854/10

Den 8. november 2010 blev i sag nr. 77.542:

xxxxxxxxx xx xxxx
xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i anledning af nogle anmeldte forhold ved den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at dække nogen af de anmeldte forhold med henvisning til:

at skadebegrebet ikke er opfyldt for så vidt angår undertaget,
at undertaget, tagbelægning og tagkonstruktion ikke er ulovlig
at uhensigtsmæssigt udført arbejde ikke i sig selv er en skade
at forholdet vedrørende ventilation burde have været udbedret
at kuldebro ved tæt skorstensinddækning ikke er en skade
at det anmeldte borebilleangreb er af nyere dato
at udluftning fra faldstamme ikke er en skade i sig selv
at det ikke er sandsynliggjort, at spærene er underdimensioneret
at manglende skotplanker ikke er en skade i sig selv
at det forhold, at tagfoden er uhensigtsmæssigt udført, ikke er en skade i sig selv
at zinkinddækning ikke er dækket under ejerskifteforsikringen
at lang afstand mellem rendejern ikke er en skade i sig selv

at fejlmontering af rygning ikke er en skade i sig selv og
at der heller ikke ses at være nærliggende risiko for skade i form af vandindtrængning eller stormskade ved konstruktionen.

Ejendommen, der er opført i 1894, blev overtaget af klagerne den 1/10 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/8 2002.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.8 Spær og lægter	K1		Tagkonstruktion har områder med tegn på tidligere borebilleangreb.
	8.11 Ventilation	K3	5	Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagrum/loftrum
			6	Isolering er ført helt ud mod undertag, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tag- og loftrum.
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K1		Fuger i skorsten i tagrum under tagflade er løse og på skorsten er der gamle sodskjolder.

…

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges
Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares."

Af home SundhedsAttest fremgår bl.a.:

"

Note	**Bygning**	**Bygningsdel**	**Årsager/kommentarer**
…			
5	A	8.11 Ventilation	Der skal etableres forøget ventilation af tagrum, så opfugtning af træværk undgås. Anbefalet ventilation er 1/500 del af grundareal
6	A	8.11 Ventilation	Forholdet hindrer jævnt fordelt ventilation i tag- og loftrum, hvilket kan medføre kondensproblemer. Isolering bør tilrettes, så der opstår tilstræk-

			kelig luft mellem undertag og isolering.

"

Klagerne anmeldte første gang den 5/2 2009 skade vedrørende taget, idet det bl.a. fremgik, at taget var ukorrekt udført, at det væsentligst var undertaget, ligesom afslutning ved skorsten m.v. resulterede i vandindtrængning/fugt med skader på træværk (mug/råd/skimmel) muligvis skimmelsvamp. Endvidere manglede isolering af loftslem.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 20/2 2009 og har i skaderapport af 23/2 2009 bl.a. anført:

"**Skade 1: Ukorrekt udført undertag**
…
Skaden er ikke dækket.
Vi mener ikke der er forhold der er anderledes end tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forsikringen dækker ikke for forhold omkring nuværende lovgivning for oplægning af tagbelægning m.m. da det er opførelsestidspunktet der er gældende - her altså 1894, se punkt 20 A øverst.

Skade 2: Utæt skorstensinddækning
Der skulle være utæthed omkring skorstensinddækning.
Jeg kunne ikke se nogen utæthed eller fugt m.m.
Der kunne ses nogen plamage i værelse nedenunder, men om det stammer fra en kuldebro vides ikke.
Det kan stamme fra forhold der er nævnt i tilstandsrapport punkt 8.16: *Fuger i skorsten i tagrum under tagfladen er løse og på skorsten er der gamle sodskader.*
Skaden er ikke dækket
Da I har haft ejendommen i ca. 6 år er det ikke sandsynlig at forholdet var tilstede da I overtog ejendommen, se punkt 4 A.

Skade 3: Manglende isolering på loftlem
Der er ingen isolering på loftlem. Det er årsag til nogen mugdannelser på spær sammenholdt med for lidt ventilation til tagrum, som det fremgår af tilstandsrapport punkt 8.11. Forholdet er benævnt med K3 som er kritiske skader og bør udbedres. Manglende ventilation giver kondens og fugt med indtrængen af dette i loftbeklædning m.m. til rum herunder.
Skaden er ikke dækket
Da det er helt almindelig for den tids ejendom er skaden ikke dækket. Manglende ventilation står i tilstandsrapport
…
Angår ny tagbelægning
I har forklaret at der er fejl m.m. i tagbelægning, men dette kunne jeg ikke se på grund af sne på taget. Det er kun hvis der er tale om en evt. skade fra før i overtog huset der kan være dækket. Er dette tilfældet bedes I kontakte mig igen, bedst med udtalelse fra jeres tømrer."

Klagerne har i skrivelse af 16/4 2009 til selskabet kritiseret, at selskabet vedrørende tagets stand har taget udgangspunkt i ejendommens opførelsesår, da taget er oplagt i

1998. Klagerne vedlagde i den forbindelse købsaftale og salgsmateriale, hvoraf det bl.a. fremgik …"nyt glaceret tegltag fra 1998". Klagerne henviste endvidere til, at en tømrer har besigtiget taget og fundet, at taget, der kun er 10 år gammelt, er fundamentalt fejlkonstrueret, ligesom der er foretaget forkert materialevalg. Konkret anførte klagerne, at undertaget er lavet af en fibertex-dug, som er uanvendelig som undertagsdug. Det er desuden lagt for løst på, således at det har revet sig løs, hvilket indebærer akut risiko for fugtskader og svampeangreb. Endvidere mangler der skotplanker, og endelig er tagfoden mangelfuldt udført.

På baggrund af de yderligere anmeldte forhold fandt selskabet det nødvendigt at besigtige ejendommen på ny.

Selskabets skadekonsulent har herefter besigtiget ejendommen den 30/4 2009 og har i skaderapport af samme dato bl.a. anført:

"**Beskrivelse af de anmeldte skader**
Ved besigtigelsen blev der foretaget en gennemgang af hvorledes taget var konstrueret. Ud fra denne gennemgang kunne det konstateres at det håndværksmæssigt ikke er de mest fornuftige løsninger der er valgt.

Efter at gennemgangen af det håndværksmæssige blev der foretaget en besigtigelse af huset udvendigt, tagrummet samt underliggende værelser.

Ved besigtigelsen blev der følgende konstateret:

- Udvendig der kan ikke konstateres nogen skader i form af opfugtning af facader eller lignende som kan henføres til tagets håndværksmæssige udførelse.
- Undertaget er udført i fibertex som under normale omstændigheder ikke bruges til undertag.
- Undertaget ligger nogle steder løst og der kunne konstateres et par huller i undertaget.
- Der hvor der var hul i undertaget var det muligt at besigtige lægter og underside af tagsten, der var ikke nogle skader i form af skimmel eller opfugtet lægter eller andre skader.
- Ved fugtmåling i spær og ved berøring af isolering ude i randzonen ved undertag var der ikke tegn på opfugtning.
- I tagrum kunne der konstateres skimmel på spær, der er i tilstandsrapporten givet karakteren K3 for manglende ventilation, der kunne ikke konstateres at der var udført nogle form for ventilation. Skimmel i tagrummet er normalt forekommende når dette ikke er korrekt ventileret.

- Ved gennemgang af de under liggende værelser og rum kunne der ikke konstateres nogen opfugtning som kan henføres til taget håndværksmæssige udførelse.

- I et af de underliggende værelser kunne der konstateres en smule fugtaftegning der hvor skorsten er placeret. Skorstene har i tilstandsrapporten fået en K1 med henvisning til manglende fuger og gamle sod skjolder. Skorstenen vedligeholdsmæssige stand på betegnes som ringe. Det er min vurdering at skjolder på væg kan henføres til en forværring af det forhold som er nævnt i tilstandsrapporten pga af skorstenens stand.

Efter gennemgang af tag, udvendige facader samt underliggende værelser kunne kunde ikke fremlægge nogen form for dokumentation for at taget var utæt og der var ikke nogle indikationer ved gennemgangen der antydede at taget var utæt.
…
På trods af den ringe håndværksmæssige udførelse har taget evnet at holde vand og fugt væk og der ikke har været muligt at konstaterer skader på bygningsdele i sammenlagt ca. 16 år."

På baggrund af skadekonsulentens rapport afviste selskabet ved skrivelse af 11/5 2009 til klagerne at dække de anmeldte forhold, idet det bl.a. er anført, at hullerne i undertaget sandsynligvis ikke var til stede ved overtagelsen for mere end 6 år siden. Der er desuden ikke blevet foretaget noget i anledning af K3 karakteren i tilstandsrapporten vedrørende manglende ventilation i klagernes ejertid.

Klagerne ønskede taget udskiftet, idet der i forbindelse med gennemgangen var fundet spor af boremel på isoleringen, der indikerede, at der var et aktivt borebilleangreb. På foranledning af tømrermesteren, som klagerne havde truffet aftale med om udskiftning af taget, besigtigede en beskikket bygningssagkyndig arkitekt, PB, taget. Arkitekten har på baggrund heraf i skrivelse til klagerne af 23/6 2009 bl.a. anført:

"De sidste 9 år har huset været tækket med sortglaserede falstagsten. Undertag er af typen INTERTOP. Et diffusionsåbent belgisk produkt, som det er vanskeligt at finde oplysninger om på markedet herhjemme.

Ved besigtigelsen gav følgende forhold anledning til bemærkninger:

1. Skotrender er udført uden træunderlag. Træunderlag er nødvendigt for stabilisering af zinkpladebelægningen.
2. Undertaget krøller voldsomt flere steder, og er dermed ikke korrekt monteret. Det er desuden monteret med for lille overlap på de vandrette baner.
3. Tagrender er monteret med for stor afstand mellem rendejern.
4. Skorstenen er 'trukket' og hviler på en stol af tømmer. Tømmeret er delvist nedbrudt, med det resultat, at skorstenspiben er skæv, og indenfor overskuelig tid kan risikere at vælte.
5. Rygningsbånd er ikke monteret korrekt.
6. Undertaget mangler fodblik ved afslutning mod tagrende

7. Spær og fodrem er flere steder helt nedbrudt, med vandret belastning og begyndende udpresning af murværk som følge. Andre steder er spærene nedbrudt ca. 50 %. af træødelæggende svampe og insekter.
8. Faldstammeudluftning er ikke ført over tag, men skåret af i tagrummet lige under undertaget, med det resultat, at tagrummet har været meget opfugtet, og den normale ventilation af tagrummet gennem spalten mellem overside af isolering og underside af undertag har ikke været tilstrækkelig.
9. Det skal undersøges om spærene er dimensioneret til let tag jf. oprindelig belægning, og derfor er underdimensionerede til tegltag.
10. Isolering mellem spær ud for skråvægge når ikke helt ud til spærene, med kuldebro ved spærene som resultat."

På baggrund af arkitektens gennemgang har selskabets skadekonsulent besigtiget ejendommen på ny den 29/6 2009 og har samme dag i skaderapport bl.a. anført:

"*Alle skotrender var fjernet inden besigtigelsen. Ud fra udleverede billeder er min vurdering at skotrender er håndværksmæssigt ringe udført, men billederne viser efter min mening også at lægterne omkring skotrenderne ikke har lidt skade hvilket kunne tyde på at der ikke har været trængt vand ind ved skotrender.*

…

Der var ingen synlige rendejern ved besigtigelsen. Heller ingen tegn på skader i forbindelse med dette.

…

Ved besigtigelsen var skorstenen revet ned. Efter B.G.'s udsagn fordi den og trækonstruktionen omkring den, var i så dårlig stand at den højest sandsynligt ville styrte ned ved næste store blæsevejr. Jeg kunne derfor ikke vurdere for eller imod på selve stedet. I 001 sagen har L.H. konstateret at skorsten har det dårligt, og sandsynligvis har fået det værre siden den byggesagkyndige gav skorstenen karakteren K1 d. 06-08-2002.

Rygningsbånd ikke, monteret korrekt.

Jeg kunne ved min besigtigelse ikke se hvad der tidligere har været på stedet, men ud fra de udleverede billeder mener jeg det er såkaldt flexinddækning, som er blevet brugt mellem tagsten og rygningssten.. ved min besigtigelse kunne jeg konstatere at toppen af spærene var i ok stand og ikke bar præg af at have været vandpåvirket, dermed kunne jeg heller ikke konstatere nogen skade.

Undertaget mangler fodblik ved afslutning mod tagrende.

Dette punkt er tidligere behandlet i 001 sagen. Jeg har været inde i BR 85 for at se om der var krav til fodblik ved tagfod, og kunne konstatere under pkt. 4.5.1 ikke er krav til fodblik.

Spær og fodrem er flere steder helt nedbrudt, med vandret belastning og begyndende udpresning af murværk som følge. Andre steder er spærene nedbrudt med ca. 50% af træødelæggende svampe og insekter.

Ved min besigtigelse kunne jeg kun konstatere angreb fra borebiller. Efter min mening er der tale om et stort omfang af borebille angreb, og jeg tror en del af det er aktivt endnu.

Faldstammeudluftning er ikke ført over tag, men skåret af i tagrummet lige under undertaget, med det resultat at tagrummet har været meget opfugtet, og den normale ventilation af

tagrummet gennem spalten mellem overside af isolering og underside af undertag har ikke været tilstrækkelig.

Udleverede billeder viser at der har været skåret hul i undertaget, så fugten har nok kunnet komme ud mellem tagstenene. Det mener jeg også billederne viser, da man kan se sneen på taget er smeltet lige der hvor udluftningen er placeret. Spær og lægter omkring udluftningen bar ikke præg at fugtskader.

Det skal undersøges om spærene er dimensioneret til let tag jf. oprindelig belægning (skifer), og derfor er underdimensioneret til tegltag.

Taget er udført med en spær afstand på ca. 98 cm. c-c.
Dimensionen på spærene er ca. 12,5 x 12,5 cm. jeg har kontaktet J.S.C. fra ejerskifte og fået bekræftiget at det er ok at det er kunden selv der får en ingeniør ud og besigtiger forholdene, frem for en ingeniør sendt af Top Danmark.

Isolering mellem spær ud for skråvægge når ikke helt ud til spærene, med kuldebro ved spærene som resultat.

Der er ikke krav til hvordan isoleringen lægges i BR-85, der ud over kan der ikke ses anden isolering end det der er udleveret på billederne. Der er heller ikke konstateret skader i forbindelse med kuldebro mellem isolering.

Ved dagens gennemgang påtalte P.B. en ting mere som han havde glemt på sin liste. Samlingsdetalje mellem rygningssten og den øverste række tegl på begge sider af taget var ikke udført korrekt. Hel sten på den ene side af taget, og en halv sten på den anden side. Dette fik rygningssten til at ligge skævt. Tømreren supplerede med at en del af rygningssten var monteret med gipsskruer.

Der var ikke noget tilbage af rygningen da jeg skulle besigtige huset. Derfor heller ingen tegn på skade. Jeg kan ud fra billederne kun konstatere som tidligere, at rygningen er udført håndværksmæssigt ringe."

I skrivelse af 8/7 2009 har selskabet afvist at dække de anmeldte forhold og har særligt vedrørende borebilleangrebet anført, at der i tilstandsrapporten er henvist til et tidligere borebilleangreb, og at det forhold, at klagerne ikke har udbedret ventilationsforholdene som anbefalet i forbindelse med ejendommens overtagelse i 2002, medfører, at der ikke er dækning for følgeskader i den forbindelse.

Over for nævnet har klagerne indbragt klage den 30/12 2009 med påstand om, at selskabet bliver pålagt at dække udgifterne til udskiftning af tag og nyopmuring af ejendommens to skorstene. Til støtte for påstanden har klagerne i supplerende redegørelse bl.a. anført:

"Uanset at der på en ældre ejendom naturligvis kan være behov for renovering, burde taget som næsten nyt naturligvis være i god stand og kunne holde mange år frem. Denne væsent-

lige forudsætning for vores erhvervelse af ejendommen har efterfølgende vist sig ikke at holde stik. Det har tværtimod været nødvendigt for os at udskifte hele taget, herunder udskifte gennemtærede spær for at undgå yderligere skade på ejendommen. Derudover har det været nødvendigt at få opmuret nye skorstene, da de gamle var i så dårlig stand, at der var fare for nedvæltning.

…

Tredje besigtigelse

Topdanmark udsender ny taksator, skadekonsulent L.S., som ud over rapport fra arkitekt og byggesagkyndig P.B. (bilag …), får omfattende billeddokumentation, der også dokumenterer skader og fejlkonstrueret tag. Billeddokumentationen er vedlagt som bilag …, se også nedenfor. Arkitekt maa og beskikket byggesagkyndig P.B. samt tømrermester B.G. deltager i besigtigelsen sammen med L.S. og påviser de talrige mangler over for denne.

Topdanmark afviser på ny at dække skaden, se bilag … og ... Topdanmark mener ikke, at der er nye oplysninger ved genbesigtigelsen af ejendommen og fastholder afvisning om dækning af 11. maj 2009.

Samtidig bemærkes det, at det ikke er sandsynliggjort, at det nu konstaterede borebilleangreb udgør en skade, der var til stede ved overtagelsen. Som vi forstår Topdanmarks begrundelse, går den ud på, at spærene ikke har været nedbrudt mere end svarende til en K 1-anmærkning ved overtagelsen af ejendommen, og at den manglende udbedring af K 3-anmærkningen (isolering ført for langt ud og manglende ventilation) er årsagen til, at det udvikler sig til en K 3-skade.

Herudover bemærker Topdanmark, at skaden heller ikke kan dækkes af husforsikringen, idet denne ikke omfatter insektangreb.

…

På grund af allerede indtrådte skader på spær, som er helt eller delvist nedbrudte som følge af insektangreb (borebilleangreb), at der var nærliggende risiko for, at det fundamentalt fejlkonstruerede tag allerede havde forårsaget skimmelangreb eller ville gøre det i nær fremtid, og da der var overhængende fare for, at de to skorstene ville styrte sammen, har vi måttet bekoste et helt nyt tag og opmuring af to nye skorstene."

Med hensyn til fejl, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, har klagerne endvidere fremhævet at:

- undertaget er lagt for løst på
- der mangler skotplanker
- tagfoden er mangelfuldt udført
- den ene skorsten er skæv
- der mangler zinkinddækning
- tagrender er fejlopsat og
- der er skæv rygning, manglende forskalling og
- rygkappe er vendt forkert.

Klagerne har videre bl.a. anført, at de spær, der er synlige på loftet, ikke har været angrebet af mug før i 2009.

Endelig har klagerne påpeget, at spærene allerede da taget blev lagt i 1998, var i dårlig stand og angrebet af borebiller, ligesom spærene var underdimensionerede til at bære tegl frem for skifer.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 8/2 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Skadebegrebet er ikke opfyldt for forholdet med undertaget**
Der er fortsat ikke sket skade på grund af undertagets udførelse. Undertaget har fungeret som undertag og fungerer fortsat som undertag. Der er derfor heller ikke nærliggende risiko for skader, fordi skader ville være indtrådt i tiden siden udførelsen. Undertaget hænger løst/buler enkelte steder. Undertaget udgør tagfod og ender i tagrenden og er af et ikke godkendt mærke, men undertaget fungere fortsat som undertag og der trænger ikke fugt ind i tagkonstruktionen af den årsag.
…
Som følge af den manglende ventilation på taget, er der helt naturligt opstået skimmel i loftrummet. Denne skimmel er dog kun på spærene i selve loftsrummet og ikke mellem undertag og tagbelægningen, hvor det helt naturligt ville sprede sig til, hvis der havde været hul i undertaget eller nærliggende risiko herfor ved overtagelsen.

I kendelse 71687 var et undertag fra år 1998 blevet utæt i år 2006 - fire år efter klagers overtagelse af ejendommen - ikke dækket af forsikringen.

Vores kundes undertag er ligeledes fra år 1998, vores kunder har boet i huset i over seks år ved overtagelsen, og der er ikke konstateret utætheder som følge af undertagets og tagkonstruktionens udførelse.

Vi bemærker, at selv med de enkelte huller fungerer undertaget fortsat uden, at der er sket skade af den grund. Vi henviser til vilkårenes punkt 4 A om, at forholdet skal være tilstede ved overtagelsen.
…
Det fremgår af BR-85 punkt 4.5.1., at taget skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af.

Der er i BR-85 udelukkende et funktionskrav til udførelse af taget, og tagbelægning og undertag har derfor også opfyldt dette bygningsreglement, da der ikke er konstateret opfugtning som følge af tagets konstruktion udover, hvad der er nævnt i tilstandsrapporten.
…
Uhensigtsmæssige udførte arbejder er ikke i sig selv en skade
Der er alene tale om et uhensigtsmæssigt udført undertag, der kunne være håndværksmæssigt bedre udført. Alligevel opfylder undertaget sin funktion. Vi henviser fx til ankenævnskendelse 68996.
…

Forholdet med/følger af manglende ventilation burde have været udbedret
Ejendommens tagkonstruktion har eksisteret gennem mange år med mangelfuld ventilation og den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten fra 6. august 2002 gjort vores kunder opmærksomme på forholdet:

- side 4, 'Der må forventes behov for nogle forbedringer'
- side 5, punkt 8.11 om ventilation. Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagrum/loftrum. Note: Der skal etableres forøget ventilation af tagrum, så opfugtning af træværk undgås. Anbefalet ventilation er 1/500 del af grundareal.

…
Kuldebro ved tæt skorstensinddækning er ikke en skade
Skorstenen er som vores kunder med rette kan forvente af en 116 år gammel skorsten. Allerede af den grund dækker vi ikke forholdet.
…
Det anmeldte borebilleangreb er af nyere dato
I forbindelse med byggetekniske afdelings gennemgangen af taksatorrapport nummer to, fandt vores byggetekniske afdeling tegn på et aktivt borebille angreb, da der er boremel i isoleringen, hvilket vi naturligvis gør vores kunder opmærksomme på.

Der har tidligere været borebilleangreb på loftet, som følge af den manglende ventilation. Både tidligere angreb og manglende ventilation er nævnt i tilstandsrapporten. Da vores kunde ikke har udbedret ventilationsforholdene på loftet gennem sin mere end 6-årge ejerskabsperiode, er der på ny opstået et borebille angreb.
…
Der er som givet bemærkning om kritiske skader på grund af ventilationsforholdene på loftet og mindre, men dog alvorlige skader grunder, at der har været angreb af borebiller. Den bygningssagkyndige har altså ved besigtigelsen været opmærksom på borebiller. Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der var et borebilleangreb ved overtagelsen, der går ud over, hvad der er nævnt.

Forsikringen dækker ikke forhold bemærket i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Vi henviser til vilkårenes punkt 5 A. Her kan I se, at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Forsikringen dækker heller ikke forhold opstået som følge af manglende udbedring af skader i tilstandsrapporten. Vi henviser til vilkårenes punkt 5 I. Her kan I se, at skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

Borebilleangreb opstår som en konsekvens af forhøjet luftfugtighed, og vores kunde ikke har udbedret de manglende ventilationsforhold i deres 6 årige ejertid.
…
Vi henviser til jeres praksis om, at borebiller ikke er en skade i sig selv, hvis bærerevnen ikke er berørt, se fx ankenævnskendelse 71933.

Udluftningen fra faldstamme er ikke en skade i sig selv
Størsteparten af taget omkring udluftning til faldstammen var allerede fjernet ved besigtigelsen. Vores taksator har ved besigtigelsen ikke konstateret fugt eller nedbrydning omkring udluftningen fra faldstammen.
…

Det er ikke sandsynliggjort, at spærene er underdimensioneret
Det fremgår af rapporten fra kundens rådgiver, at det skal undersøges, om spærene er dimensioneret til let tag. Der ses at være udført forstærkning af spærkonstruktionen, hvilket fremgår af billeder 32 og 49 fra vores kunder.

Vi har tidligere aftalt med vores kunder, at de var velkomne til selv at få spærrene undersøgt, og at de kunne vende tilbage, når en undersøgelse af konstruktionens bæreevne var foretaget.

Vi har ikke modtaget beregninger om tagets bæreevne, og finder det er på nuværende grundlag ikke sandsynliggjort, at spærene er underdimensioneret og fastholder derfor, at der ved overtagelsen ikke var nærliggende risiko for skade som følge af tagets konstruktion.

Manglende skotplanker er ikke en skade i det her tilfælde
Vores kunder oplyser, at der på baggrund af manglende skotplanker er nærliggende risiko for skade. Vores taksatorer har *ikke* kunnet konstatere vandindtrængning som følge af skotrendernes udførelse. Det fremgår også af billederne fra vores kunder, at lægterne ved skotrenderne *ikke* er opfugtede.

Skotrendernes udførelse er *ikke* ulovlig, og der er *ikke* opstået skadet. Henset til perioden fra tagets udførelse til anmeldelsen 11 år senere, er det vurderet, at der ved overtagelsen, ikke var nærliggende risiko for skade.

Tagfoden er uhensigtsmæssigt udført
Der ses ikke at være sket skade eller være nærliggende risiko herfor som følge af tagfodens udførelse. Der er intet sted i billedmaterialet tegn på nedbrydning ved overgangen fra tag til tagrende. Vi kan dog se af billedmaterialet, at tagrenderne ikke er blevet renset. Det kan betyde, at træværk omkring opfugtes.

Uhensigtsmæssighed er ikke i sig selv en skade, der er ikke nærliggende risiko for skade og forholdet er ikke ulovligt. Forholdet er ikke dækket af forsikringen

Zinkinddækning er ikke dækket af forsikringen
Der ses ikke at være sket skade eller være nærliggende risiko herfor som følge af manglende zinkinddækning. Forholdet er heller ikke ulovligt.

Afstand mellem rendejern er ikke dækket af forsikringen
Der er gennem de 11 år fra tagets udførelse til forholdene anmeldes, ikke konstateret skader som følge af tagrendernes udførelse. Det er derfor ikke sandsynliggjort, at der er sket en skade eller ved overtagelsen har været nærliggende risiko herfor. Tagrendernes udførelse er heller ikke i ulovlig. Af disse grunde er forholdet ikke dækket af forsikringen

Rygning på taget er ikke dækket af forsikringen
Der ses ikke at være opstået skade eller være nærliggende risiko herfor som følge af rygningens udførelse, og rygningens udførelse nedsætter ikke husets værdi eller anvendelighed nævneværdigt i forhold til lignende bygninger.

Fejlmontering er ikke i sig selv en skade forstand, og henset til tagets alder på 11 år ved anmeldelsen, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade.

Der er ikke nærliggende risiko for skade

Vores kunder henviser til, at der i 2009 skulle være nærliggende risiko for såvel vandindtrængning som stormskade, hvorfor det har været nødvendigt at skifte taget.

Taget lagt i år 1998 og har derfor været udsat for 11 års vind og vejr, herunder nogle af de kraftigste orkaner/storme i Danmarks historie uden, der er sket skade, som følge af tagets udførelse.
…
Det betyder at ejendommens tagbelægning, undertag og tagkonstruktionen fungerer uanset, at der ved udskiftningen af tagbelægningen og monteringen af undertaget i år 1998, ikke er valgt de håndværksmæssige mest fornuftige løsninger. Vi henviser til jeres kendelse 72488."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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

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

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

5 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.
…
I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.
…
Udvidet dækning
…
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at tagets og undertagets opbygning og materialevalg har resulteret i en skade. På dette grundlag og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skade. Hertil kommer, at nævnet må lægge til grund, at de dårlige ventilationsforhold har medvirket til skimmelsvamp, ligesom nævnet heller ikke finder at kunne udelukke, at det har haft betydning for borebilleangrebet. Nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at yde dækning for disse forhold. Tilstandsrapporten indeholder oplysninger om løse fuger og gamle sodskader i skorstenen. Det er ikke godtgjort, at dette forhold har været udbedret siden overtagelsen i 2002, og nævnet må derfor lægge til grund, at forholdet har udviklet sig i de mellemliggende år, hvorfor nævnet heller ikke kan pålægge selskabet at erstatte dette forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann