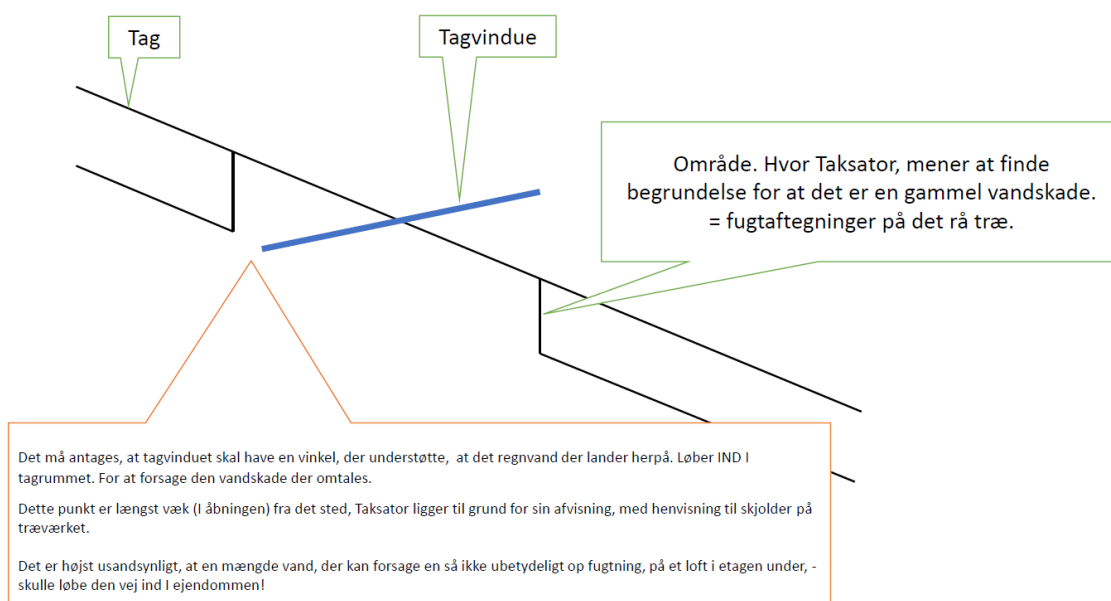
Er det ejers ansvar løbende at checke, om et firma der er hyret af forsikringsselskabet, ikke efterlader ejendommen med f.eks. åbne vinduer? 'Vi' er jo genhuset, så det skal altså, under f.eks. en periode med regn, så være noget man skal gøre løbende/ofte.

Bekymring:

Hvis der måles og kan ses, så kraftig fugt på loftet, antager vi at etageadskillelsen isolering må være kraftigt opfugtet og vil resultere i yderligere skader på loft samt mulig efterfølgende gener. Visuelt, skimmelsvamp og at den fugt der må antages at være i isoleringen, spreder sig.

Oplagt at udbedre skaden nu:

Vi har bedt om at skaden udbedres ifm. den renovering der ellers skal foregå efter branden og de skader den har forårsaget. Det virker lidt fjollet at udbedre den på et senere tidspunkt. Både pga. gener og ekstra udgifter.



I klageskema af 27/4 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen, drejer sig om en renovering af et badeværelse, efter en brand.

Min byggerådgiver informerer mig om, at denne renovering skal ske ifølge reglerne på området! Således at det byggeteknisk udføres efter lovgivningen på området.

Dette afviser Taksator/forsikringsselskabet er korrekt. – De vender i hvert fald ikke tilbage på at vores spørgsmål på, om det skal udføres på den måde de har afsat midler til det vs. at renoveringen efterlever kravene på området.

Som lægmand kan jeg kun læse mig frem til hvordan reglerne er pt og referere hvad min byggerådgiver fortæller og informerer mig om.

Jeg skal derfor bede jer om jeres vinkel på tvisten.

= skal Tryg fordre, at en dækket skade, udbedres efter nuværende regler / lovgivning på området?

Ville det f.eks. også være ok at montere blød Masonit, i f.eks. loftet, ved en renovering, af en dækket skade, – hvis det var det, der var beklædt med inden skaden? Selvom disse også, som i mit tilfælde IKKE ville være lovligt efter nuværende standarder/regler på området.

Vedhæftet er min henvendelse til Trygs Kvalitets/klage afd.

Som de altså ikke har vendt tilbage på

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At en renovering af en dækket skade, skal udføres, således den overholde gældende lovgivning på området. – Eller om min byggesagkyndige tager fejl."

Af mail af 13/4 2023 fra klageren til selskabet bilagt klageskemaet fremgår bl.a.:

"Taksator har beskrevet følgende løsning, ifb. renovering af badeværelse, efter brand i / på ejendommen.

14. Væggen i badeværelset mod [brandskadet værelse] nedtages det 3. element fra gavlen Tykkelse ca. 7,5 cm og 50 x 2.40 set fra [brandskadet værelse] og nyt opsættes. De resterende elementer med revner 'sys' sammen med Tentorstål rustfri. Der er tegnet Kosmetisk dækning, hvilket vil sige at de vægge som ikke er berørt af skaden, dækkes udgiften til ned/opsætning af nye fliser 50/50 % mellem forsikringen og forsikringstager.

15. Tryk 100 % dækning. Væggen mod [brandskadet værelse]. Nedtagning af eks fliser samt bortskaffelse. Der afrenses for gl. fliseklæb, sokkelfliser forsøges bibeholdt hvis muligt. Levering og opsætning af nye fliser i tilsvarende størrelse. Der fuges og afrenses for fugeslør. Der lægges gummi-fuger i hjørner og ved flise afslutninger.

16. Kosmetisk. 50/50 dækning. Resterende vægge. Nedtagning af eks fliser samt bortskaffelse incl fliser på fronten af badekar. Der afrenses for gl. Fliseklæb. Sokkelfliser forsøges bibeholdt hvis muligt. Levering og opsætning af nye fliser i tilsvarende størrelse. Der fuges og afrenses for fugeslør.

Der lægges gummifuger i hjørner og ved flise afslutninger. Der lev. Opsættes nye indfatninger på døren inde på badeværelset

Jeg har bedt om en forklaring, på hvordan denne renovering, er bygge teknisk holdbar.

Der er afsat et fast beløb til renoveringen. Og derfor ikke råde rum til at lave det byggeteknisk korrekt, hvis der viser sig udfordringer med at gøre dette.

**-ift. Gældende regler på området om vådrum
-rådgivning fra egen byggesagkyndig rådgiver**

Hvis det er mig og/eller min rådgiver, der har misforstået reglerne på området. Beklager jeg selvfølgelig denne henvendelse.

Regler, som findes på området.

Med henvisning til: https://www.sik.dk/sites/default/files/2021-01/06_-_vaadrum.pdf

Vi kan ikke se at en udskiftning af en del af vægen, kan komme til at opfylde kravene vedr. vådrum. Da denne væg står på den underliggende etageadskillelse. Er gulvet en del/fastgjort på væggen/elementet, og derved vil gulvets vandtæthed blive kompromitteret ved at en del af denne/et enkelt element udskiftes.

Ydermere kompliceres opgaven af det mur og nagelfaste badekar. Hvordan sikres 'vandtætheden' omkring og under dette, med den delvise renovering/reparation. Karet er placeret mindre end 500mm fra det element der tænkes udskiftes.

Byggesagkyndig bekræfter at der skal ny membran på gulv og væg."

Klageren har i besked af 5/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Efter oplysningen om at Tryg, ønsker at sammenlægge de 2 sager, hos jer, med henvisning til at de begge vedr. branden på ejendommen, er vi kommet i tvivl, om Tryg fastholder at vandskaden stadigvæk er/skyldes, en gammel skade? Altså en der er opstået inden branden, og derfor ikke er dækket i den forbindelse.

Begge 'dele' spiller dårligt sammen. – At det er en gammel skade, men samtidig skal vurderes hos jer, som ét, under brandskaderenoveringen.

Desuden 'udvikler' den vandskade, som Tryg vurderer til at være gammel, sig. Se herunder. Det virker mere og mere usandsynligt at den skulle være overset ved 3 gennemgange af huset."

Selskabet har i brev af 11/7 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der klages over følgende to forhold i relation til klagers bygningsforsikring:

- vandskade angiveligt forårsaget af Selskabets leverandør ved opmagasinering af løsøre
- lovliggørelse i forbindelse med udbedring af badeværelse

Forsikringspolice fremlægges som **Bilag A.**

Forsikringen var tegnet med betingelser 1716. Betingelserne fremlægges som **Bilag B**.

2.0 Kort sagsfremstilling

Begge krav udspringer fra en brandskade, der har været på ejendommen, men selskabet vil i forbindelse med sagsgennemgangen alene gennemgå det forløb, der er relateret til de to klager.

Den 27. januar 2023 anmeldte klageren at der havde været brand i ejendommen med deraf følgende skader. Anmeldelsen fremlægges som **Bilag C**.

Dagen inden anmeldelsen af skaden havde [skadeservicefirma 1] været på ejendommen. Rapport fra skadeservicefirmaet fremlægges som **Bilag D**. Endvidere har selskabet modtaget en lang række billeder fra skadeservicefirmaet. Disse billeder fremlægges som **Bilag E**.

Sagsbehandlingen i relation til denne brandskade er fortsat verserende.

Vandskaden

Selskabets taksator besigtiger ejendommen den 30. januar 2023, og optager i den forbindelse en lang række billeder. Nogle af billederne fremlægges som **Bilag F**.

Som nævnt i klagers indlæg, lod selskabet et fugtfirma foretage undersøgelser af ejendommen. Rapport fra fugtfirmaet fremlægges som **Bilag G**.

Der blev efterfølgende foretaget yderligere besigtigelser med henblik på at få lavet en opgørelse over skaderne, samt beregne en erstatning. Opgørelse over foreløbig arbejde fra en af selskabets samarbejdspartner fremlægges som **Bilag H**.

Opgørelsen er udarbejdet den 28. februar 2023 af [skadeservicefirma 2].

Det er korrekt, at der i perioden 28. februar 2023 til 11. marts 2023 pågik rengøring, tømning osv., samt at lejer af ejendommen den 11. marts 2023 oplyser, at der skulle være sket vandskade i ejendommen.

...

Forud for samarbejdspartnerens arbejde på stedet, havde selskabet haft besigtiget ejendommen, og havde i den forbindelse blandt andet taget nogle foto af vinduet, jfr. blandt **andet Bilag [F] billede 4**:

...

Som det fremgår af billedet, var indfatningen og rammen vandskadet forud for samarbejdspartnerens arbejde på stedet.

Selskabet finder det således ikke dokumenteret, at der skulle være opstået vandskade på ejendommen, i forbindelse med selskabets samarbejdspartners arbejde på ejendommen.

For god ordens skyld skal det oplyses, at samarbejdspartneren bestrider, at de skulle have efterladt et vindue åbent, som anført af klager.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at efter dansk rets almindelige bevisbyreregler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget samt sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Dette medfører, at det er klageren, der skal dokumentere, at vinduet var efterladt åbent, at det var selskabets samarbejdspartner, der havde efterladt vinduet åbent, samt at dette har medført skader på ejendommen.

Selskabet finder ikke, at klageren har løftet denne bevisbyrde.

Klageren anfører herudover, at forholdet burde være omfattet af forsikringens dækning 'Udvidet vand'. Af denne dækning fremgår blandt andet følgende:

'Forsikringen dækker skade som følge af:

- *pludselig vandskade efter nedbør, hvor vandet ikke får normal afløb og trænger ind i bygningen, fx gennem fundament, kældergulv, kældervægge og tagkonstruktioner.'*

I undtagelser for dækningen fremgår blandt andet følgende:

'Forsikringen dækker ikke:

- *skade som følge af vand, der kommer ind i bygningen gennem åbne vinduer eller døre'*

Dette medfører, at i det omfang, det måtte findes dokumenteret, at vandet er kommet ind ad et åbent vindue, vil vandskaden være undtaget i betingelserne.

Klageren har ikke dokumenteret hvornår vandskaderne skulle være opstået, at der er årsagssammenhæng mellem branden og vandskaden, eller at der skulle være tale om en årsag, der er omfattet af forsikringens dækningsområder.

Sammenfattende omkring den anførte vandskade er det selskabets opfattelse:

- at der dokumenterbart er tale om ældre vandskader, hvor klageren ikke har dokumenteret, at der er tale om en dækningsberettigende skade
- at det ikke er dokumenteret, at vinduet har været efterladt åbent
- at det ikke er dokumenteret, at skadeservicefirmaet skulle have efterladt ejendommen med et åbentstående vindue.
- at hvis vandet er trængt ind ad et vindue, som skadeservicefirmaet havde efterladt åbent, at der ikke dækning over pkt. 5.8 Udvidet vand.
- at det ikke er dokumenteret, at vinduet har været efterladt åbent
- at det ikke er dokumenteret, at skadeservicefirmaet skulle have efterladt ejendommen med et åbentstående vindue.

Vedrørende lovliggørelse.

Af klagerens klageskema fremgår det, at det er klagers opfattelse, at renoveringen af badeværelset efter branden, skal udføres efter de nugældende regler.

Klageren har ikke nærmere redegjort for, hvilken type lovliggørelse, det er klageren tænker på, samt hvilke bestemmelser, klageren ikke mener, at udbedringen lever op til.

Selskabet har udarbejdet et tilbudsgrundlag for udbedringen af hele brandsagen, og dette tilbudsgrundlag fremlægges som **Bilag I**.

Tiltagene ved badeværelset fremgår af udbudsmaterialets pkt. 11-18.

Som det fremgår af materialet, har selskabets taksator tilbudt klageren kosmetisk dækning i relation til fliserne på væggen, bortset fra den lette væg, som udskiftes i forbindelse med udbedringen.

Dækningen for kosmetiske forskelle er gennemgået i betingelsernes pkt. 5.9.

Af dette punkt fremgår blandt andet følgende:

'Forsikringen dækker 50 % af udgifterne til udbedringen af kosmetiske forskelle mellem de skadede og ubeskadigede fliser/klinker, hvis der er en dækket skade på følgende dækninger:

- *Skjult rør og kabelskade*
- *Stikledningsskade'*

Nærværende sag er en brandskade, hvorfor tilbuddet om kosmetisk dækning er en fejl, fra selskabets taksators side, idet der ikke i henhold til betingelserne er dækning for kosmetisk dækning ved en brandskade.

Selskabet vil naturligvis ikke på nuværende tidspunkt trække dette tilbud tilbage.

Udgangspunktet for erstatningsopgørelse ved en dækningsberettigende skade er gennemgået i betingelsernes pkt. 6.

Af denne betingelser fremgår blandt andet følgende:

'Erstatningen opgøres som nyværdi undtagen når andet er nævnt i forsikringsaftalen (policen) eller når der er skade på'

Undtagelserne er ikke relevante i denne sag.

I en faktaboks i betingelsernes pkt. 6 er en nærmere definition på, hvad Nyværdi vil sige. Af boksen fremgår følgende:

'Erstatning efter nyværdi vil sige det beløb, som det på skadetidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde.' (min fremhævelse).

Der er en række undtagelser, men disse er ikke relevante i denne sag.

Af betingelsernes pkt. 6.10 Andre udgifter som dækkes, fremgår blandt andet følgende:

'I forbindelse med en dækket skade, erstatter vi følgende:

Ekstra byggeudgifter (lovliggørelse) som er nødvendige for at opfylde de krav, bygningsmyndighederne stiller i henhold til byggelovgivningen eller afstandskrav i henhold til miljølovgivningen, når en skadet bygning genopføres.'

I henhold til blandt andet BR 18 § 2 finder Bygningsreglementet anvendelse ved:

1. Opførelse af ny bebyggelse
2. Tilbygninger til bebyggelse
3. Ombygning og andre forandringer, som er væsentlige i forhold til Byggeloven eller bygningsreglementet
4. Ændringer i benyttelse af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til byggeloven eller bygningsreglementet

5. Nedrivning af bebyggelse
6. Vedligeholdelsesbyggeopgaver, ombygning og andre forandringer i bestående bygninger, som har betydning for energiforbruget i bygningen.

Renoveringen af badeværelset efter branden kan ikke omfattes af ovennævnte bygningsopgaver, hvorfor nyere bygningsreglementer ikke finder anvendelse i sagen.

Selskabet er således alene forpligtiget til at beregne erstatningen ud fra, hvad det på skadetidspunktet vil koste at genopføre badeværelset på samme sted og ved samme byggemåde.

Klageren har ikke dokumenteret, at den foreslåede byggemåde ikke lever op til disse krav, hvorfor vi ikke kan imødekomme et krav i relation til lovliggørelse i sagen."

Klageren har i breve af 19/7 2023 og 15/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. Vandskadet loft

Selskabet bør præcisere om der er tale om en gammel skade, eller en skade der er opstået [efter] branden. Går ud fra at selskabet må give medhold i, at skaden ikke kan være både gammel og ny?

...

Gammel skade.

Det er det ikke, og vi vil her redegøre for, hvorfor det er helt usandsynligt.

...

Fugt procenten er markant. Efter 11. marts (billede af fugtmåling)

...

Hvorfor skulle denne af selskabets opfattelse, gamle skade, ikke være opdaget og nævnt, -i fugtmålings firmaet rapport, og af taksator (2 gange gennemgang) før efter selskabets samarbejdspartner har arbejdet på ejendommen?

Ville det ikke have været naturligt at fugtfirmaet havde nævnt denne skade, af deres gennemgang for fugt i ejendommen?

Eller, at taksator havde gjort det efter en af sine 2 gennemgange?

Konklusion: Vi finder det usandsynligt at 3 professionelle gennemgange af ejendommen, ikke bemærker så synlig en skade.

Ny skade:

Uddrag af forsikringsbetingelser

- vandskader, som er en umiddelbar følgeskade af en anden dækket skade.

ydermere: (forudsætter at et vindue der står åbent, er en åbning)

Pludselig vandskade er skade efter nedbør, der udefra trænger ind i bygningen gennem utætheder/åbninger over en kortere periode (maks. 7 dage).

- A. den 'anden' skade er dækket (det er under udbedringen af den dækkede skade, at den nye vandskade opstår)

Ankenævnet for Forsikring

13.

99659

- B. tagvinduet stod ikke åbent i mere end 7 dage. Selskabet der glemmer af lukke vinduet, afslutter deres arbejde i uge 10. Skaden opdages den 11. marts. (uddrag af Messenger korrespondance med lejer)

...

Billeder af det åbne vindue



Som det kan ses, er det ikke haspet / lukket med lukkemekanismen.

Skjolderne på gulvet passer i placering med den fugtskade som kan ses og måles på loftet i etagen, under vinduet.

Der bliver hurtige varmt på 2 sal. Og derfor er den fugt der lå (og som ikke trængt ned i isoleringen og i loftet) hurtigt fordampet.

Fugten er kommet ind den 8. eller mere sandsynligt den 7. marts 2023. Og derfor tørret op på gulvet til den 11. hvor det bliver opdaget.
Se nedbørsdata herunder.

...

kommune marts 2023

Nedbør (mm)



...

Billedet som selskabet ... bruger som bevis på det er en gammel skader er taget fordi ruden er revnet i forbindelse med branden. Selskabet har aldrig før (før vandskaden bliver opdaget) nævnt at det viser en gammel vandskade. Hvis Selskabet mener det så tydeligt viser en vandskade (som de altså ikke nævner, ej heller hvor tydelig den er på loftet under) hvorfor har de så ikke skrevet en bemærkning om, at det er det billede også viser, tidligere i forløbet? En del af renoveringen skyldes jo netop fugtskader (fra slukningen)

De fugtaftegninger der kan ses på træet, (billede 4) stammer fra kondens afløb fra vinduet gennemårene. Og har svært ved at forklare 27 % fugtighed i loftet umiddelbart under vinduet i marts 2023

Hvis det er en gamle uopdaget vandskade, hvorfor så bruge tid på at argumenter for det er os selv der har ladet det vindue stå åbent, os der skal bevise osv.? -Selskabets argumentation, virker noget rodet!

= Det er en gammel skade, som selskabet ikke har opdaget. Og den nye fugt der kan måles og ses, stammer fra kunden selv har ladet vinduet stå åben. – man må sige vi har været uheldige.

For god ordens skyld. Så har det pågældende firma, ingen interesser, i andet end at bestride at de har efterladt det pågældende vindue ulukket.

I den forbindelse er det også alm. dansk retspraksis at man fastlægger et motiv.

Kan selskabet redegøre for hvad det skulle være?

Hvad skulle vi opnå ved yderligere gener, besvær og tidsforbrug for at få loftet renoveret tilbage til den oprindelige stand?

Vi skulle altså på et tidspunkt [efter] firmaet har arbejde på 2 sal. have været der den 6. eller 7. marts åbnet vinduet, for så den 11. at meddele at det stod åbent, og der er kommet en vandskade! –Denne er i hvert fald bevislig.

Det lyder som lidt af en påstand!

NB: Lofter der er vandskadet, er / var ny malet. Og derfor er det ret ærgerligt at de nu skal renoveres.

Vi beder ikke om forbedringer eller andet vedr. det pågældende loft. KUN at selskabet overholder deres del af forsikringskontrakten, og dækker den skade som de har foranlediget. Og det bliver bragt tilbage til den stand det havde inden skaden.

Men nej! vi har ikke en video, eller anden 'teknisk' bevis for at selskabet der stod for arbejdet, har efterladt vinduet åbent. Andet end de billeder herover. Men det virker logisk, at de gerne ville have noget frisk luft. Da der var kraftig sod og røglugt i lokalet. Og de har forhåbentligt båret ånde-dræt. Så vi kan ikke bebrejde dem at de ville have frisk luft, skabe gennemtræk via. åbne vinduer. – De skulle bare have husket at lukke dem begge (der er et på hver side af taget) da de forlod ejendommen.

Og vi ved faktisk heller ikke hvordan vi skulle have andre beviser end:

At lejer ankommer til ejendommen, efter arbejdet har været udført. Finder vinduet åbent, tager billede af det, og konstaterer skaden.

Oprindeligt svar fra Taksator:

...

'22/3/2023

...

Tak for din besked.

Jeg har fået besked fra [fugtfirma] efter at han har været forbi og måle.

Jeg vedhæfter hans besked herunder:

Jeg har været forbi og se på skader på loft på 1.sal i værelse ud imod carport. Disse skader vurderes ikke at være fra et enkeltstående tilfælde og ikke grundet at vinduet på 2.sal har stået åbent en enkelt gang. (vinduet kan i øvrigt ikke åbnes uden at bruge mange kræfter). Det vurderes at skaderne skyldes let vandindtrængning udefra.

Iht til forsikringsbetingelserne 1706. Pkt. 5.8 udvidet vandskade. Står der følgende:

Forsikringen dækker skade som følge af.

Pludselig vandskade efter nedbør, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og trænger ind i bygningen, fx gennem fundament kældergulv, kældervægge og tagkonstruktioner.

Ligeledes står der. Pludselig vandskade er skade efter nedbør, der udefra trænger ind i bygningen gennem utætheder/ åbninger over en kortere periode (maks. 7 dage).

Og ud fra billeder samt besigtigelse har forholdet stået på over en længere periode, hvorved forsikringen ikke kan tilbyde erstatning.'

Igen syntes vi at det er en noget rodet argumentation. Og [fugtfirma], forholder sig slet ikke til at der kan måles 27% fugtighed i loftet i etagen under, under vinduet. Der fremlægges heller ikke noget om, hvad de måler, selvom de nævner at de har målt.

En lidt forvirrende sammenblanding af fakta, forsikrings betingelser og antagelser. Da målingerne selvfølgelig viser der er udfordringer, [skifter] man over til at blande tingene sammen. Det er let vand indtrængning, som er gammel, men vinduet der er svært at åbne, har stået åbent en enkelt gang, men over en længere periode!?

Kan det tænkes at fordi det er svært at åbne (det har jo taget synlig skade, efter branden) også er svært at lukke korrekt. Og de derfor ikke sikrede sig at det blev efterladt korrekt lukket?

Selskabet skal dog have ros for at have ændret holdning, til at det var os der skulle stå for at få erstatning fra skadevolder.

...

Som forsikringstager med et hus under renovation efter brand var vi ikke opmærksomme på, at vi skulle stå for at rejse evt. krav mod et af selskabet udvalgt firma, forvolder / forvoldte af skade på ejendommen bl.a. ved ikke at lukke et tagvindue efter arbejde på ejendommen. Havde vi været det, ville vi selvfølgelig have udvist mere agtpågivenhed mht. kontrol og dokumentation efter hver arbejdsdag på ejendommen.

Konklusion: Det er med alt overvejende sandsynlighed, firmaet der stod for arbejdet på ejendommen, der har efterladte tagvinduet uhaspet efter arbejde i et meget sodet og brandskadet lokale. – Og derved været årsag til fugtskaderne.

Vedr. renovering efter en brandskade, skal det ske i henhold til lovgivning på området?

Den af taksator beskrevne udbedring i udbuds materialet medfører at gældende lovgivning ikke overholdes. Bl.a. udskiftning af et enkelt element i vådrumsvægen, som ligeledes vil påvirke gulvet, da dettes niveau er over undersiden, af det element man vil skifte.

...

Bl.a. vedr. Vådrumsgulv som skal (uddrag fra SBI anvisning 276, praktisk udførelse af vådrum)

Udfaldskrav

Når du er færdig med at påføre vandtætningsmembranen, skal du sikre dig følgende:

- Vandtætningsmembranen skal fremstå som et jævnt heldækkende lag uden huller og revner.
- Membranen skal have en tykkelse på mindst 1 mm i optørret tilstand ...

Et heldækkende lag, kan ikke udføres på en del!

...

selskabet svar (bl.a.)

...

Vi læser det som at der er dækning for ekstraudgifter til lovliggørelse!

Og

3. Renoveringen efter branden, er jo netop væsentlig i forhold til Byggeloven. Da renoveringen medfører at denne ikke overholdes.

Ydermere har vores byggesagkyndige, som hjælper os med at navigere igennem dette, oplyst at renoveringer skal ske i henhold til gældende lovgivning!

- Som lægmand ved jeg ikke om det er korrekt. Men syntes det lyder rigtigt og logisk.

...

Tilbud om forlig fra klager.

Hvis selskabet er villig til at dække følgerne af/fra vandskaden, er vi villig til at se bort fra udfordringerne med renovering af badeværelses (gulvet) og efterfølge komplikationer med renoveringen. Bl.a. den kosmetiske dækning.

...

Vedr. Fugtskader i loft, og ønsker til udbedring / renovering.

1. Nedtagning af det fugtskadede loft.
2. Eftersyn / Inspicering af isoleringen for fugtskader, og udskiftning af denne i nødvendigt omfang.
3. Genetablering af loft"

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

"Indledningsvis skal det oplyses, at selskabet ikke kan acceptere det fremsatte forligstilbud.

Det er selskabets opfattelse, at en udbedring af den konstaterede vandskade alene ville bestå i at skrabbe den gamle maling ned, hvorefter stedet skal males i samme farve som eksisterende.

Da forligsforslaget ikke kan tiltrædes, har selskabet følgende yderligere kommentarer til sagen, idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.

Vedrørende vandskade på loftet.

Som det fremgår af de billeder taksatoren optog den 30. januar 2023 **Bilag F**, var der på skråvinduerne klare aftegninger af tidligere vandindtrængning ved ovenlysvinduet.

Se blandt andet billedet i selskabets første indlæg ...

Taksatoren tog endvidere et billede af det pågældende værelse, og på dette billede kan der anes en vandskade på loftet:

...

Billedet fremlægges endvidere i nyt **Bilag J**.

Herudover fremgår det af de foreliggende oplysninger, at skadesservicefirmaet besigtigede ejendommen sammen med klagerens [familie] den 7. marts 2023, og på dette tidspunkt blev der ikke konstateret åbent vindue på 2. sal.

I forbindelse med denne besigtigelse blev der taget billede af loftet:

...

Billedet fremlægges i **Bilag J**.

Herudover kan det oplyses, at [fugtfirma] havde foretaget besigtigelse af ejendommen efter klageren rejste krav vedrørende værelset, sendte den 18. marts 2023 besked til selskabets taksator om, at skaderne ikke vurderedes at være fra et enkeltstående tilfælde og grundet at vinduet på 2. sal har stået åben en enkelt gang. Fugtfirmaets udtalelse fremlægges som **Bilag K**.

Med beskeden fulgte tre billeder, der ligeledes fremlægges i **Bilag K**.

Sammenfattende fastholdes det, at den konstaterede opfugtning ikke skyldes eller ikke alene skyldes at vinduet havde stået åbent.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at der er aftegninger af tidligere [op]fugtninger på loftet, forud for, at det blev konstateret, at vinduet stod åbent, samt vurderingen fra fugtfirmaet.

Vedrørende lovliggørelsen

Det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, og klagerens indlæg indeholder ikke nye oplysninger, der kan medføre yderligere herfra."

Til dette har klageren fremsendt brev af 22/8 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Fugtskade:

Selskabet bedes fremsende billeder i original opløsning. Den grynede kvalitet gør det svært at se detaljer. Bilag J

Men sammenholder vi billeder fra bilag K med Billeder fra bilag J.

Ville bilag J (trods den ringe opløsning) ikke tydeligere vise hvad bilag K viser?

Bilag 3 (K)

Billede der viser 13% fugt. Hvilken dato er det taget?

Vi har ikke før set dette billede.

...

Gennemgangen den 7. marts med klagerens [familie]. Hvad var formålet med denne gennemgang?

Der forligger, så vidt vi ved, ikke nogen 'rapporter', konklusion, eller f.eks. en mail herfra.

Endvidere kan [familie] ikke erindre denne gennemgang! **Derfor bedres selskabet vise mail eller anden korrespondance, som bekræfter aftale om denne.**

-Som vi altså heller ikke er blevet oplyst om tidligere har fundet sted. Og at man bl.a. på denne gennemgang var på 2 sal og derfor ville have opdaget det uhaspede tagvindue.

Og igen! Skadesfirmaet, er ophavsmand til at skaden er opstået. -Så deres eneste interesser, er at afvise de har forårsaget skaden.

Kan selskabet svare på (vi har endnu ikke modtaget svar herpå) hvorfor [fugtfirma] i sin oprindelige fugtrapport, ikke nævner fugtskaden?

...

Den lette vandindtrængning udefra!! er det:

A. den der er skyld i de fugtaftegninger der ses på billedet?

B. den der er skyld i fugtskaderne på loftet i etagen under. Og der her måles 13% fugt i loftet?

Men ja, der er kommet vand ind. Og det har forårsaget skader. Det er jo netop det, vi hele tiden har forholdt selskabet.

Vedr. om en Renovering skal overholde gældende lovgivning eller ej.

Her fastholder klager, at dennes byggesagkyndige har ret: At en renovering skal overholde gældende regler på området.

Ankenævnet for Forsikring

19.

99659

Og har ikke yderligere i denne del af sagen."

Selskabet og klageren har indsendt yderligere indlæg af 1/9, 13/9, 18/9, 4/10, 5/10 og 19/10 2023 til nævnet. Selskabet har i brev af 4/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed bekræftes modtagelsen af klagerens seneste indlæg i sagen.
I indlægget stiller klageren spørgsmålstegn ved datoen for det optagne billede **Bilag J**, idet dette efter klagerens opfattelse skulle være optaget forud for den 30. januar 2023.

Sagen i nævnet vedrører hvorvidt selskabets samarbejdspartner i forbindelse med rydning af ejendommen i perioden 28. februar 2023 til 11. marts 2023, skulle have efterladt et vindue åbent.

Det må derfor kunne lægges til grund, at billedet, hvor der er aftegninger af en vandskade, er optaget forud for den af klager anførte handling omkring vinduet.

Med hensyn til datoerne kan det oplyses, at hele denne sag er opdelt i flere skadesager alt efter de forhold, som klageren har anført i forbindelse med sagens forløb.

Det kan derfor ikke afvises, at billedet er uploadet fra den oprindelige sag, til sagen omkring det anførte åbentstående vindue.

Klagerens seneste indlæg underbygger således, at skaden på loftet ikke kan være sket på den af klageren anførte måde."

Nævnet har fået forelagt korrespondancen og bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af rapport af 26/1 2023 fra skadeservicefirma 1 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af fase 1 – indsatsens omfang

Da vi ankommer til stedet kan vi konstatere følgende:

- Brand i nummer [forsikringsstedet] mellem 1 sal og 2 sal.
- Vandskade i stueplan
- Total skade på 1. sal og 2. sal.
- Optaget gulve på 2. sal.
- Gennem brænding fra 1. til 2. sal.
- Sod skade i hele lejemålet
- Røg lugt i nummer [nabo 2], lidt lugt gener.
- Sod på loftet i nummer [nabo 1].
- Røg på loftet i nummer [nabo 1].
- Glas smadret i hoveddør i nummer [forsikringsstedet]
- Rude i Hoveddør er glas smadret i [forsikringsstedet]

[Skadeservicefirma 1] har udført følgende i forbindelse med akutindsats:

- Opsætning af duftbrikker i nummer [nabo 1] og [nabo 2]
- Opsætning af 2 affugtere i [forsikringsstedet]
- Afdækning af hoveddør i [forsikringsstedet].
- Kloridmåling i værelse og 2 sal."

Af skadeanmeldelse af 27/1 2023 fremgår bl.a.:

"Hvornår er skaden sket? 26.01.2023

...

Hvilken skade er der sket på huset? Sod og ildsvåde skader. På 2nd. sal og 1st. sal. Vandskader fra slukning. Opbrydning af etageadskillelse. Nedbrud af hoveddør."

Af fugtrapport af 3/2 2023 fremgår bl.a.:

"Fugtundersøgelse.

Brandskade imellem 1. sal og 2. sal

Den 31.01.2023 foretog [fugtfirma] undersøgelse på stedet. Det kunne da konstateres at der var kraftige sodskade i store dele af huset, og i det ene værelse på 1. salen var etageadskillelsen brændt igennem op til [2.] sal.

Rent fugtteknisk vurderes dette værelse på 1.salen totalt skadet. På tilstødende badeværelse kunne der sporadisk måles kraftig opfugtning i top af letbetonvæg, samt på gipsloft. Resterende målinger på 1. salen viste generelt acceptable værdier.

I stueetagen kunne der visuelt konstateres flere skader på profilbrædder på loft i stuen, og målinger viste i disse områder et kraftigt forhøjet fugtniveau. På gulvet i stuen kunne der pletvist konstateres lette opbulninger på lamelparket, og målinger viste et let til kraftigt forhøjet fugtniveau. I selve gulvkonstruktionen viste målinger generelt acceptable værdier.

På den fugttekniske side anbefales det at der foretages følgende tiltag:

På værelse på 1. sal skal vægge blottes, lofter og isolering nedtages, og gulve fjernes.

På badeværelse på 1. sal skal der nedtages loft og isolering, og der skal skrubes filt/maling af på væggene fra fliser og opefter.

I stuen skal der nedtages profilbræddeloft. Derudover bør det overvejes om der skal fjernes gulv i stuen, dels grundet de skader der er kommet på gulvet, og dels da der vil være en stor risiko for at dette vil delaminere.

Når ovenstående tiltag er udført, vil jeg gerne have besked, hvorefter der vil blive igangsat udtørring."

Af besked af 18/3 2023 fra fugtfirma til selskabets taksator fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

21.

99659

"Jeg har været forbi og se på skader på loft på 1. sal i værelse ud imod carport. Disse skader vurderes ikke at være fra et enkeltstående tilfælde og ikke grundet at vinduet på 2. sal har stået åbent en enkelt gang. (vinduet kan i øvrigt ikke åbnes uden at bruge mange kræfter). Det vurderes at skaderne skyldes let vandindtrængning udefra

...



"

Af mail af 22/3 2022 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Som jeg har skrevet tidligere er der ikke dækning på din husforsikring. Et evt erstatningskrav skal du sende til [skadeservicefirma 2] (Skadevolder). Der står ligeledes i forsikringsbetingelserne under pkt 5.8 Udvidet vandskade.

Forsikringen dækker ikke:

Skade som følge af vand, der kommer ind i bygningen gennem åbne vinduer eller døre.

Ligeledes har jeg vedhæftet et par billeder af lysningen på ovenlysvinduet. hvor det fremgår at der tidligere er kommet vand ind. Disse billeder er taget før du anmelder forholdet. Desuden viste jeg dig billedet af loftet da vi havde gennemgang på adr, hvor man kunne se at de afskallinger på loftet har været tilstede.

Tilbudsgrundlaget.

Jeg har vedhæftet tilbudsgrundlaget til denne besked. Når vi har gennemgang på tirsdag er det for at gennemgå omfanget og hvis der skal tilføjes mere til tilbudsgrundlaget."

Af selskabets tilbudsgrundlag af 29/3 2023 for udbedringen fremgår bl.a.:

"Beskrivelse

Omfang. Brandskade i [hus] på 3 etager. Arnestedet er i etageadskillelsen mellem 1 sal og 2 sal.

Kort beskrivelse af omfanget.

Branden er opstået i gulvkonstruktionen på 2 sal. Branden har forårsaget skader på alle 3 etager [Fugtfirma] har lavet fugtundersøgelse og det er bl.a. den som ligger til grunde for omfanget.

...

Omfang:

Stueetagen.

...

1.Sal.Badeværelset.

11. Badeværelse. Loft. levering og opsætning af 200 mm isolering – dampspærre – forskalling – 2 lag 13 mm vådrumsgips. Spartling – slibning -grunder – filt samt færdig malerbehandling til fuld dækning.
12. Badeværelset. Vægge spartels – slibes -grundes – Spærre – filt samt færdig malerbehandling.
13. El, Levering og montering af ny lampeudtag i loftet.
14. Væggen i badeværelset mod [brandskadet værelse], Nedtages det 3. element fra gavlen Tykkelse ca. 7,5 cm og 50 x 2.40. Set fra [brandskadet værelse] og nyt opsættes. De resterende elementer med revner 'sys' sammen med Tentorstål rustfri.

Der er tegnet Kosmetisk dækning, hvilket vil sige at de vægge som ikke er berørt af skaden, dækkes udgiften til ned/opsætning af nye fliser 50/50 % mellem forsikringen og forsikringstager.

15. Tryk 100 % dækning. Væggen mod [brandskadet værelse]. Nedtagning af eks fliser samt bortskaffelse. Der afrenses for gl. Fliseklæb. Soddfliser forsøges bibeholdt hvis muligt. Levering og opsætning af nye fliser i tilsvarende størrelse. Der fuges og afrenses for fugeslør. Der lægges gummifuger i hjørner og ved flise afslutninger.
16. Kosmetisk. 50/50 dækning. Resterende vægge. Nedtagning af eks fliser samt bortskaffelse incl fliser på fronten af badekar. Der afrenses for gl. Fliseklæb. Soddfliser forsøges bibeholdt hvis muligt. Levering og opsætning af nye fliser i tilsvarende størrelse. Der fuges og afrenses for fugeslør. Der lægges gummifuger i hjørner og ved flise afslutninger. Der lev. Opsættes nye indfatninger på døren inde på badeværelset.
17. Inventar ned/genmonteres. Inkl. VVS arbejde.
18. De/genmontering af el.

[Værelse mod Carporten]

19. Samtlige vægge. Malerbehandles. Spærre og 2 gange maling i samme farve som eks.
20. levering og montering af nye bagbeklædninger i indbygningsskabe.

Repos.

...

[Brandskadet værelse]. Inkl. væggen ned langs trappen.

...

2. Sal.

..."

Af policen fremgår bl.a.:

"Huset

- Er opført i 1972 ..."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5.2 Stormskade m.m.

5.2.1 Vejrskade

Forsikringen dækker skader som følge af:

...

- vandskader, som er en umiddelbar følgeskade af en anden dækket skade.

...

5.8 Udvidet vandskade

Forsikringen dækker skade som følge af:

- pludselig vandskade efter nedbør, hvor vandet ikke kan få normalt afløb og trænger ind i bygningen, fx gennem fundament, kældergulv, kældervægge og tagkonstruktioner.

...

Pludselig vandskade er skade efter nedbør, der udefra trænger ind i bygningen gennem utætheder/åbninger over en kortere periode (maks. 7 dage).

...

Forsikring dækker ikke:

...

- skader, som skyldes kondens eller grundfugt.

...

- skade som følge af vand, der kommer ind i bygningen gennem åbne vinduer eller døre.

...

6. Hvordan erstattes skaderne

Erstatningen opgøres som nyværdi undtagen

...

Erstatning efter nyværdi vil sige det beløb, som det på skadetidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde.

...

- Rent kosmetiske forskelle er ikke dækket, fx ved farveforskelle mellem det, der er blevet erstattet, og det der ikke er skadet. Det gælder uanset, om det ikke har været muligt at skaffe samme materialer, som de skadede. Har du købt dækningen Kosmetiske forskelle, (se punkt 5.9), kan der være mulighed for dækning.

...

6.10 Andre udgifter som dækkes

...

- Ekstra byggeudgifter (Lovliggørelse), som er nødvendige for at opfylde de krav, byggemyndighederne stiller i henhold til byggelovgivningen eller afstandskrav i henhold til miljølovgivningen, når en skadet bygning skal opføres igen.

Der gælder en maks. sum, som fremgår af din forsikringsaftale.

Betingelser for erstatning til Lovliggørelse:

- Udgifterne skal være til den del af bygningen, som skal erstattes.
- Du har søgt dispensation, men har fået afslag på at fravige de nye regler i byggelovgivningen eller miljølovgivningen.
- Der skal ske istandsættelse eller genopførelse.
- Udgifterne må ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse af bygningen.
- Udgifterne må ikke kunne være krævet af byggemyndighederne, inden skaden skete."

Nævnet udtaler:

Der opstod brand i klagerens udlejede hus den 30/1 2023, hvor der skete gennembrænding mellem 1. og 2. sal. Et værelse på 1. sal ud mod haven blev totalskadet. Der var sodskader i hele lejemålet og vandskader i stueplan. Klageren klager over to forhold vedrørende selskabets erstatningsopgørelse.

Vandskadet loft

Et skadeservicefirma rekvireret af selskabet rengjorde og tømte huset fra 28/2 2023 til 11/3 2023. Klageren har anført, at skadeservicefirmaet har efterladt et tagvindue på 2. sal åbent, hvilket har medført vandskade på det underliggende listeloft på 1. sal i et værelse mod vejen. Lejeren opdagede det åbne tagvindue og opfugtning den 11/3 2023. Skaden er ifølge klageren opstået den 7/3 2023, hvor vejrdato viser, at det regnede. Klageren har fremsendt et foto af afskallende maling på loftet og fotografier af fugtmålinger af loftet, der viser 21,1 % og 27,3 % fugt. Klageren ønsker, at selskabet nedtager loftet for eftersyn af isoleringen, at eventuelle fugt-og skimmelskader udbedres, og at loftet genetableres.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der er tale om en ældre vandskade, og at klageren ikke har påvist dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringsbetingelserne.

Klageren har anført, at vandskaden er ny. Den nævnes ikke i fugtundersøgelsen af 3/2 2023, og det er usandsynligt, at den skulle være overset ved taksators tre gennemgange af huset den 30/1, 7/2 og 28/2 2023. De fugtaftegninger, der kan ses på træet i tagvinduet, stammer fra kondensafløb fra vinduet gennem årene og kan ikke forklare fugtmålingen i loftet. Klageren har anført, at vandskaden er opstået under rydning efter brandskaden, og at hans forsikring dækker vandskader, som er en umiddelbar følgeskade af en anden dækket skade, og pludselige vand-

Ankenævnet for Forsikring

25.

99659

skade efter nedbør, der udefra trænger ind i bygningen gennem utætheder/åbninger over en kortere periode (maks. 7 dage).

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at der skulle være opstået vandskade i forbindelse med skadeservicefirmaets arbejde i huset. Skadeservicefirmaet har bestridt at have efterladt tagvinduet åbent. Der er tale om ældre vandskader. Fotografier optaget af selskabets taksator den 30/1 2023 viser aftegninger af tidligere opfugtninger på indfatningen og rammen af tagvinduet og på loftet i værelset mod vejen. Selskabet har henvist til fugtfirmaets besigtigelse og vurdering den 18/3 2023. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at vandskaden skulle være opstået ved en årsag, der dækket af forsikringen.

Af besked af 18/3 2023 fra fugtfirmaet til selskabets taksator fremgår det, at "Jeg har været forbi og se på skader på loft på 1. sal i værelse ud imod carport. Disse skader vurderes ikke at være fra et enkeltstående tilfælde og ikke grundet at vinduet på 2. sal har stået åbent en enkelt gang. (vinduet kan i øvrigt ikke åbnes uden at bruge mange kræfter). Det vurderes at skaderne skyldes let vandindtrængning udefra". Fugtfirmaets fugtmåling af loftet viste 13 % fugt.

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotografier – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at hovedårsagen til vandskaderne på loftet i værelset på 1. sal skyldes det åbenstående tagvindue på 2. sal, som klagerens lejer angiveligt den 11/3 2023 konstaterede var åbenstående. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække de kosmetiske afskalninger på loftet og at åbne loftet for inspektion for fugtskader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en fugttekniker foretog besigtigelse den 18/3 2023 og vurderede, at skaden på loftet ikke skyldes et enkeltstående tilfælde og det forhold, at tagvinduet har stået åbent en enkelt gang. Nævnet har videre lagt vægt på, at fugtteknikeren har målt normale fugtforhold i loftet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at vandskaden på loftet kan henføres til dækningerne i forsikringsbetingelsernes punkt 5.2.1 Vejrskader eller punkt 5.8 Udvidet vandskade. Efter punkt 5.8 dækker forsikringen ikke skade som følge af vand, der kommer ind i bygningen gennem åbne vinduer eller døre.

Som beskrevet ovenfor har klageren ikke bevist, at vandskaden er en følge af, at skadeservicefirmaet i forbindelse med brandskaden har åbent et tagvindue på 2. sal og efterladt vinduet åbent.

Vådrumsmembran i badeværelse

Husets badeværelse støder op til det brandskadede værelse, og som led i udbedringen af badeværelset skal blandt andet et vægelement nedtages og erstattes med nyt. Klageren ønsker, at udbedringen af badeværelset følger nu gældende regler, og at der i erstatningsopgørelsen skal indgå udgift til en ny vådrumsmembran på gulv og væg.

Selskabet har afvist at yde dækning for vådrumsmembran. Selskabet har henvist til forsikringsbetingelserne, hvor selskabet alene er forpligtet til at beregne erstatningen ud fra, hvad det på skadetidspunktet vil koste at genopføre badeværelset på samme sted og med samme byggemåde. Renoveringen af badeværelset kræver ikke, at nyere bygningsreglementer skal overholdes, og forsikringens dækning for lovliggørelsesudgifter finder ikke anvendelse.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 6, at erstatningen som udgangspunkt opgøres til nyværdi, hvilket "vil sige det beløb, som det på skadetidspunktet vil koste at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 6.10, at forsikringen dækker "Ekstra byggeudgifter (Lovliggørelse), som er nødvendige for at opfylde de krav, byggemyndighederne stiller i henhold til byggelovgivningen eller afstandskrav i henhold til miljølovgivningen, når en skadet bygning skal opføres igen". Dækningen er blandt andet betinget af, at man har søgt dispensation og har fået afslag på at fravige de nye regler i byggelovgivningen eller miljølovgivningen.

Ankenævnet for Forsikring

27.

99659

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at huset er opført i 1972, og at gulv og vægge i badeværelset er udført af uorganisk materiale, som på badeværelsets opførelsestidspunkt blev anset for vandtætte i sig selv.

Forsikringen dækker som udgangspunkt en udbedring med samme byggemåde, og nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at kommunen vil stille krav om udførelse af vådrumsmembran. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for vådrumsmembran.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at skadeudbedringen har en sådan karakter og/eller et sådant omfang, at der fra kommunens side kan stilles krav om, at skaden udbedres i overensstemmelse med det nugældende bygningsreglement, jf. byggelovens § 2, stk. 1.

Nævnet bemærker, at det ifølge lovliggørelsesdækningen tillige er en betingelse, at dispensation ikke vil kunne opnås. Dette har klageren heller ikke bevist. Nævnet henviser til sag 88001.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings