796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.327:

xxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for skader på ejendommens tag.

Kort tid efter overtagelsen af ejendommen skete der en række vandskader i huset i forbindelse med et kraftigt regnvejr som følge af utætheder ved taget og skorstenen. Klagerne har endvidere erfaret en række ældre fugt og vandskader.

Klagernes advokat har iværksat isoleret bevisoptagelse, der har resulteret i to syn og skønsrapporter af 19/2 2007 og 7/6 2007.

Forud for klagernes indbringelse af sagen for ankenævnet tilkendegav selskabets advokat ved skrivelse af 12/6 2007, at selskabet var indstillet på at dække følgeskaderne på ejendommen som følge af den utætte tagbelægning og utæthederne ved skorstenen, opgjort til 16.825,00 kr. inkl. moms ved syn og skønsrapport af 18/2 2007, skønsmandens svar på spørgsmål A.

Selskabet har afvist at dække udbedring af selve utæthederne ved taget og skorstenen med henvisning til, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten, at der ikke er påvist ulovlige bygningsindretninger, og at forholdene ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder og karakter.

Klagernes advokat har endvidere anført, at et oplagt undertag af PE-folie, der er oplagt under husets understrøgne tegltag, men kun hvor tagetagen delvist er udnyttet til beboelse, er en ulovlig bygningsindretning, der er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1950, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/6 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/4 2006. Ifølge selskabet fik klagerne i forbindelse med købet et afslag på 225.000,00 kr. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a.: anført:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Ejendommen er fra 1950, med gode grundkonstruktioner, hvor der er udført alm. vedligeholdelse gennem tiden. Ejendommens tilstand vurderes til almindelig gennemsnit, i forhold til tilsvarende bygninger. Der må påregnes en nogen istandsættelse- og vedligeholdelsesarbejde.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Områder med defekte tagsten.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Begyndende nedbrydning af frie remender. Note: Fri og ubeskyttet træflader og endetræ, bør beskyttes med et vandafvisende materiale.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Defekt nedløb ved køkkenvindue. Note: Medfører fugtophobning i facademuren.
	K3	Utæt tagrende ved hushjørne mod have.
8.10 Undertage/understrygning	K1	Stedvis mangelfuld understrygning ved tagsten.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Murskader på skorstenspiben."

Om oplysningerne i tilstandsrapporten har klagernes advokat i skrivelse af 21/7 2006 til selskabet anført, at de to forhold vedrørende taget benævnt med K3 er udbedret af klagerne umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen.

1. Tag og skorsten

Klagernes advokat har i skrivelse af 14/8 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Ovennævnte syn og skøn har ind til videre resulteret i skønsrapport af 19. februar 2007, der fremlægges som bilag 3 og syns- og skønsrapport af 7. juni 2007, der fremlægges som bilag 4.

Som det fremgår af bilag 3 i besvarelsen af spørgsmål 1 på side 3 og 4 er det ved syns- og skønsforretningen konstateret, at en række områder i klagerens hus har været udsat for vandskader.

I besvarelsen af spørgsmål 3 på side 5 i bilag 3 opremses årsagerne til skaderne. Som det fremgår, er der alene i et tilfælde tale om, at klager kan siges at have været en medvirkende årsag til skaden - nemlig i relation til de indtørrede fugtskjolder på træloft og skråvæg i badeværelset på 1. sal jfr. punkt 3b på side 5, hvor det konkluderes, at utilstrækkelig udluftning som følge af en lukket tallerkenventil kan have været en medvirkende årsag.

De øvrige skadesårsager kan ikke lastes klager, ligesom det bemærkes, at klager ikke havde mulighed for at tage forholdene i betragtning ved købet af huset.

Som det fremgår af besvarelsen af spørgsmål 4 side 6 bilag 3 er en række af de forhold, der er nævnt i bilag 2 side 6 punkt 8 en medvirkende årsag til de konstaterede skader. Det drejer sig om områder med defekte tagsten, mangelfuld understrygning og murskader på skorstenspiben.

Som det fremgår af svaret på spørgsmål 6 og 12 hhv. bilag 3 side 6 og bilag 4 side 4 er ingen af de forhold, der har været medvirkende årsager til de konstaterede vandskader, beskrevet korrekt i tilstandsrapporten (bilag 2).

Da K-betegnelserne for de enkelte forhold har været misvisende, har klager på grundlag af K-betegnelserne ikke haft mulighed for at bedømme de omtalte forholds reelle karakter og betydning.

Det er således klagers opfattelse, at indklagede skal dække klagers omkostningerne til udbedring af de konstaterede skader, idet indklagede herefter må rette et eventuelt krav mod bygningssagkyndig E.M.J., der har udarbejdet bilag 2. Det bemærkes i den forbindelse, at der samtidig med nærværende klage er indgivet klage til Ankenævnet for Huseftersyn, idet klager subsidiært ønsker at rette et direkte krav mod byggesagkyndig E.M.J.
…
Endvidere er der i de samlede udbedringsomkostninger sket fradrag af kr. 558,75 incl. moms, idet klager er indstillet på at bære halvdelen af de anslåede udbedringsomkostninger vedrørende forholdet i badeværelset på 1. sal jfr. svar 2b og 3b side 4 og 5 i bilag 3.2"

Selskabet har hertil ved skrivelse af 4/9 2007 anført:

"Det er selskabets opfattelse, at klager i forbindelse med købet - med tilstandsrapportens bemærkninger - fik oplysninger om at der var forhold omkring taget som skulle udbedres.

Det er på den baggrund selskabets opfattelse, at tagets tilstand var anmærket i tilstandsrapporten og der blev ved besigtigelsen ikke konstateret forhold som underbygger, at taget

havde en tilstand, som var værre end den som er anmærket i tilstandsrapporten og som i øvrigt ligger ud over hvad der konstruktivt kan forventes af et tag fra 1950.

Der blev efterfølgende gennemført et udenretligt Syns- og Skøn hvor syns- og skønsmanden blandt andet udtalte, at de i tilstandsrapporten nævnte forhold omkring skorsten, tagbelægning/rygning samt understrygning/undertag var medvirkende årsag til de konstaterede vandskader.
…
På baggrund af syns- og skønsrapporten er det fortsat selskabets opfattelse, at klager ved købet fik oplysninger om, at der var forhold omkring taget som skulle udbedres, og således havde lejlighed til at tage disse omkostninger i betragtning i forbindelse med købets indgåelse - herunder, at forholdet ikke var klart forkert beskrevet som anført i forsikringsbetingelsernes punkt 4."

I syn- og skønsrapport af 18/2 2007 hedder det bl.a.:

"Spørgsmål 1
Kan skønsmanden konstatere om ovennævnte områder har lidt vandskade, herunder evt. følgeskader.

Svar på spørgsmål 1
Der kan konstateres tegn på vandskader og vandskader følgende steder:
a. På loft i opholdsstue på 1. sal ved skorsten.
b. På loft i badeværelse på 1. sal.
c. På nyrenoveret loft i opholdsstue i stueetagen.
d. I tagrum over hanebåndsloft på udveksling ved skorsten og på støttebjælker ved skrosten.
e. På skorsten i tagrum over hanebåndsloft.
f. I tagrum over hanebåndsloft over badeværelse, hvor loftsforskalling og isolering var vådt.

Spørgsmål 2
I tilfælde af at skønsmanden svarer bekræftende på spørgsmål 1 bedes skønsmanden udtale sig om omfanget af skaderne og omkostningerne til udbedring af disse.

Svar på spørgsmål 2
…
d. I tagrum over hanebåndsloft var udveksling ved skorsten og støttebjælker under skorsten opfugtede, se foto nr. 8-9. Fugtindholdet blev målt til over 35%. Der kunne desuden konstateres råddent træ ved skorstenspibens gennemføring i taget, se foto nr. 10 samt knækket tagsten, se foto 11-12.
Forholdet skønnes ikke at kræve anden udbedring end udtørring samt udskiftning af knækket tagsten. Udbedringsomkostningerne hertil skønnes til kr. 1.545,00 ekskl. moms.

Spørgsmål 4
I tilfælde af at skønsmanden svarer bekræftende på spørgsmål 1, bedes skønsmanden udtale sig om de i tilstandsrapporten på side 6, pkt. 8 specifikt nævnte forhold er årsag til skaderne.

Svar på spørgsmål 4

Det skønnes, at de i tilstandsrapporten på side 6 i pkt. 8.1 vedrørende tagbelægning/rygning, i pkt. 8. 10 vedrørende understrygning/undertag og i pkt. 8.16 vedrørende skorsten nævnte forhold er en medvirkende årsag til de konstaterede vandskader.

…

Spørgsmål 6

Skønsmanden bedes oplyse om de i tilstandsrapporten anførte K-betegnelser for tagkonstruktionen kan anses for korrekt beskrevet i henhold til gældende love, bestemmelser og regler samt vej ledninger for udarbejdelse af tilstandsrapporter.

Svar på spørgsmål 6

ad 8.1 Tagbelægning/rygning med karakteren K2:

Det skønnes, at karakteren burde være K3 pga., at defekte og revnede tagsten kan medføre, at der kan trænge vand ind og skade andre bygningsdele.

ad 8. 10 Undertag/understrygning med karakteren K1:

I besvarelsen af spørgsmålet er lagt til grund, at der ikke er udlagt gangbro i tagrummet over hanebånd, hvorfor besigtigelsen er sket fra loftslem iht. gældende regler for huseftersynsordningen, se foto nr. I5 og 20.
Det skønnes, at karakteren. burde være K2 eller K3, idet manglende understrygning kan medføre vand- eller sneindtrængen i tagrummet ved stærkt blæsevejr.

…

Supplerende syns- og skønstema dateret den 11. oktober 2006 fra adv. L.A.

Spørgsmål A

…

Spørgsmål B

I tilknytning til skønsrekvirenternes spørgsmål 2 bedes syns- og skønsmanden venligst vurdere, hvorvidt gennemførelsen af den af skønsmanden anviste metode må antages at indebærer en forbedring, henholdsvis sparede omkostninger til fremtidig vedligeholdelse.

I bekræftende fald bedes en sådan forbedring, henholdsvis sparede omkostninger til fremtidig vedligeholdelse prissat, idet prissætningen bedes fordelt på:

- tagbelægning,
- øvrige forhold.

Svar på spørgsmål B

En udbedring af skorstenspibe over tag, inddækning af mellem skorstenspibe og tagbelægning samt en udbedring af understrygning i tagrum vil indebære en forbedring og sparede omkostninger til fremtidig vedligeholdelse på kr. 11.643,00 ekskl. moms svarende til 75% af afhjælpningsomkostningerne.

Det skønnes ikke, at udbedring af øvrige forhold indebærer en forbedring og sparede omkostninger til fremtidig vedligeholdelse.

Spørgsmål C

Idet der henvises til tilstandsrapporten, udarbejdet af E.M.J., side 6, hvor der ud for bygningsdel 8. 1. - tagbelægning/rygning er anført 'Områder med defekte tagsten', hvilket forhold har fået karakteren K2, bedes syns- og skønsmanden venligst vurdere, hvorvidt pågældende karakter samt beskrivelse må antages at være i overensstemmelse med gælden-

de retningslinier for arbejdet som beskikket bygningssagkyndig på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse.

Svar på spørgsmål C
I besvarelsen af spørgsmålet er lagt til grund, at der ikke er udlagt gangbro i tagrummet over hanebånd, hvorfor besigtigelsen er sket fra loftslem iht. gældende regler for huseftersynsordningen.

Det skønnes ikke, at den givne karakter K2 for forholdet i pkt. 8.1 vedrørende tagbeklædning/rygning er i overensstemmelse med gældende retningslinier i huseftersynsordningen. Beskrivelsen af forholdet skønnes at være i overensstemmelse med retningslinier i huseftersynsordningen."

Af syn- og skønsrapporten af 7/6 2007 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 7
a. Skønsmanden bedes oplyse, om der i relation til svar nr. 3a i skønserklæringen, side 5, hvor revnet tagsten og manglende vedligeholdelse af understrygning i tagrummet angives som skadeårsag, noget sted i skønserklæringen er indregnet udgifter til afhjælpning af dette forhold.
I givet fald bedes skønsmanden oplyse hvor i skønserklæringen og såfremt det ikke er tilfældet, bedes skønsmanden oplyse omkostningerne hertil.

b. Skønsmanden bedes oplyse, om der i relation til besvarelsen af spørgsmål 3B i skønserklæringen, side 5, hvor manglende vedligeholdelse af understrygningen angives som skadeårsag, noget sted i skønserklæringen er indregnet udgiften til afhjælpning af dette forhold.
I givet fald bedes skønsmanden oplyse hvor i skønserklæringen og såfremt det ikke er tilfældet, bedes skønsmanden oplyse omkostningerne hertil.

c. I relation til svar 3.c.1, skønserklæringen, side 5, henvises til spørgsmål 7.s ovenfor og skønsmanden bedes således foretage samme redegørelse.

…
Svar på spørgsmål 7
a. Der er i skønsmandens besvarelse af spørgsmål 2d, 2e og 2f indregnet udgifter til udskiftning af skadede tagsten og reparation af understrygning ifm. udskiftning af tagsten. Der er således ikke medregnet udgifter til eftergåelse af understrygningen i hele det tilgængelige tagrum over hanebånd. Udbedringsomkostningerne hertil skønnes til kr. 10.380,00 excl. moms.

b. Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 7a.

c. Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 7 a.

…
Spørgsmål 12
I relation til svaret på spørgsmål 6 bedes skønsmanden medinddrage tilstandsrapportens punkt. 8.16 vedrørende skorstenen, idet skønsmanden ikke umiddelbart ses at have taget stilling hertil.

Svar på spørgsmål. 12
I tilstandsrapporten er under pkt. 8.16 angivet karakteren K1. Det skønnes, at karakteren burde have været K2."

2. Undertag af PE-folie

Klagernes advokat har i skrivelsen af 14/2 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Ud over ovennævnte blev det ved foretagelse af syn og skøn konstateret, at husets undertag bestod af såkaldt PE-folie jfr. spørgsmål 9-11 og svarene herpå side 3 og 4 i bilag 4.

Det er klagers opfattelse, at skønsmandens besvarelse af ovennævnte må forstås således, at undertaget ikke lever op til god håndværksmæssig skik eller de gældende forskrifter, og at der således er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen og sædvanlige byggeforskrifter, og at forholdet kan afhjælpes ved at foretage udskiftning af undertaget, hvilket vil beløbe sig til kr. 31.695,00 incl. moms jfr. svaret på spørgsmål 11a side 4 bilag 4.

Det er endvidere klagers opfattelse, at indklagede ligeledes er forpligtet til at dække denne udgift, idet den af klager tegnede ejerskifteforsikring ligeledes dækker ulovlige bygningsindretninger."

Selskabet har hertil i skrivelse af 15/10 2007 anført:

"For så vidt angår det oplagte PE-folie skal jeg bemærke, at klagers tag vurderes at være det oprindelige fra ejendommens opførelse i 1950. Taget er understrøget, hvilket er helt sædvanligt for tage opført på dette tidspunkt. At der efterfølgende på en del af tagkonstruktionen - formentlig i forbindelse med udnyttelse af en 1. sal - partielt er oplagt dette folie er ikke en ulovlig bygningsindretning, som anført i forsikringsbetingelsernes punkt 15.1.

Det er endvidere vores opfattelse, at folien ikke medfører nærliggende risiko for skade på de forsikrede ejendomme, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3."

Klagernes advokat har hertil i skrivelse af 24/10 2007 fremført:

"Klager bestrider, at det er korrekt, når indklagede anfører, at det oplagt PE-folie ikke er udtryk for en ulovlig bygningsindretning, der er dækket af den af klager tegnede ejerskifteforsikring - det bemærkes i den forbindelse, at klager må stille sig uforstående overfor, at indklagede kan tolke forsikringsbetingelsernes punkt 15.1. således, at forholdet ikke er en ulovlig bygningsindretning i forsikringsbetingelsernes stand.

Det bemærkes i den forbindelse, at klager ikke er enig i, at PE-folien ikke medfører nærliggende risiko for skade på ejendommen. Det bemærkes, at PE-folien er ført på indersiden af muren, hvilket giver risiko for vand indermuren og etageadskillelsen.

Endvidere bemærker klager, at indklagedes henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 3 ikke ses at have relevans i relation til en ulovlig bygningsindretning og den særlige bestemmelse om dækning af disse i forsikringsbetingelsernes punkt 15."

Selskabet tilkendegav herefter ved skrivelse af 12/11 2007:

"Indledningsvist kan vi oplyse, at dette tag ifølge det gennemførte syn og skøn er det oprindelige fra ejendommens opførelse i 1950 som er understrøget hvilket var helt sædvanligt på dette tidspunkt. på

I forbindelse med udnyttelsen af 1. salen har man oplagt en PE-folie - ikke som et selvstændigt undertag - men snarere som en slags reparation af den eksisterende understrygning. Dette henset, at man efter udnyttelsen af 1. salen jo ikke længere kan vedligeholde understrygningen indefra. Man har måske gjort det for at undgå at skulle vedligeholde taget ved at overstryge tagstenene, da dette i manges øjne ikke er så æstetisk pænt.

I forbindelse med det gennemførte syn og skøn bliver skønmanden i spørgsmål 10 spurgt om 'hvorvidt undertaget /den måde hvorpå dette er monteret har medført skader på den øvrige del af ejendommen'.

Til det oplyser skønsmanden følgende: 'Det skønnes, at der kan have trukket vand ned på den udvendige side af ydervæggen, som kan have løbet ud på etageadskillelsen mellem stuen og 1.sal, og således har været en medvirkende årsag til de konstaterede vandskader. Der kunne dog ved besigtigelsen ikke konstateres tegn på, at der er sket yderligere skader på grund af vandindtrængen udover de allerede konstaterede vandskader.'

Det er derfor Skønsmandens vurdering, at der ved det gennemførte syn og skøn ikke kunne konstateres skader som følge af den oplagte PE-folie, men at skønsmanden alene udtaler sig helt hypotetisk om en eventuel fremadrettet skadesrisiko.

Dette bekræftes af, at skønsmanden til spørgsmål 11. oplyser følgende: 'idet spørgsmål 10 er besvaret benægtende udgår spørgsmålet'.

Det er derfor selskabets opfattelse, at PE-folien ikke medfører nærliggende risiko for skade på ejendommen end hvis huset havde stået som på opførelsestidspunkt - det vil sige hvor taget alene var understrøget, og hvor der ikke længere - på grund af udnyttelsen af 1. salen - kan understryges på ejendommen. Den fremtidige sædvanlige vedligeholdelse af ejendommen må derfor foretages ved en overstrygning.

Det er endelig vores opfattelse, at klager ikke er stillet ringere, end hvis han havde erhvervet ejendommen med det oprindelige tag og den oprindelige understrygning som på ejendommens opførelsestidspunkt 1950."

I skrivelse fra klagernes advokat af 21/11 2007 anføres det hertil:

"Det skal for god ordens skyld præcispres, ar det PE-folien var oplagt forinden klager overtog ejendommen og at klager ikke var klar over dette forhold.

Endvidere skal det præciseres, at der er tale om, at PE-folien er ført fra kip på indersiden af taget og ind på indersiden af indermuren, således at vandindtrængen ikke bliver ledt ud i tagrenden, men derimod ind i etageadskillelsen.

Det er klagers opfattelse, at det fremgår ret klart af bilag 3 og 4 herunder svaret på spørgsmål 9, at PE-folien udgør en ulovlig bygningsindretning. Med henvisning til klagers forudgående skrivelser i sagen samt bilag 3 og 4 skal klager endvidere understrege, at det er klagers opfattelse, at det er nødvendigt, at PE-folien nedtages og 'erstattes af en lovlig bygningsindretning'. Klager er således ej heller enig i det af indklagede anførte i 6. afsnit på side 1 i ovennævnte skrivelse, idet klager ikke finder, at risikoen for skader som følge af det ulovlige PE-folie alene er hypotetisk, teoretisk el.lign. jf. også ovenfor.

Dernæst bemærker klager, at klager forstår svaret på spørgsmål 10 i bilag 4 således, at skønsmanden netop konkluderer, at der kan have trukket vand ned som følge af den ulovlige PE-folie og at dette har været en medvirkende årsag til de konstaterede vandskader, hvorimod skønsmanden i 2. punktum blot synes at konkludere, at der ikke kunne konstateres yderligere vandskader end de allerede opdagede.

Samlet set må klager i relation til forholdet omkring PE-folien fastholde, at der er tale om en dækningsberettiget ulovlig bygningsindretning og at udgiften, der kan fastsættes som sket af skønsmanden i bilag 4, til at bringe forholdet i lovlig stand derfor skal betales af indklagede."

Selskabet har afsluttende i skrivelse af 28/11 2007 bemærket:

"De billeder der blev taget ved det gennemførte syn og skøn viser, at PE-folien ikke er ført fra kip som oplyst af klagers advokat, men at PE-folien alene er oplagt der hvor 1. salen er udnyttet. Billederne fra syn og skøn, viser i kip den oprindelig tagbelægning med understrygning, således som ejendommen blev opført i 1950.

Det er derfor svært at forestille sig hvilken udbedring/reparation af taget som selskabet skal foretage, skulle nævnet komme frem til at vi skal dække noget i denne sag. Skal selskabet foretage understrygning af taget? Hvis der gives klager medhold i, at PE-folien er ulovlig kan selskabet blot fjerne denne. Det løser imidlertid ikke problemet omkring vedligeholdelse af understrygning som nu ikke er mulig efter udnyttelse af tagetage. Erfaringsmæssigt er det altid problematisk at udnytte tagetage i ældre tagkonstruktioner, der har været understrøget da vedligeholdelse ikke længere er mulig. Tilbage står alene muligheden for at vedligeholde ved at overstryge taget. Alternativt bør tagkonstruktionen ændres/forbedres ved at lægge ny tagbelægning med undertag eller etablere tagbelægning der ikke kræver undertag. En sådan opgradering/forbedring kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen."

Af syn- og skønsrapport af 7/6 2007 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 7

…

d. Skønsmanden bedes oplyse, om der i relation til besvarelsen af spørgsmål 3.c2 i skønserklæringen, side 5, hvor vandindtrængen som følge af hul i undertag, og vandindtrængen som følge af, at undertaget er bukket ind over formuren angives som skadeårsag, noget sted i skønserklæringen er indregnet udgifter til afhjælpning af dette forhold.
I givet fald bedes skønsmanden oplyse, hvor i skønserklæringen og såfremt det ikke er tilfældet, bedes skønsmanden oplyse omkostningerne hertil.

…

Svar på spørgsmål 7

…

d. Nej, der er ikke i skønserklæringen indregnet udgifter til udbedring af dette forhold. En udbedring for at hindre vand på undertaget i at løbe ind i tagkonstruktionen kan ske ved, at det konstaterede hul i undertag udbedres, samt at 'undertag' langs tagfod føres ud over ydervæggen og fastgøres til et tagfodsbræt med tagfodsblik. Omkostningerne hertil skønnes til kr. 37.105,00 ekskl. moms.

…

Spørgsmål 9

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt det på ejendommen monterede undertag (der jf. skønsrapporten består af PE-folie), som blev opdaget ved besigtigelsen den 8. februar 2007, lever op til god håndværksmæssig skik og de gældende forskrifter i relation til under-

tag. Besvarelsen skal tage udgangspunkt i de forskrifter ect., der var gældende på tidspunktet for monteringen/oplægningen af undertaget.

Endvidere bedes skønsmanden oplyse, om det forhold, at ejendommen tegltag er understrøget influerer på skønsmandens vurdering af behovet for etablering af undertag, henholdsvis for eventuel udbedring af det eksisterende undertag.

Svar på spørgsmål 9
Nej, det monterede undertag af PE-folie lever ikke op til god håndværksmæssig skik eller gældende forskrifter på udførelsestidspunktet, der skønnes at ligge 10 til 15 år tilbage i tiden, men for at kunne besvare spørgsmålet korrekt er det nødvendigt for skønsmanden at kende det endelige udførelsestidspunkt for monteringen af undertaget.

Idet skønsmanden ikke har foretaget en vurdering af nødvendigheden af, om bygningen har undertag, kan skønsmanden ikke udtale sig om hvorvidt, dette influerer på skønsmandens vurdering af nødvendigheden for etablering af undertag, når taget er understrøget.

Det skønnes, at det monterede undertag er monteret som en erstatning for at udbedre understrygningen på den indvendige side af taget, eller fordi det ikke er muligt at understryge taget indvendigt efter den udførte efterisolering og beklædning af skråvægge.

Det har ingen indflydelse for skønsmandens vurdering af, at undertaget skal udbedres, at taget er understrøget.

Spørgsmål 10
Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt undertaget/den måde, hvorpå dette er monteret har medført skader på den øvrige del af ejendommen.

Svar på spørgsmål 10
Det skønnes, at der kan have trukket vand ned på den indvendige side af ydervæggen, som kan have løbet ud på etageadskillelsen mellem stuen og 1. sal, og således har været en medvirkende årsag til de konstaterede vandskader. Der kunne ved besigtigelserne ikke konstateres tegn på, at der er sket yderligere skader pga. vandindtrængen udover de allerede konstaterede vandskader.

Spørgsmål 11
a. Såfremt svaret på spørgsmål 9 er benægtende, bedes skønsmanden oplyse, hvorledes undertaget kan bringes i en stand, der lever op til god håndværksmæssig skik og de gældende forskrifter samt anslå de hermed forbundne omkostninger. Besvarelsen bør ske såvel i relation til forskrifterne ect. på tidspunktet for oplægningen af undertaget som de nugældende forskrifter etc.

b. Såfremt svaret på spørgsmål 10 er bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, hvorledes de konstaterede forhold kan afhjælpes samt anslå de hermed forbundne omkostninger. I tilknytning til en eventuel af skønsmanden anvist metode til udbedring, bedes det venligst vurderet, om en gennemførelse af denne metode til udbedring må antages at indebære en forbedring, og i bekræftende fald bedes en sådan prissat.

Svar på spørgsmål 11
a. For at bringe undertaget i en god håndværksmæssig stand, som lever op til de nugældende krav, skal undertaget udskiftes. Udbedringsomkostningerne hertil skønnes til kr. 105.356,00 ekskl. moms.

Idet tidspunktet for oplægningen af undertaget ikke er kendt, skønnes de i besvarelsen af spørgsmål 7d angivne udbedringsomkostninger for udbedring af undertaget i relation til de på udførelsestidspunktet gældende regler at være samme beløb.

b. Idet spørgsmål 10 ikke er besvaret bekræftende, udgår besvarelsen af spørgsmålet."

I forsikringsbetingelserne hedder det:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen …

4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
15. Udvidet dækning
15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Ad tag og skorsten.

I tilstandsrapporten er det med karakteren K2 anført, at der er områder med defekte tagsten, med karakteren K1 anført, at der er områder med mangelfuld understrygning og endelig med karakteren K1 bemærket, at der er murskader på skorstenspiben.

På baggrund af syn- og skønsmandens angivelser må nævnet lægge til grund, at karaktererne burde være henholdsvis K3, K2 eller 3 og K2 for de angivne forhold. Efter nævnets vurdering foreligger der herefter en klar forkert beskrivelse af forholdene, der derfor er omfattet af forsikringens dækning. Da klagerne på baggrund af rapportens oplysninger kunne påregne udgifter til udbedring af de nævnte forhold i nogenlunde samme størrelsesorden som de angivne i syn og skønsrapporten - om end klagerne havde grund til at antage, at udbedringen var af mindre presserende karakter – finder nævnet, at klagerne ikke er berettiget til erstatning for disse forhold.

Ad undertaget

Ifølge syn- og skønsmandens angivelser lever det monterede undertag af PE-folie ikke op til gældende forskrifter på udførelsestidspunktet, der skønnes at ligge 10 til 15 år tilbage, hvorfor nævnet må lægge til grund, at det er ulovligt i den udvidede dæknings forstand. Ifølge forsikringens udvidede dækning er det imidlertid tillige en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation fra bygningsmyndighederne for ulovligheden. Da klagerne på det foreliggende grundlag ikke har godtgjort, at en sådan dispensation ikke kan opnås, kan nævnet allerede af den grund ikke pålægge selskabet at yde dækning i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet har herved ikke taget stilling til om en evt. udbedring - i fald dispensation ikke kan opnås - skal bestå i en overstrygning af taget eller i en eventuel reparation eller udskiftning af undertaget, der bevirker en lovliggørelse af dette, da myndighedens afgørelse kan tage stilling hertil.

Med hensyn til forsikringens grunddækning anfører syns- og skønsmanden, at det konstaterede hul i undertaget og det forhold, at undertaget ikke er ført ud over ydervæggen, medfører indtrængen eller risiko for indtrængen af vand i tagkonstruktionen og ydermuren. Nævnet finder på denne baggrund, at der er tale om skader i forsikringens grund-

dæknings forstand. På baggrund af det oplyste i sagen må nævnet lægge til grund, at udbedring af forholdet kan ske dels som angivet af skønsmanden i sit svar på spørgsmål 7 d, dels som angivet af selskabet i skrivelse af 28/11 2007 i form af en overstrygning af taget. Nævnet finder herefter, at selskabet er forpligtet til at dække en reparation af taget efter den billigste af de to angivne udbedringsmetoder.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal for så vidt angår de anførte skader på undertaget anerkende, at hullet i undertaget og det forhold, at undertaget ikke er ført ud over ydermuren, er dækningsberettigende skader i henhold til forsikringens grunddækning, og skal opgøre og udbetale klagerne den erstatning, der herefter tilkommer dem.

For så vidt angår skaderne på tag og skorsten kan klagen ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand