812/09

Den 2. februar 2009 blev i sag nr. 73.576:

xxxxxxx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en række anmeldte forhold.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1920, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/11 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/8 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der må regnes med både genopretning og istandsættelse før almindelig vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen er siden opførelsen blevet ombygget. Enkelte konstruktioner er derfor ændret.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle		
…		
	K2	Murværk har områder med porøse og delvis udfaldne fuger og porøs murværk.
…		
	K2	Murede stik over vinduer mod øst og syd er revnede. Note: Revner skal udbedres, da murværket er bærende.
…		
8. Tagkonstruktion		

8.6 Tagrender/tagnedløb		
…		
	K1	Undertag ved nordøstlige hjørne på karnap er ikke afsluttet korrekt ved tagfod.
8.10 Understage/understrygning	K2	Undertag er ikke monteret korrekt ved skotrender og skorstensgennemføringer.
…		

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke og hvornår? **Køkken, nyt tag, nye vinduer, hulmursisolering, sænket lofter.**			
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Det hele.**"			

Tømrermester J.N. anførte på foranledning af klageren i skrivelse af 12/8 2007 til selskabet:

"Undertegnede blev bedt om at udskifte/fastgøre randjernene på ovennævnte ejendom.

Bygherren havde fortalt, at pågældende randjern var monteret på to løstliggende klemmelister, lagt på gesims og som resultat heraf var på nippet til at falde ned.
Jeg fortalte bygherren, at det var et mindre problem idet randjernene skulle udskiftes og nye efterfølgende monteres på tagfoden.

Taget består af sorte tegl- emitteret stålplader. 4 år gammelt.

Da jeg ankom for at løse problemet opdagede jeg, at der aldrig var etableret nogen form for tagfod og at undertaget afvandede direkte teglmuren.

Her er med andre ord tale om en fatal fejl, som bør rettes så hurtigt som muligt. Dette fortalte jeg bygherren, som selvfølgelig også kunne se problemet med opfugtning af murværk og isolering og efterfølgende frostskader.

Jeg rejste efterfølgende et stillads idet jeg successivt var nødsaget til, at afmontere tagpladerne for på den måde få plads til at forlænge undertaget, etablere tagfod samt montere randjern og fodblik.

Her får jeg det næste chok:

Klemmelister er sporadisk sømmet med forskellige slags søm dog alle ubehandlede (blanke)

Lægtningen er foretaget med skillerumslægter og ikke af de af leverandøren anviste T1 38 x 57 mm. Også disse er fastgjort med for små blanke søm, 90 mm.

Flere af lægterne er revet løs, bl.a. pga. underdimensioneret søm og dels fordi sømmene er rustet over.

En tagbeklædning af denne type: *Ikke non drop* vil uvilkårligt danne kondens mellem undertag og tagplader. Og når der er sømmet med ikke varmforzinkede søm, vil saltene i den trykimp. klemmeliste hurtigt gennemtære sømmene.

Hovedparten af lægterne er i samlingerne sømmet så yderligt, at de i realiteten ikke er fastgjort. (se vedlagte billedmateriale)
Alle lægter er samlet på samme spær.
Undertaget er ødelagt/revet i stykker mange steder og delvis repareret med malertape.!

Jeg vurderer, at taget ikke vil holde til de kommende efterårsstorme og foreslog derfor bygherre at vi afmonterede tagpladerne for at omlægte.

Arbejdet blev dog midlertidig afbrudt idet bygherre fortæller, at han for nylig har købt huset og der i den forbindelse var tegnet en ejerskifteforsikring.

Jeg skal derfor på egne og bygherrens vegne bede om, at Alm. Brand, ved selvsyn, besigtiger taget eller på anden måde sørger for, at der kommer hurtigt skred i sagen.

Tagets ene side henligger p.t. med presenninger.

Undertegnede skal bede om at blive kontaktet ved en evt. besigtigelse.

Vedlagt foto dokumentation.

3 billeder, (1, 2, 3) som er taget umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen.
Ifølge vedlagte 'huseftersyns-rapport' er disse mangler registreret som henholdsvis: K1 og K2.
Her behøver man ikke at være tømrer eller bygningskonstruktør for at se, at den er helt gal. Disse mangler burde som minimum registreres som: K3 eller UN. Her er tale om noget en byggesagkyndig skal kassere. På daværende tidspunkt er taget næsten nyt.!
Jeg skal naturligvis ikke blande mig i Jeres dispositioner, men blot konstatere, at disse fejl og mangler, uden større problemer, kan udbedres ude fra, når taget bliver afmonteret på nordsiden.

4 billeder af skjulte fejl og mangler: (4,5,6,7)
Billede 4: her er brugt undertag af sort plastik af ukendt materiale, men bestemt ikke egnet til undertag. 2 nedbøjet stålprofiler, som udgør lægter, ligeledes af ukendt fabrikat.

Billede 5: trykimp. klemmeliste monteret med et 60 mm. blankt søm. Gennemrustet. Billede 6: Skillerumslægte sømmet med et 90 mm. blankt søm.

Billede 7: Skillerumslægter, som er sømmet 4 cm. fra klemmeliste med 90mm. blanke søm pga. opklodsning. Venstre søm rammer ikke klemmeliste, og er derfor ikke fastgjort.
Samtlige billeder er taget fra stilladset, jeg fandt det ikke nødvendigt at bevæge mig op af lægterne for yderlige dokumentation.

Jeg er sikker på, at der venter flere overraskelser på nordsiden m.h.t. skotrender, skorsten samt tagfod.

Jeg ved selvfølgelig ikke hvem der har udført dette arbejde, men jeg har en begrundet mistanke om at det ikke er en momsregistreret tømrermester."

Skadekonsulent T.O. besigtigede forholdene den 28/8 2007 og anførte som følge heraf i rapport af 15/10 2007:

"De anmeldte forhold blev besigtiget sammen med dig, og er registeret som følger:

1. Opfugtning af ydervæg
2. Undertag afvander i ydervæg mv. - ikke monteret jf. leverandøranvisningen
3. Manglende tagfod
4. Dårlig befæstigelse af rendejern
5. Afstandslister utilstrækkelig fastgjort med forskellige søm
6. Anvendt skillerumslægter og alu-hatteprofiler
7. Alle lægter samlet over samme spær
8. Forkerte og underdimensioneret søm samt yderlig sømning

Ejerskifteforsikringen er i kraft og betingelserne er 5045 med en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade.

Der er tale om en ejendom opført i 1920, dvs. ca. 87 år gammel, og ejendommen er overtaget af dig d. 01.11.2005, og er opført i murværk med sorte tegl emitteret stålplader oplagt for 4 år siden af tidligere ejer.

Ved besigtigelsen var stålpladerne demonteret og der var oplagt presenninger på taget. (Et godt råd i den forbindelse er at tegne en entrepriseforsikring, tegnes normalt af bygherre, og at håndværkeren har en ansvarsforsikring hvis uheldet skulle ske. Det var meningen at Ø. Tømrerforretning skulle udskifte tagrenderne, hvorved ovennævnte forhold blev observeret.

De anmeldte forhold er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen, hvilket der nærmere er redegjort for i det efterfølgende.

Ad. 1
Der kunne konstateres fugt/salpeterudslag og porøse fuger på murkrone på facade mod syd/sydvest.

Den byggesagkyndige har i tilstandsrapporten på side 6 af 13 'registrering af bygningens tilstand' nævnt.

3 Yder- indervægge - Pkt. 3.1 Facader og gavle - K2 - 'Murværk har områder med porøse og delvis udfaldende fuger og porøs murværk'.
3 Yder- indervægge - Pkt. 3.1 Facader og gavle - K2 - 'Der er områder med revnedannelser mod syd'.
3 Yder- indervægge - Pkt. 3.1 Facader og gavle - K2 - 'Murede stik over vinduer mod øst og syd er revnede': Note: 'Revner skal udbedres, da murværk er bærende'.

Årsagen til at dette forhold ikke dækkes, skyldes at du er blevet gjort opmærksom på problemerne før overtagelsen af ejendommen i tilstandsrapporten. Hvis skaderne ikke er blevet udbedret, ville de have mulighed for at udvikle sig i tidsrummet efter den byggesagkyndige har registreret forholdene og frem til nu.

Disse alvorlige skadeoplysninger bør henlede opmærksomheden på, at der er tale om nogle væsentlige problemer i relation til facader og gavle som bør udbedres indenfor en overskuelig fremtid.

Derfor skal vi meddele, at forholdet ikke kan anerkendes som et dækket forhold under den tegnede ejerskifteforsikring

Ad. 2
Undertaget er af forskellige materiale, er afsluttet i hulmuren og er ikke korrekt afsluttet langs kanter.

Skadedefinitionen er ikke opfyldt. Der kunne ikke registreres skader, hvilket er en af forudsætningerne for et ejerskifteforhold kan dækkes. Der kan være tale om at undertaget ikke er oplagt efter leverandørens anvisninger, hvilket ikke er et myndigheds krav, og kan derfor heller ikke komme i betragtning i relation til en dækningsberettiget ejerskifteskade.

Herudover har den byggesagkyndige i tilstandsrapporten på side 7 af 13 'registrering af bygningens tilstand' nævnt.

8 Tagkonstruktion - Pkt. 8.10 - Undertag/understrygning - K1 - 'Undertag ved nordøstlige hjørne på karnap er ikke afsluttet korrekt ved tagfoden'.

8 Tagkonstruktion - Pkt. 8.10 - Undertag/understrygning - K2 - 'Undertag er ikke monteret korrekt ved skotrender og skorstensgennemføringer'.

Disse alvorlige skadeoplysning bør henlede opmærksomheden på, at der kan være tale om nogle væsentlige problemer i relation til tagkonstruktionen/undertaget.

Derfor skal vi meddele, at forholdet ikke kan anerkendes som et dækket forhold under den tegnede ejerskifteforsikring

Ad. 5-8.
5. - I forbindelse med udskiftning af rendejern, viste det sig, at de var fastgjort på kanten af spærene

6. - Der er anvendt skillerumslægter og alu-hatteprofiler

7. - Lægtesamlinger over samme spær

8. - Forkerte og underdimensioneret søm samt yderlig sømning

Ovennævnte ikke udført håndværksmæssigt korrekt.

Skadedefinitionen er ikke opfyldt. Der kunne ikke registreres skader, hvilket er en af forudsætningerne for et ejerskifteforhold kan dækkes. Der kan være tale om at ovennævnte forhold ikke er som foreskrevet i leverandørens anvisninger, hvilket ikke er et myndighedskrav, og kan derfor heller ikke komme i betragtning i relation til en dækningsberettiget ejerskifteskade.

Derfor skal vi meddele, at forholdet ikke kan anerkendes som et dækket forhold under den tegnede ejerskifteforsikring

Sagen vil derfor blive afsluttet."

Tømrermester J.N. anførte på foranledning af klageren i skrivelse af 7/12 2007 til selskabet:

"**Ad.1**
Porøst murværk.
I et grundmuret hus, som er opført i år 1920 vil der altid forekomme løse og porøse fuger, med mindre murværket fornyelig er blevet omfuget, så dette vil ikke, i sig selv, give anledning til større bekymringer. Og det er derfor også kun klassificeret som en K2.

Revnedannelser.
Revnedannelser mod syd:

Igen er det mere reglen end undtagelsen, at et muret hus fra 1920, med fundament af kampesten udvikler revnedannelser i murværket. Dette kan altså heller ikke komme som nogen overraskelse, og den bygningssagkyndige har da også kun noteret skaden som en K2.

Murede stik over vinduer.
Dette punkt *har* intet med nærværende sag at gøre.

Murkrone:
At du konstaterede fugt samt salpeterudtrækning i murkronen har den bygningssagkyndige ikke bemærket, selv om det tydelig vis har været forekommende på det tidspunkt hvor huseftersynet er foretaget.
Her er der tale om en K3'er, idet det indikere, at taget er utæt og vil medføre en hurtig nedbrydning af murværket på begge facader.

I den forbindelse skal jeg henvise til *Sundhedsattest* pkt. 5 Restlevetiden: se bilag …
Her skønner den byggesagkyndige, at både tag og murværk har en levetid på >20 år. Dette er et fatalt fejlskøn.

Her er altså således ikke tale om at forsikringstageren er blevet gjort opmærksom på problemerne ved overtagelse af ejendommen i tilstandsrapporten, og har derfor heller ingen skyld i at skaderne er blevet forværret i tidsrummet efter den byggesagkyndige har registeret (mangel på samme) forholdene og frem til nu.

Det hjælper med andre ord ikke at udbedre skaderne på facade og gavle når det er tagkonstruktionen, der er årsag til det konkrete problem.

Derfor skal det hermed meddeles, at forholdet skal anerkendes som en skade, der er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Ad. 2
Undertag:

På det tidspunkt hvor huseftersynet fandt sted, var loftrummet uudnyttet. Altså et stort tomt rum.
Det har således været rimelig enkelt at registrere, at der ikke var etableret tagfod og at undertaget afvandede i hulmuren. (Sydsiden)
Igen en fatal mangelfuld gennemgang af en yderst vitale bygningskonstruktion.

Her er med andre ord en skade, som enhver byggesagkyndig vil klassificere som en K3 især fordi den har været meget let tilgængelig.

Den byggesagkyndige beskriver undertaget i nordøstlige hjørne på karnap samt skotrender og skorstensgennemføring som en K1 og K2.
Med andre ord et par steder hvor undertaget lige behøver en smule efterreparation.
Det er ingenlunde problemet. Hele undertaget er kassabelt og generelt afsluttet forkert og mangelfuldt på hele tagfladen.

Den byggesagkyndige henviser også til, at undertaget ikke er korrekt afsluttet ved skotrende? Der er ikke nogen skotrende! Dette har ligeledes været meget tydelig på det tidspunkt hvor huseftersynet er foretaget --? Se bilag …
Dette er nyt i (Min) sag, idet jeg først konstaterede dette, da jeg afmonterede tagpladerne på nordsiden. Bærende lægter hænger ud i det bare ingenting. Det er faktisk så grelt, at det er lige før det bliver morsomt.

Derfor skal det hermed meddeles, at forholdet skal anerkendes som en skade, der er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Ad. 5 - 8
Du skriver:
'Skadedefinitionen er ikke opfyldt.' Den sætning har du brugt før!
Hvad er det for noget vrøvl, jeg har aldrig i min tid som tømrer, tømrermester set noget, som bare kom i nærheden af dette.
Du så selv ved besigtigelsen hvor slemt det var fat, og gav udtryk for at det var en ren formalitet. Du ville udarbejde en rapport og jeg skulle udfærdige et tilbud på udbedring af skaderne, så skulle I nok stå for det økonomiske. Derfor er det mig uforståeligt, at vi skal al dette igennem. Sagen skriger jo til himmelen. -

Se vedlagte tilbud.

Mit brev af d. 12 august 2007 dækker dette punkt..

Derfor skal det hermed meddeles, at forholdet skal anerkendes som en skade, der er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Du skriver, at der er anvendt 'Alu - hatteprofiler' som taglægter. Dette er ikke korrekt. Det er et varmforzinket produkt, som jeg i skrivende stund ikke har fabrikatet på. Men jeg vil undersøge om dette specifikke produkt må bruges som lægter på et tag som dette.

Se i øvrigt hvordan de er 'fastgjort' ved udhæng. Bilag …

Når man tænker på at Alm. Brand har anerkendt en stormskade på udhuset, som er belagt med samme plader som hovedhuset og udført på samme tid, og på samme måde, så skal der ikke meget fantasi til at forestille sig at det samme vil ske på hovedhuset inden for meget kort tid.

Huset ligger ud til en trafikeret vej, hvor der dagligt cykler skolebørn forbi på vej til E., hvordan vil Alm. Brand rent være juridisk stillet, hvis en stålplade på 7 meters længde kommer flyvende ned fra taget?

Idet du skriver, at originale bilag er returneret, vedlægger jeg igen relevant materiale.

Jeg har ligeledes oplyst forsikringstager, at han har en god sag og den bør prøves ved domstolene, med mindre vi finder en løsning i mindelighed.

Jeg har ligeledes aftalt med forsikringstager at al fremtidig korrespondance foregår mellem Jer og undertegnede.

Prøv at betragte de 2 billeder, som er taget lige efter huset blev overtaget, så vil du opdage, at det unge par, der har købt ejendommen, ikke anede uråd; taget ser umiddelbart rigtigt pænt ud. Og din byggesagkyndige har åbenbart troet det samme."

Klageren har ved skrivelse af 26/2 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende. Klageren har til støtte herfor anført:

"Sagsfremstillingen er nøje beskrevet i brev fra Ø. Tømrerforretning af den 12. august 07.
Efterfølgende sendte ALM BRAND en taksator, T.O. fra firmalet H.C. for at besigtige skaderne, dette var den 28. august 2007.
T.O. gav min tømrer ret i, at her var tale om omfattende fejl og skader og det var en ren formalitet, der selvfølgelige var omfattet af ejerforsikringens dækningsområde.
Min tømrer fik derfor besked på at sende et tilbud på udbedring af skaden. Se vedlagte.
tilbud er sendt 21 08 2007.
Med den forvisning, at forsikringen ville dække tømrerens omkostninger gik han selvfølgelig i gang med arbejdet.
Jeg rykkede flere gange T.O. for at få en bekræftelse på skrift, men intet sker.
Først midt i oktober (Brev af 15. oktober 2007, H.C.) kommer der, helt uventet, et afslag. Se vedlagte.
Jeg er overbevist om, at taksatoren T.O. er blevet banket på plads af ALM BRAND. Det fremgår også af afslaget, og det er jeg også meget sikker på, at I kan se. Han har vitterligt ikke noget konkret, som berettiger til afslag."

Selskabet har ved skrivelse af 25/4 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Alm. Brand besigtigede forholdet ved T.O. fra H.C. A/S. Besigtigelsen fandt sted den 28. august 2007 med deltagelse af forsikringstageren og dennes tømrermester.

I forlængelse af besigtigelsen sendte T.O. *skaderapport dateret den 15. oktober 2007* (bilag …). Skaderapporten beskriver samtlige de forhold, som blev besigtiget, og vores vurdering i relation til den tegnede ejerskifteforsikring.

Forsikringstageren anfører i klageskemaet, at T.O. har givet udtryk for, at de anmeldte forhold var dækningsberettigende under den tegnede forsikring, og at tømrermester derfor fik besked på at udarbejde et tilbud på udbedring af forholdene.

Dette er ikke korrekt. Som konsekvens af sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring har vi naturligvis været i kontakt med T.O., om på det bestemteste afviser forsikringstagerens udlægning af besigtigelsen.

For så vidt angår påstanden, om at vi skulle have anmodet tømrermesteren om at udarbejde et tilbud på udbedring af forholdene, skal vi henlede opmærksomheden på *tilbuddet fra Ø. Tømrerforretning* (bilag …). Tilbuddet er dateret **den 21. august 2007,** og besigtigelsen fandt sted **den 28. august 2007.** Det vil med andre ord sige, at tømrermesteren har udarbejdet tilbuddet mere end 7 dage **før** T.O.s besigtigelse sandsynligvis i forlængelse af forsikringstagerens henvendelse til tømrermesteren om udbedring af forholdet ved rendejern, *se forsikringstagerens anmeldelse til Alm. Brand dateret den 12. august 2007* (bilag …).

I klageskemaet giver forsikringstageren ligeledes udtryk for, at han grundet T.O.s klare udmelding iværksatte arbejdet. Dette stemmer ikke overens med *tømrermesterens brev af den 12. august 2007* (bilag …) eller *T.O.s skaderapport* (bilag …). I *bilag …* skriver Ø. Tømrerforretning bl.a.:

'Jeg rejste efterfølgende et stillads, idet jeg successivt var nødsaget til at afmontere tagpladerne for på den måde få plads til at forlænge undertaget, etablere tagfod samt montere rendejern og fodblik.'

og

'Jeg vurderer, at taget ikke vil holde til de kommende efterårsstorme og foreslog derfor bygherre at vi afmonterede tagpladerne for at omlægte.'

samt

'Tagets ene side henligger p.t. med presenninger.'

Dette stemmer stort set overens med den beskrivelse af arbejdets stade, som fremgår af *bilag …,* hvorfor vi skal konstatere, at forsikringstageren havde iværksat afmonteringen af tagpladerne med henblik på at få udbedret forholdet ved rendejernene.

Tilstandsrapport for ejendommen
Der er udarbejdet *tilstandsrapport for ejendommen* (bilag …) på baggrund af et huseftersyn foretaget den 9. august 2005.
…
Alt i alt skal vi konkludere, at forsikringstageren i kraft af tilstandsrapportens indhold er gjort bekendt med, at sælger selv har stået for de omfattende arbejder på bygningen. Der kan således ikke rejses kritik af, at arbejderne efterfølgende har vist sig ikke at være udført håndværksmæssigt korrekt.
…
De anmeldte forhold
1. Opfugtning af ydervæg
Efter vores opfattelse har fugten i murværket ikke noget med konstruktionen af taget at gøre.

Dette skal vi dels begrunde i, at forholdet kun forekommer på dele af murværket. En gennemgående fejl, som giver nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele, vil under normale omstændigheder give skader, hvor fejlen forekommer og ikke kun pletvis. Dels er det vores vurdering, at store mængder fugt i muren også vil afstedkomme skader på bagmuren. Ved besigtigelsen fik T.O. ikke forevist skader på bagmuren hidrørende fra fugt i muren.

På baggrund af fotos fra *skaderapporten* (bilag …) skal vi konstatere, at murværket tydeligvis er forhøjet eller repareret for nylig sandsynligvis i forbindelse med oplægning af nyt tag.

Dette murerarbejde er håndværksmæssigt heller ikke af bedste kvalitet, hvilket meget vel kan have resulteret i de salpeterudslag, som tømrermesteren henviser til.

Salpeterudslag er jævnfør vedlagte *Erfaringsblad fra Byg-ERFA* (bilag …) udblomstninger relateret til murværkets udtørring. Som det også fremgår af erfaringsbladet skyldes udblomstningerne, at salte, opløst i murværket, føres frem til overfladen ved murværkets udtørring, efterhånden som vandet fordamper. I og med murværket tilføres endog store mængder vand under opførelsen, kan der gå nogen tid inden udblomstningerne fortager sig.

I relation til ejerskifteforsikringens dækningsomfang er det vores vurdering, at hverken murværkets tilstand eller forekomsten af salpeterudslag er udtryk for skader, som opfylder skadebegrebet, *se bilag … afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.* Det er ligeledes vores opfattelse, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at fugten i murværket kan relateres til det oplagte undertag.

2. Undertag afvander i ydervæg mv.
Se under *punkt 1.*

Undertaget er ganske rigtigt afkortet et stykke oppe på tagfladen, således at der teoretisk set kan løbe vand ned i isoleringen og ned i hulmuren. Der er således ingen tvivl om, at undertaget ikke overalt er monteret korrekt, men risikoen for større vandmængder på undertaget er imidlertid så minimal, at den nærmest må anses for kun at eksistere i teorien.

I øvrigt er det ikke nødvendigt at bruge undertag under stålpladetage, *se Faktablad fra Bolius* (bilag …). Det aktuelle stålpladetag ligger i øvrigt på en tagkonstruktion med forholdsvis stejl hældning - 45° eller mere. Herudover er stålpladetaget en banevare uden tværgående samlinger, det vil sige, at længden på pladerne svarer til tagfladens højde, og dermed uden risiko for utætheder.

Vi skal derfor konkludere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, *se bilag … afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

3. Manglende tagfod
Som sagen ligger præsenteret for os, kan det ikke konkluderes, at tagfoden mangler. Derimod mangler der underlag for undertag og fodblik. Et sådant underlag er imidlertid unødvendigt, når stålpladetagets funktionalitet ikke er afhængig af et undertag, og det er ikke tilfældet jævnfør *punkt 2.*

Vi skal dermed fastslå, at forholdet ikke kan betragtes som en manglende bygningsdel, der opfylder skadebegrebets, *se bilag … afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

4. Dårlig fastgørelse af rendejern
Rendejern ses monteret på langsgående lægte, som er forøget i højden for at opnå tilstrækkeligt underlag for disse. Monteringen er ikke i overensstemmelse med god håndværksmæssig kvalitet, idet de burde være monteret direkte på to gennemgående lægter eller nedfældet i underlag for undertag og fodblik.

Imidlertid skal vi konstatere, at konstruktionen har vist sig at fungere uden skader af nogen art eller nærliggende risiko herfor. Forholdet opfylder således ikke definitionen på en skade i

ejerskifteforsikringens forstand, *se bilag … afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

5. Afstandslister utilstrækkelig fastgjort med forskellige søm
Det er rigtigt, at der er anvendt forskellige slags søm, hvilket ikke kan anses for at være håndværksmæssig korrekt, men forholdet har ikke resulteret i skader, og det findes heller ikke godtgjort, at det vil give nærliggende risiko herfor i fremtiden.

Vi skal derfor konkludere, at forsikringstageren ikke her sandsynliggjort, at forholdet opfylder skadebegrebet, *se bilag … afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

6. Anvendt skillerumslægter og alu-hatteprofiler
Det er rigtigt, at der er anvendt materialer, som ikke er velegnede til formålet, og derfor ikke kan anses for at være håndværksmæssig korrekt. Imidlertid er det ikke godtgjort, at forholdet har resulteret i skader eller vil give nærliggende risiko herfor. Forholdet opfylder således ikke definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

7. Alle lægter samlet over samme spær
Det er rigtigt, at flertallet af lægterne er samlet over samme spær. En håndværksmæssig korrekt udførelse ville være med samlinger forskudt af hinanden.

Imidlertid skal vi konstatere, at konstruktionen har vist sig at fungere uden skader af nogen art eller nærliggende risiko herfor. Forholdet opfylder således ikke definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, *se bilag … afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

8. Forkerte og underdimensionerede søm samt yderlig sømning
Det er rigtigt, at der til fastholdelse af stålpladerne er anvendt forkerte og underdimensionerede søm. Til trods for dette har konstruktionen vist sin holdbarhed. Vi er således ikke bekendt med, at der har været stormskader på tagbelægningen.

Vi skal derfor konstatere, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet er udtryk for en skade, der opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, *se bilag …, afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

Konklusion
På baggrund af vores seneste gennemgang af sagen skal vi sammenfattende konkludere, at forsikringstagerens klage ikke har tilføjet nye oplysninger, hvormed der skulle være grundlag for at ændre ved vores hidtidige vurdering af de anmeldte forhold.

I den forbindelse skal vi henvise til nævnets kendelse i sagen med nr. 67.937, som også omhandler arbejde af dårlig håndværksmæssig kvalitet.

Derfor skal vi fastholde, at de anmeldte forhold ikke er udtryk for dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand med de begrundelser, som vi har redegjort for i dette svar og vores tidligere korrespondance med forsikringstageren."

Tømrermester J.N. anførte på foranledning af klageren i skrivelse af 18/5 2008 til nævnet:

"Omtalte tilbud af d. 21. august 2007.
Her har undertegnede lavet en fejl. Dette kan der være flere grunde til, men jeg kan forsikre at tilbudet er udarbejdet efter mødet med T.O., altså efter d. 28. august 2007. Alt andet har jo ingen mening. At jeg har lavet en tastefejl er selvfølgelig uheldigt, og jeg håber meget at denne sag ikke skal behandles ud fra en tastefejl, men på dets reelle indhold.

Vedr. forholdet om T.O.s udsagn - at forholdene ved besigtigelsen d. 28. august var dækket af forsikringen, kan jeg kun sige:
T.O. fortalte, at skaden var dækket af forsikringen og at jeg skulle udarbejde et tilbud på at få forholdene bragt i orden. Det har vi i øvrigt et vidne på.

Generelle oplysninger
0,5

At dele af bygningen er udført af sælger som selvbyg, kan ikke forsvare at den bygningssagkyndige giver urigtige oplysninger i tilstandsrapporten.

De anmeldte forhold.
Alm. Brand mener ikke at fugten i murværket har noget med konstruktionen af taget at gøre? Her håber jeg virkelig, at Ankenævnet træder i karakter.

'At T.O. *ikke blev forevist* skader på bagmuren'. T. kunne jo have bedt om at besigtige bagmuren. Når han ikke gjorde det, var det selvfølgelig fordi vi, T. og undertegnede, var helt enige om, at fugten var et resultat af, at undertaget afvandede i hulmuren.

Der er ikke foretaget nogen forhøjelse af murværket i forbindelse med at sælger har lagt nyt tag på bygningen.

Byg - ERFA bilag … SfB 99 11 26

Salpeterudslag.

Her er det desværre igen helt tydeligt, af Alm. Brand prøver at snyde sig udenom den varme grød. Selv om det som her er på bekostning af deres faglige stolthed.

Byggefugt i ydervægge, som er næsten 100 år gamle, det vil jeg ikke kommentere!

Citat: At forsikringstageren ikke har godtgjort, at fugten i murværket kan relateres til det oplagte undertag. Så er det værd at bemærke, at fugt/salpeterudslag helt er forsvundet, efter at taget er repareret.

2. Undertag afvander i ydervæg m.v.
Alm. Brand indrømmer, at undertaget ikke er monteret korrekt fordi der mangler tagfod. Men afdramatiserer risikoen for skader som minimal eller teoretisk.

Undertaget virker, i denne konstruktion, som en isolerende dug mellem det meget varme eller kolde ståltag og det underliggende loftrum.
Der opstår således en betragtelig temperaturforskel mellem disse to bygningsdele. Temperaturforskelle danner kondens på hele tagfladen i betragtelige mængder. Dette er et fakta for alle byggesagskyndige.

At det ikke skulle være nødvendigt at bruge undertag med pågældende taghældning er sagen uvedkommende.
Undertaget var monteret.

3. Manglende tagfod.
Når huset ikke er forsynet med udhæng på facaden, er der kun et sted undertaget kan afvande - og det er i tagrenden.

Tagfoden har netop denne funktion - at lede vandet direkte til tagrenden. Det er logik for alle i vores branche - også for byggesagkyndige i Alm. Brand.

4. Dårlig fastgørelse af rendejern
Alm. Brand indrømmer, at rendejern ikke er monteret korrekt, men kan *konstatere* at konstruktionen har vist sig at fungere?

Da jeg første gang indfandt mig hos kunden, hængte tagrenderne og dinglede og var gået fra hinanden i samtlige samlinger. Så jeg forstår ikke at Alm. Brand har konstateret noget andet?

5. Afstandslister.
Dette punkt er tydeligt beskrevet i tidligere korrespondance. Herunder pkt. 5 og 6 ligeledes.

7. Forkerte og underdimensionerede søm; samt yderlig sømning.
Når sømmene er trukket op fra afstandslister og det samtidig er dokumenteret at de er rustet igennem, alligevel mener Alm. Brand at konstruktioner er holdbar?

8. Stormskade.
Jeg har fejlagtigt troet at udbygningen var forsikret hos Alm. Brand. (Bygningsforsikring)

Ved besigtigelsen den 28.august 2007 så T.O., at udbygningen henlå med presenninger, fordi taget på den ene side var blæst af.
Dette tag er udført på samme tid og på samme måde som hovedhuset og bygningsforsikringen (Andet forsikringsselskab) har betalt for udbedringen. Dette forhold blev T.O. naturligvis også gjort bekendt med.

Konklusion:
Jeg mener at kunne bevise mange fatale fejlkonklusioner foretaget af den bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. De svar som Alm. Brand giver er ligeledes tilbagevist og nogle af dem er direkte usande.
Samtidig kan jeg konkludere, at den rent faglige byggetekniske behandling af sagen fra Alm. Brand side, ikke lever op til et niveau man burde forvente af et forsikringsselskab."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 19/6 2008 til nævnet:

"Vi har modtaget ankenævnets brev af den 30. maj 2008 med kopi af brev fra Ø. Tømrerforretning dateret den 18. maj 2008.

Indholdet er noteret, og det giver anledning til følgende bemærkninger.

Ad. Tilbud dateret den 21. august 2007
Vi kan ikke afgøre, om datoen er udtryk for en tastefejl eller ej.

Det er dog vores vurdering, at forsikringstageren i kraft af Ø. Tømrerforretnings gennemgang af bygningen forud for anmeldelsen til Alm. Brand har haft et tilstrækkeligt grundlag for at rekvirere tilbuddet inden T.O.s besigtigelse.

Ad. T.O.s udsagn
T.O. fastholder, at han ikke har givet et mundtligt dækningstilsagn i forbindelse med sin besigtigelse.

Ad. Generelle oplysninger
Vi kan ikke gennemskue, hvad Ø. Tømrerforretning hentyder til.

Ad. Det anmeldte forhold
Vi skal fastholde, at fotos i *bilag* … tydeligvis dokumentere, at der er sket en eller anden form for reparation/forhøjelse af murværket.

Ad. Erfaringsblad 99 11 26 fra Byg-Erfa
Ingen bemærkninger.

Ad. 2. Undertag afvander i ydervæg m.v.
Vi er ikke enige med Ø. Tømrerforretning.

Det anvendte undertag af forskelligt materiale har ingen isolerende effekt overhovedet. Materialet er ganske enkelt så tyndt, at det ingen effekt har på temperaturen i mellemrummet mellem stålpladetag og undertag og dermed en eventuel kondensering.

Ad. 3. Manglende tagfod
Det er korrekt, at en tagfod i kombination med et undertag har den funktion at lede vand fra undertaget ud i tagrenden. Her er undertaget imidlertid ikke udført på den måde, hvorfor tagfoden ikke kan anses for at mangle.

Ad. 4. Dårlig fastgørelse af rendejern
Ingen bemærkninger.

Ad. 5. Afstandslister
Der er ikke tilføjet nyt, hvorfor vi blot skal henvise til vores tidligere redegørelse herom.

Ad. 7. Forkerte og underdimensionerede søm samt yderlig sømning
Kommentaren giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Ad. 8. Stormskade
T.O. kan ikke genkende Ø. Tømrerforretnings udlægning om de afmonterede tagplader. Vi har således ikke kendskab til, at der har været stormskader på nogen bygninger på ejendommen.

Dog bemærker vi, at bygningsforsikringsselskabet tilsyneladende har anerkendt den pågældende stormskade på trods af den anvendte montering, som efter Ø. Tømrerforretning har været utilstrækkelig og den direkte årsag til skaden.

Konklusion
Alt i alt skal vi konkludere, at der ikke er tilføjet nye oplysninger, hvormed der skulle være grundlag for at ændre ved vores hidtidige vurdering af de anmeldte forhold. Vi skal derfor

fastholde vores tidligere redegørelse og konstatere, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning.

For så vidt angår eventuelle fejl begået af den bygningssagkyndige, kan vi kun henvise forsikringstageren til at kontakte den bygningssagkyndige eller indbringe en klage over tilstandsrapporten til Ankenævnet for Huseftersyn.

Herudover giver det seneste indlæg i sagen eller anledning til kommentarer."

Som følge heraf anførte tømrermester J.N. på foranledning af klageren i skrivelse af 1/7 2008:

"**De anmeldte forhold.**

Forhøjelse af murværk:
Undertegnede bad bygherre om at mure et skifte på i forbindelse med etablering af tagfod.
Det er således et arbejde, som er foregået efter skaden er sket og har derfor intet med denne sag at gøre.

Undertag afvander i ydervæg m.v.
Jeg mener naturligvis ikke, at selve undertags-materialet har nogen nævneværdig isoleringsværdi. Men den adskiller det underliggende loftrum fra luftlaget mellem undertaget og tagplader. Og selv om den er diffusionsåben så tillader den ikke gennemtrængning af vand. Det er hele ideen med et undertag.
Den kan således sammenlignes med en glasplade i et vindue, den har heller ikke nogen nævneværdig isoleringseffekt og alligevel kondensere den hyppigt ved temperaturforskelle.
Er denne forklaring ikke tilstrækkelig synes jeg den byggesagkyndige skal foretage en dugpunksberegning på konstruktionen.

Manglende tagfod.
Jeg spøger bare. Hvordan skal undertaget så afvande i tagrenden.
Det kan ikke afvande i udhænget idet der ikke er et sådan. Den eneste mulighed er via en tagfod som Alm. Brand ikke mener mangler."

Selskabet anførte i skrivelse af 22/8 2008 til nævnet:

"**Ad. Det anmeldte forhold**
Oplysningen er taget til efterretning.

I henhold til *bilag …* registrerede T.O. ved sin besigtigelse den 28. august 2008 fugt og salpeterudslag på murkrone mod syd og sydvest, hvilket forekommer meget sandsynligt henset til den nye oplysning om det netop udførte murerarbejde i form af forhøjelse af murkronen, som efter det oplyste har fundet sted umiddelbart før og efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen. Dette synes også at harmonere med, at fugtophobningen ikke forekommer overalt i murværket.

Ad. Undertag afvander i ydervæg m.v.
Undertagets funktion er at opfange og bortlede de små mængder vand og fygesne, der passerer gennem den primære tagdækning. Den primære tagdækning er i dette tilfælde en banevare af stål, det vil sige uden vandrette samlinger, hvorfor det kun er i teorien, at der kan trænge vand og fygesne ind gennem taget.

Det er korrekt, at der i tagrum periodevis kan optræde kondensfugt på større eller mindre områder af tagmaterialers underside. Kondensfugten ses almindeligvis om vinteren, hvor tagmaterialets overfladetemperatur er lavere end dugpunktet for luften i tagrummet.

Under normale omstændigheder er kondensfugt på undersiden af tagmaterialer uskadelig, fordi materialerne kan tåle at være fugtige i en længere periode. I øvrigt vil fugten også have en tendens til at løbe ned ad tagmaterialet i stedet for at dryppe fra det jo højere hældningen er.

Med henvisning til ovenstående skal vi fastholde vores hidtidige vurdering af det anmeldte forhold.

Ad. Manglende tagfod
Som anført under ad. Undertag afvander i ydervæg m.v., er risikoen for indtrængen af vand og fygesne ikke eksisterende. Mængden af kondensvand, som drypper ned på det eksisterende undertagsmateriale, må ligeledes anses for at være af så begrænsede mængder, at en traditionel tagfod er udeladt

I øvrigt skal vi bemærke, at der ikke er krav til undertag under den pågældende type stålplader.

Konklusion
Sammenfattende skal vi konstatere, at seneste indlæg fra Ø. Tømrerforretning, v/J.N., ikke giver os anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering af de anmeldte forhold."

Tømrermester J.N. anførte på foranledning af klageren i skrivelse af 3/9 2008 til nævnet:

"**De anmeldte forhold.**

Forhøjelse af murværk:
Som jeg skriver i brev af d. 1. Juli 2008 har dette arbejde intet med sagen at gøre. Påmuringen af et ekstra skifte er sket i forbindelse med etablering af tagfod. Altså efter skaden er anmeldt og besigtiget af Alm. Brand.

Undertag afvander i ydervæg m.v.

Vand og fygesne:
Alm. Brand påstår at der ikke kan trænge vand og fygesne gennem en banevare af stål. Så er det tankevækkende at fabrikanten skriver noget andet? (Se vedlagte Montagevejledning Lindab Topline side 6 Undertag)

Jeg har før nævnt at ståltaget er af typen tagstenremitterede ikke 'Non Drop' det vil sige, at denne type stålplader vil dryppe med vand ned på undertaget. Det er netop derfor, at fabrikanten af ståltaget anbefaler etablering af undertag. (Se vedlagte Montagevejledning Lindab Topline side 6 Kondens)

Når stålpladen er af typen 'Tagstenremitterede' vil det sige, at der i pladen er udstanset fordybninger, som skal forestille tagsten.(se billedmateriale fra tidligere korrespondance) Når

fugten løber ned på undersiden af denne type stålplade vil omtalte fordybninger fungere som vandnæser. Det uvilkårligt medfører, at vandet drypper ned på undertaget.

Obs. Lindab foreskriver også en lægtedimension på 38 x 73 mm. og som tidligere beskrevet er der anvendt skillerumslægter.

Jeg har ligeledes, tidligere beskrevet, at der ikke var udført skotrende (underlæg for samme) se billedmateriale. Dette punkt har Alm. Brand helt bevidst udeladt at kommentere. (Se vedlagte Montagevejledning Lindab Topline side 19 F2a Skotrende)

Manglende tagfod:
Jeg må konstatere, at Alm. Brand mener, at kondensvand ved et ståltag af denne type (Lindab Topline 40) udsat for meget store temperaturforskelle, samt opstigning af fugt fra stueplan gennem etageadskillelsen hvor der ikke er monteret dampspærre. ikke har nogen nævneværdig betydning og de mener derfor, at undertaget uden videre kan afvande i hulmuren!
(Se vedlagte Montagevejledning Lindab Topline side 14 A.3 Tagfod uden udhæng)

Afslutningsvis skriver Alm. Brand at der ikke er krav til undertag ved denne type ståltag?
Nu har jeg været så venlig, at oplyse tagtypen på pågældende tag, jeg har vedlagt Montage/lægnings-vejledning. Jeg har været i kontakt med leverandørens tekniske ingeniør.
Det undrer mig i denne forbindelse at et forsikringsselskab som Alm. Brand åbenbart er klogere, end hele stålpladebranchen tilsammen?

Ankenævnet og naturligvis Alm. Brand, er velkommen til, at kontakte leverandørens tekniske ingeniør, J.B. …

Konklusion:
Denne sag er ikke kun et spørgsmål om tagfod eller ej, hele tagets udførsel opfylder ingenlunde begrebet: Almen Teknisk Fælleseje. Samtidig har langt størstedelen, af de mest fatale fejl været helt frit tilgængelige for besigtigelse da den byggesagkyndige udarbejdede sin rapport i forbindelse ejerskifteforsikringen."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 18/9 2008 til nævnet:

"**Ad. Det anmeldte forhold**
Der er ikke tilføjet nyt. Alligevel finder vi anledning til at henlede opmærksomheden på *bilag …,* hvor det kan udledes af fotos fra T.O.s besigtigelse den 28. august 2007, at forhøjelsen med minimum et skifte allerede var udført på daværende tidspunkt.

Dette stemmer ikke overens med J.N.s udlægning af forløbet for hans gennemgang af bygningen, aftaler i forlængelser heraf, tilbudsgivning og arbejdets stade på tidspunktet for vores besigtigelse.

Ad. Undertag afvander i ydervæg m.v.
Først og fremmest skal vi bemærke, at producenten af de aktuelle plader ikke tidligere er oplyst.

Dernæst skal vi bemærke, at den nu oplyste producent rigtignok anfører i deres Projekterings- og montageanvisning:
- Undertag **anbefales** (side 3)

- Kondens kan dannes på pladens underside. Af hensyn til denne kondensdannelse tilrå-**des** det at etablere et undertag (side 6)
- Ud over kondensvand kan det **ikke udelukkes,** at slagregn og fygesne kan finde vej gennem pladesamlinger ved **ekstreme vejrforhold.** Derfor er et godkendt (evt. diffusionsåbent) undertag også i denne sammenhæng vigtigt at **anbefale** (side 6)
- **Brug** sædvanlige trælægter (38 x 73) eller Lindab stållægter (side 6).

Imidlertid skal vi konkludere, at der kun er tale om anbefalinger og henstillinger, som producenten har indføjet i den projekterings- og montageanvisning, som er gældende for det pågældende produkt. Der er således ikke tale om lovkrav af nogen art, hvorfor det er op til den udførende person eller håndværker at afgøre, om projekterings- og montagevejledningen skal følges til punkt og prikke.

For så vidt angår manglende eller forkert udførte skotrender, skal vi henvise til *side 7 af 13 i bilag …, Registrering af bygningens tilstand - fortsat.* Her har den bygningssagkyndige anført under:

8. Tagkonstruktion		
8.10 Undertage/understrygning	K2	Undertag er ikke monteret korrekt ved skotrender og skorstensgennemføring.

Den bygningssagkyndige har således konstateret i lighed med det af J.N. anførte, at undertaget kunne være monteret bedre. Dog har han vurderet, at forholdet ikke gav risiko for skade på andre bygningsdele, hvorfor han har nøjedes med at give forholdet karakteren K2. Denne karakter er udtryk for en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid dog uden at medføre skade på andre bygningsdele.

Som dette forhold ligger oplyst for os, er der ikke registreret skade efter indtrængende nedbør som følge af skotrendernes udførelse. Forholdet må således anses for at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forsikringstageren alene af den årsag ikke har krav på erstatning for dette.

Igen er det underordnet om producentens anbefalinger og henstillinger fra projekterings- og monteringsanvisninger er fulgt.

Ad. Manglende tagfod
Som vi tidligere har redegjort for, er det vores vurdering, at forholdet bestående i undertagets afslutning i tagrende eller et stykke oppe på tagfladen - *se fotos* (bilag …) - ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forholdet har ikke afstedkommet konstaterbare skader, og vi har vurderet, at der ikke er nærliggende risiko herfor. Dette har den bygningssagkyndige tilsyneladende også vurderet. På side *7 af 13 i bilag …, Registrering af bygningens tilstand - fortsat,* har han således anført under:

8. Tagkonstruktion		
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Undertag ved nordøstlige hjørne på karnap er ikke afsluttet korrekt ved tagfod.

Karakteren K1 er udtryk for en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Ad. Krav til undertag
Det er korrekt, at vi fortsat er af den opfattelse, at der ikke er krav om undertag under stålpladetage. Denne opfattelse bekræftes af den Projekterings- og montageanvisning fra Lindab Profil A/S, som J.N. har fremlagt.

Derfor skal vi også tilbagevise, at vi udtaler os mod bedrevidende.

Ad. Konklusion
Vi skal ikke afvise, at tagets udførelse overordnet set ikke opfylder begrebet *Almen Teknisk Fælleseje.* Efter vores opfattelse knytter begrebet sig til de anvisninger, som byggeriets parter har pligt til at være bekendt med.

Som nævnt i vores brev af den 25. april 2008 til ankenævnet har sælger i tilstandsrapporten utvetydigt tilkendegivet, at han selv har udført samtlige de byggearbejder, som i hans ejertid er udført på ejendommen. Dermed synes der ikke at være belæg for at rejse kritik af, at arbejdets udførelse ikke opfylder *Almen Teknisk Fælleseje.*

Vores konklusion på det seneste indlæg
Alt i alt skal vi konstatere, at det seneste indlæg fra Ø. Tømrerforretning, v/J.N., ikke tilføjer sagen nye oplysninger, hvormed der skulle være grundlag for at ændre ved vores hidtidige vurdering af de anmeldte forhold.

Vi fastholder således vores vurdering i sin helhed."

Nævnet har modtaget billeder af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Det nævnte tilbud indeholder følgende arbejder:

"Omlægning af stråtag
Opstilling leje samt nedtagning af stillads

Afmontering af tagplader til depot
Afmonter lægter klemmelister samt undertag
Etablering af tagfod fodblik samt fuglegitter
Etablering af undertag samt klemmelister
Montering af nye rendejern samt ilægning af eksisterende tagrende
Etablering af skotrende
Opretning samt lægtning med T1 lægter
Oplægning af eksisterende tagplader
Der er regnet med et spild på ca. 20 % af både tagplader samt tilbehør."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
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.
…
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller kart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning
Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

Dækningen er betinget af
- at der inden forsikringens tegning er udarbejde EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særlig teknisk tillæg) eller tilsvarende attest."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærkes, at forsikringen ikke er tegnet med ulovlighedsdækning, da dette ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 3 er betinget af, at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, hvilket ikke ses at være tilfældet. Den sundhedsattest, der forefindes i sagen, er ikke en EDC-sundhedsattest, men en sundhedsattest udarbejdet for en anden ejendomsmæglerkæde end den, som det indklagede selskab samarbejder med.

Ad. 1. Opfugning af ydermur:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at den anmeldte opfugtning af ydermuren udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad. 2. Undertag afvander i ydervæg 3. Manglende tagfod, 4. Dårlig fastgørelse af rendejern, 5. Afstandslister utilstrækkeligt fastgjort med forskellige søm, 6. Anvendt skille-

rumslægter og alu-hatteprofiler, 7. Alle lægter samlet over samme spær og 8. Forkerte og underdimensionerede søm samt yderlig sømning:

Det fremgår af sagen, at der for ca. 4 år siden er oplagt nyt tag. Det kan som ubestridt lægges til grund, at taget er fastgjort til lægter med for små dimensioner, og at lægtningen i øvrigt er foretaget forkert, idet lægterne er sømmet for yderligt og til samme spær, er uden vederlag ved skotrende og i øvrigt med for små søm, der ruster. Selskabet har gjort gældende, at disse forhold ikke udgør en nærliggende risiko for skade, når forholdene endnu ikke har resulteret i en skade. Umiddelbart finder nævnet, at forhold af denne art på en så vigtig del af en bygnings klimaskærm udgør en nærliggende risiko for skade. Dette udgangspunkt kan fraviges, hvis bygningens historik viser, at forholdene ikke selv under ugunstige vejrforhold har resulteret i en skade. Tagets historik på bare 4 år er imidlertid efter nævnets opfattelse for kort til, at udgangspunktet om nærliggende risiko for skade kan fraviges, jf. herved også nævnets kendelse 71.594. Det forhold, at taget er udført som selvbyggerarbejde, kan ikke føre til andet resultat.

Med hensyn til undertag finder nævnet, at der er risiko for, at kondens fra ståltaget ikke afvandes til tagrenderne. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale for det udførte arbejde med taget bortset fra udskiftning af rendejern, som klageren havde besluttet sig for, før skaden blev opdaget.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand A/S, skal anerkende, at tagskaden er dækningsberettiget, og betale for de arbejder, der er nævnt af Ø. Tømrerforretnings tilbud af 21/8 2007, bortset fra udskiftning af rendejern.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand