Den 12. marts 2012 blev i sag nr. 80.494:

xxxx xxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på tagkonstruktionen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade eller er omfattet at forsikringens udvidede dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1912, og at klagerne overtog ejendommen den 1/8 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/5 2008. Heraf fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
I forhold til alder og bygningstype må ejendommen betegnes som velvedligeholdt og af god standard. Huset er totalrenoveret indvendigt.
Følgende mangler færdiggørelse:
…
Udhæng mangler underbeklædning og vindskedekanter.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

…

8. Tagkonstruktion
8. Ingen bemærkninger."

Af salgsopstillingen fremgår, at ejendommen inden for de seneste 5-6 år var moderniseret med bl.a. Benders tegltag.

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

> "Sælger færdiggør de ting, der står nævnt under generelle kommentarer i tilstandsrapporten. Endvidere er det aftalt, at sælger laver badeværelset på 1. sal færdigt. Køber skal dog selv spartle og male samt købe bruseniche, armaturer, skabsarrangement, fliser, sanitet/vvs."

I forbindelse med en sag mod sælgeren af ejendommen blev der afholdt syn og skøn.

Af syn og skønserklæringen af 1/10 2009 fremgår bl.a.:

> "**SPØRGSMÅL 1:**
> I forbindelse med ejendommens køb blev det aftalt, at sælger skulle udføre følgende arbejder inden den 31. december 2008:
> …
> • udhænget mangler underbeklædning og vindskedekanter
> …
> **c. Spørgsmålet om manglende underbeklædning og vindskedekanter**
> Arbejdet er udført, men det er syns- og skønsmandens vurdering, at arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Underbeklædningen på gavlene er udført med plader, som ikke svarer til underbeklædning på facaderne, som er udført med profilbrædder, og der er anvendt finerplader, som ikke er egnede. Vindskederne er et par steder ved at falde ned og afslutningen af taget på baggangen er udført sådan at vandet kan løbe ind. Der er ikke vist omhu ved udførelsen ved tilslutning mellem vindskeder på gavle og facader.
>
> Det skønnes at vindskederne må udskiftes og der må udføres en skotrende ved tagets tilslutning på gavlen på baghuset. Det skønnes, at omkostningerne ved en håndværksmæssig korrekt færdiggørelse overslagsmæssigt vil andrage 20.000 kr. ex moms
>
> **d. Spørgsmålet vedr. færdiggørelse af sokkelpuds.**
> Arbejdet er ikke udført.
>
> Det skønnes at omkostningerne ved en håndværksmæssig korrekt færdiggørelse med borthugning af sokkelpudset, hvor det er revnet/er faldet af overslagsmæssigt vil andrage 10.000 kr. ex moms.
> …
> **SPØRGSMÅL 3**
> Er der fornøden udluftning af tagkonstruktionen over hovedhuset og baggangen, og er der fornøden dampspærre i forbindelse med loftsisoleringen i huset som helhed. I benægtende fald bedes det oplyst hvilke mangler der er, og udbedringsomkostningerne herved.
>
> **Svar spørgsmål 3:**
>
> **Baghuset:**
> I forbindelse med gennemgang af spørgsmål ved syns- og skønsforretningen blev tagrummet over baghuset (baggangen) besigtiget, og der bemærkedes i den forbindelse en muggen lugt.

Det bemærkedes, at der var isoleret mellem hanebåndsspærrene og der var ingen dampspærre. Der kunne ikke iagttages nogen tagrumsudluftning, idet isoleringen gik helt ned til loftet, således at der ikke var forbindelse til nogen luftspalte i udhænget. Ved besigtigelse af udhænget kunne der ikke iagttages nogen luftspalte med forbindelse til tagrummet. Ved besigtigelsen den 1. oktober 2009 kunne det konstateres, at undertaget ved tagryggen var ført op over to tætsiddende lægter på hver sin side at kippen, og at der ikke var nogen sædvanlig og forskriftsmæssig topplanke med ventilation. Det kunne endvidere konstateres, at undertaget flere steder var udført med for stort nedhæng, specielt ved tilslutning til skotrenden.

Med baggrund i ovenstående er det syns- og skønsmandens vurdering at der ikke er den fornødne udluftning af tagrummet over baggangen.

Der bør ikke være isolering både på loftet og mellem spærene.

Hovedhuset:
Med hensyn til tagkonstruktionen har [sælger] oplyst:

Tagstenene er fabrikat Benders 2K, leveret af tømmerhandlen spar3.dk, som har fået stenene fra BMC-Danmark A/S. Undertaget et en tysk banevare. Der er anvendt plasticfugleklodser med ventilation ved tagfod og gratbånd med ventilation i kippen. Renoveringen af taget er udført ved at en 50x195 mm planke er sømmet på siden af eksisterende spær. Mellem spærene er monteret 150 mm isolering udefra. Ovenpå spærene er påsømmet undertagsbanevaren, hvorefter der er påsømmet 32 mm afstandslister (klemlister) ovenpå planken. Ovenpå er lagt lægter og tagsten. På undersiden af plankerne er opsat forskalling og herpå dampspærre i form af plasticfolie med tapede samlinger. Herefter er påsømmet regler og isoleret imellem disse og endeligt afsluttet med gipsplade ned mod rummet.

Ved besigtigelsen af tagrummet fra det ufærdig badeværelse på første sal den 1. oktober 2009 kunne det konstateres, at en 50x195 mm planke var sømmet på siden af eksisterende spær. Mellem spærene var monteret 150 mm isolering. Der er således et teoretisk mål på 4,5 cm mellem isolering og undertag, hvor gældende anvisninger foreskriver 7 cm.

Ved besigtigelsen af tagrummet bemærkedes ca. 1/2 m udenfor skunkvæggen en ca. 150 mm isolering lodret fra bjælkelagsniveau og op til undertaget. Mellem denne isolering og skunkvæggen var på bjælkelagsniveau placeret diverse vandretliggende rørinstallationer, og det skønnes, at isoleringen var udført for frostsikring af rørene, men der var dog ingen isolering over rørene. Der var ingen ventilation fra det således indelukkede tagrum.

Med hensyn til udførelsen af tagryggen er denne ikke åbnet for inspektion, men der skønnes anvendt samme udførelsesmetode som på baghuset jf. ovenstående.

Ved besigtigelse bemærkedes endvidere, at der ikke var nogen ventilationsspalte i udhænget med forbindelse til luftspalten mellem isolering og undertag.

Endelig bemærkedes ved inspektion udefra, at tagstenene i rygningen ikke er ført tilstrækkeligt langt op under rygningsstenen i.h.t. fabrikantens anvisninger.

Med baggrund i ovenstående er det syns- og skønsmandens vurdering at der ikke er den fornødne udluftning af tagkonstruktionen over hovedhuset.

Med hensyn til dampspærre skønnes det, at der er fornøden dampspærre i konstruktionen af loft og skunkvægge over hovedhuset.

> For at sikre tagkonstruktionen tilstrækkelig udluftning og en i øvrigt håndværksmæssig korrekt udførelse af taget skønnes det nødvendigt, at tagsten, lægter og undertag afmonteres og genmonteres under iagttagelse af gældende brancheanvisninger og leverandøranvisninger. Omkostningerne hertil skønnes overslagsmæssigt at være ca. 160.000 kr. ex moms."

Med henvisning til syn og skønserklæringen anmeldte klagernes advokat den 24/11 2009, at der ikke var den fornødne udluftning i tagkonstruktionen over både hovedhus samt baggang. Selskabet besigtigede forholdet den 10/12 2009. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

> "Anmeldelsen går generelt på manglende ventilation mellem isolering og undertag. Det er en gængs konstruktion - undertag i banevare - med ca. 4½ cm afstand mellem isolering og undertag. Opbygningen af taget står i syn og skønserklæringen.
>
> Undertaget er tysk med betegnelsen Difflex USB pro S. Fabrikantens oplyser på sin hjemmeside at der er tale om et diffusionsåbent undertag. Jeg kan derfor ikke se noget problem. Når undertaget er diffusionsåbent er der netop ikke behov for en ventilationsspalte mellem isolering og undertag. Nogle producenter anbefaler dog, at man alligevel etablerer en luftspalte på et par cm. Jeg ser ingen skader og der er ikke tegn på skimmel eller andet der kunne tyde på fugtproblemer
>
> Der er ingen form for ventilation fra udhænget og op. Udhænget er lukket af enten med profilbrædder eller en fast plade hele vejen ned. Jeg kan ikke se hvordan skunkrummet ventileres. Udhænget er lukket efter at tilstandsrapporten blev udarbejdet (af sælger).
>
> Jeg kan ikke komme op til rygningen, men det ser ud til at der er yderligere et problem her. Tilsyneladende har man ikke fået teglen langt nok op under rygningen på den ene side af taget. Det giver nok ikke nogen problemer i praksis, men det er ikke håndværksmæssigt korrekt. Vi kan evt. udbedre ved at lægge rygningen om med en skåret tegl foroven."

Selskabet anerkendte at yde dækning i relation til rygningen, men afviste at yde dækning for det anmeldte forhold omkring ventilation i tagkonstruktionen med henvisning til, at der ikke var tale om en skade eller nærliggende risiko for skade.

Klagernes advokat forelagde selskabets afgørelse for skønsmanden, som i brev af 24/8 2010 bl.a. anførte:

> "Tage kan anordnes som **ventilerede** tage eller som **uventilerede** tage.
>
> Ved et uventileret tag ligger det diffusionsåbne undertag i tæt kontakt med oversiden af varmeisoleringen således, at der ikke er uventilerede hulrum mellem undertaget og varmeisoleringen, som det også fremgår af SBI Anvisning 2. udgave fra 1999, side 61, Tegl 36, August 1999 side 9 og gentaget i Tegl 36 november 2005 side 14.

Ved såvel **ventilerede** tage som **uventilerede** tage skal der drages omsorg for ventilering af skunkrum, uopvarmede tagrum og hanebåndslofter, hvilket altid har været et krav i.h.t. gældende bygningsreglementer.

Som det fremgår af de foreliggende oplysninger jf. syns- og skønsrapporten, drejer sagen sig om et tag, der er konstrueret som en **ventileret tagkonstruktion,** idet undertaget ikke er monteret helt tæt op mod varmeisoleringen.

I relation til kravene til et **ventileret tag** er der begået flere fejl.

- Der er generelt for lille afstand mellem overside isolering og undertaget, og flere steder er undertaget udført med for stort nedhæng, specielt ved tilslutning til skotrenden, hvor der er en meget sjusket udførelse, således at også undertagets evne til at bortlede evt. indtrængende vand må betvivles.
- Der er ikke sikret ventilation af skunkrum ved ventilationsspalte ved tagfod og i kip.
- I taget over baghuset er der isoleret såvel på bjælkelagsniveau som imellem spærhovederne helt op i kip, hvilket bevirker, at der her er speciel utilstrækkelig ventilation, og der bemærkedes da også her en tydelig muggen luft i tagrummet."

Sagen er indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 27/4 2011 med påstand om, at selskabet skal etablere den fornødne udluftning i tagkonstruktionen. Til støtte herfor gør klagernes advokat følgende gældende:

"Til støtte for påstanden gøres det gældende,

at akademiingeniør … iht. erklæringer udfærdiget den 1. oktober 2009, 22. april 2010 og 24. august 2010 har anført, at der er en række fejl og mangler ved ejendommens tagkonstruktion, hvilket medfører, at det er nødvendigt, for at udbedre de anførte fejl og mangler, at tagsten, lægter og undertag afmonteres og genmonteres under iagttagelse af gældende brancheanvisninger/leverandøranvisninger,

at Dansk Boligforsikring A/S iht. forsikringsvilkårene er forpligtiget til at dække skaden, idet det må antages, at der er en nærliggende risiko for skade, hvis forholdene ikke udbedres, sammenholdt med, at taget ikke er oplagt iht. gældende forskrifter/anvisninger.

Dansk Boligforsikring A/S har til støtte for sin påstand om manglende dækning anført, at de forskrifter og anvisninger, der var gældende på tidspunktet for tagets oplægning, ikke finder anvendelse, men at man til gengæld skal anvende de retningslinjer /anvisninger, der var gældende i forbindelse med husets opførelse i 1912. I denne forbindelse er der formentlig ingen tvivl om, at der i 1912 ikke var krav om, at der skulle oplægges undertag, men blot at ejendommen skulle opføres iht. god håndværksmæssig skik, samt at der i øvrigt skulle være den fornødne udluftning i tagkonstruktionen.

Hvis man efterfølgende anvender et nyere produkt, gøres det gældende, at man selvfølgelig må anvende de anvisninger, som er gældende iht. producentens anvisning og da producenten netop har anført, at der skal foretages den fornødne ventilation i tagkonstruktionen ved anvendelse af disse produkter, er det disse regler, der skal anvendes.

Dansk Boligforsikring A/S har endvidere gjort gældende, at det i tilstandsrapporten er anført, at udhæng mangler underbeklædning og vindskedekanter. I denne forbindelse kan jeg oplyse, at der udelukkende er tale om den sidste finish og ikke etablering af udluftningsventiler til tagkonstruktionen."

Af selskabets brev af 17/5 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

"**Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.**
Dansk Boligforsikring A/S har på policen taget forbehold mod at dække bygningsdele der i henhold til tilstandsrapportens side 7 ikke var færdiggjorte ved bygningsgennemgangen. Af tilstandsrapportens side 7 fremgår at bl.a., at udhænget mangler underbeklædning og vindskedekanter. Tilsvarende er det i købsaftalen aftalt at disse forhold skulle færdiggøres ved sælgers foranstaltning.

På den baggrund må det forhold at der ikke i udhænget er etableret ventilationsspalter, være et forhold mellem køber og sælger, som ikke vedrører ejerskifteforsikringen. De manglende ventilationsspalter i udhænget har bl.a. betydning for ventilationen af skunkrummet.

Vedrørende spørgsmålet om ventilationsspalte mellem isolering og undertag, står Dansk Boligforsikring noget uforstående overfor skønsmandens udtalelser, som syntes at gå direkte imod alt hvad der i øvrigt er sagt og skrevet om diffusionstætte og diffusionsåbne undertage.

Skønmanden anfører i et brev af 22. april 2010 at: 'Det forhold at der anvendes et diffusionsåbent undertag ændrer imidlertid ikke på kravene til ventilering af hulrummet mellem undertag og overside af isolering jf. det da gældende bygningsreglement og anvisning Tegl 36 fra november 2005.' Udtalelsen må forstås således, at skønsmanden mener at der uanset hvilken type undertag der anvendes altid skal projekteres med en ventilationsspalte på 70 mm.

Dette er lodret forkert, og det er helt uforståeligt hvis skønsmanden fastholder dette standpunkt. Hvis skønsmandens brev i stedet skal forstås således, at det i virkeligheden er manglen på ventilation fra udhænget, skønsmanden ser som et problem, er der dog enighed om at dette forhold bør udbedres - blot er dette forhold undtaget fra forsikringsdækningen, da det er sælger der efter aftale med køber har monteret underbrædderne i udhænget, efter tilstandsrapportens udarbejdelse.

Til nærmere illustration af kravene til ventilering af tage med diffusionsåbent undertag, fremlægges et uddrag af monteringsvejledning for Tyvek-undertage **(bilag …),** samt BygErfa blad 07 06 29 vedrørende diffusionstætte og diffusionsåbne undertage **(bilag …).**

Klager oplyser i beskrivelsen af klagen til Ankenævnet (sidste afsnit), at det at udhænget i henhold til tilstandsrapporten manglede underbeklædning, udelukkende vedrører den sidste finish og ikke montering af udluftningsventiler til tagkonstruktionen. Dette udsagn syntes at se bort fra, at det netop er via ventilationsspalter mellem udhængsbrædder at taget normalt ventileres.

Det er således også først efter, at underbeklædningen af udhænget er blevet udført, at der mangler ventilation. På tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse var underbrædderne ikke opsat, hvorfor der på daværende tidspunkt var rigelig ventilation af skunkrummet. Den bygningssagkyndige har således heller ikke haft anledning til eller mulighed for, at anmærke manglende ventilation pga. et helt tæt udhæng.

Konklusion:
Der er ikke konstateret skader på ejendommen og tag/undertag ses at være monteret korrekt i overensstemmelse med sædvanlige oplægningsvejledninger for tage med diffusionsåbent undertag. Det forhold at der ikke er projekteret med en ventilationsspalte på 70 mm mellem undertag og isolering er hverken håndværksmæssig byggeskik.

At der ikke er etableret ventilationsspalter i udhænget, vedrører ejerskifteforsikringen, da underbrædderne er udarbejdelse, og da Dansk Boligforsikring i øvrigt har vedrørende ikke færdige arbejder."

Hertil bemærker klagernes advokat i brev af 12/7 2011 til nævnet bl.a. følgende:

"Dansk Boligforsikring har fejlagtigt lagt til grund, at der på tidspunktet for tilstandsrapportens udfærdigelse ikke var monteret underbeklædning på udhænget langs såvel hovedhus samt udhus. Dette er ikke korrekt.

Den underbeklædning, der manglede på tidspunktet for tilstandsrapportens udfærdigelse, var langs gavlen, ligesom der manglede en færdiggørelse af vindskedekanterne.

Forinden køberne overtog ejendommen, foranledigede sælgeren, at der blev monteret udhæng langs gavlen, ligesom der blev lavet vindskedekanter. Køberne var imidlertid af den opfattelse, at arbejdet ikke var udført håndværksmæssigt korrekt, idet sælger - i stedet for at montere profilbrædder - havde anvendt vandfaste krydsfinerplader.
…
Underbeklædningen langs udhænget imellem spærene var som anført lavet på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udfærdiget og det er derfor ikke korrekt, som anført af Dansk Boligforsikring, at dette forhold skal afklares imellem køber og sælger.

Jeg skal i øvrigt henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at den mangelfulde montering af undertaget ikke kun løses ved, at der etableres en ventilationsåbning i udhænget, men at skønsmanden udtrykkeligt har anført, at det er nødvendigt at afmontere hele taget og herefter genmontere taget under iagttagelse af gældende branchehenvisninger/leverandør anvisninger.

Bilag:
ad. foto 1, 3, 5, 7 og 8: På de pågældende fotos kan man se profilbrædder opsat under udhænget. Profilbrædderne var monteret på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udfærdiget. På tidspunktet for tilstandsrapportens udfærdigelse var der således ingen ventilationsåbning ved kant til tagrende.

ad. foto 2: I forbindelse med tilstandsrapportens udfærdigelse var der ikke monteret underbeklædning ved gavludhænget. Det var derfor en aftale, at sælger skulle foranledige, at dette arbejde fandt sted. Frem for at montere profilbrædder valgte sælger at montere vandfaste plader. Køber fandt ikke løsningen æstetisk korrekt og spørgsmålet blev forelagt skønsmanden.

ad. foto 6: Udsnit af fejlmonteret vindskedekant på udhus."

Endelig har selskabet i brev af 2/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det oplyses i brevet at underbeklædningen på udhæng langs facaden var monteret på tidspunktet for den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen d. 15. maj 2008. Det fremgår dog ikke af brevet hvorfra advokaten har denne oplysning.

Af tilstandsrapporten fremgår, at udhæng mangler underbeklædning. Der er ikke nogen nærmere specifikation af hvilke udhæng der mangler underbeklædning, hvorfor det må antages, at der er tale om et generelt problem. Var der opsat udhængsbrædder under udhæng langs

facaderne må det desuden antages, at den bygningssagkyndige havde bemærket de manglende ventilationsmuligheder.

Advokaten har fremsendt en række fotos, men der ikke oplysninger om hvornår disse billeder er optaget.

I det omfang det kan bevises, at den bygningssagkyndiges beskrivelse af forholdende ikke har været korrekt, kan jeg dog bekræfte at forholdet vil være dækket af ejerskifteforsikringen. Udbedringen vil bestå i, at der bores ventiler i udhænget, eller evt. fræses nogle riller i udhængsbrædderne. Besigtigelseskonsulenten anslår at udgiften forbundet med denne udbedring vil være ca. kr. 1.500 ekskl. moms."

Af policen fremgår:

"Særlig undtagelse:
Forsikringen dækker ikke - se side 7 -, hvor der var igangværende arbejder/ikke færdiggjorte arbejder på besigtigelsestidspunktet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning

4.1
- 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."

Nævnet udtaler:
Forhold, der relaterer sig til vindskedekanter samt underbeklædning af udhæng, der ikke var færdiggjort på tidspunktet for udfærdigelsen af tilstandsrapporten, er undtaget forsikringens dækningsomfang, jf. policen.

Nævnet finder det ubetænkeligt at fastslå, at i det omfang, der er foretaget isolering af en uisoleret bygning, skal reglerne på tidspunktet for isoleringen følges. Men herudover må nævnet konstatere, at der mellem skønsmanden og selskabets sagkyndige er uenighed om, hvordan et diffusionsåbent undertag skal monteres. Der er også uenighed mellem parterne om, hvorvidt udhænget var lukket ved facader og gavle. Nævnet finder, at der til afklaring af dette forhold kræves en nærmere bevisførelse, som ikke kan finde sted for nævnet, men som i givet fald bør foregå ved domstolene. Nævnet må derfor i medfør af vedtægternes § 4 afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson