891/12

Den 30. april 2012 blev i sag nr. 80.997:

xxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xx xxxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De har ved deres advokat over for nævnet fremsat krav om, at selskabet skal dække udskiftning af undertag og tagbelægning på garage og hus samt udskiftning af skotrende.

Selskabet har anerkendt at dække forhold vedrørende skotrende samt omlægning af taget på carporten. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning herudover med henvisning til, at forsikringsbetingelsernes skadedefinition ikke er opfyldt.

Efter det oplyste er ejendommen overtaget af klagerne den 10/5 2006. Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 24/1 2006. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen består af to bygninger: bygning A (beboelse) og bygning B (carport/udhus). Begge bygninger er ifølge tilstandsrapporten opført i 1994. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	8. Tagkonstruktion		

8.1 Tagbelægning/rygning	UN	Tagflader og tagrender er ikke besigtiget og vurderet, fordi de er dækket med sne. Note: Ønskes tagflader og tagrender besigtiget, når sneen er væk, kan kontoret kontaktes for udarbejdelse af en allonge.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader."

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.

Af allonge dateret 8/2 2006 fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger til tilstandsrapport:**

Ved genbesigtigelse den 7-2-2006 af sokler og tagbelægning efter snedække, var der følgende punkter:

...

A 8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er enkelte skævliggende tagsten og rygningssten mod vest og ved skotrende. Note: Tagsten bør rettes på plads."

Den 19/2 2009 anmeldte klagerne til selskabet, at der løb vand fra skotrende mellem beboelsen og garagen.

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 12/3 2009 og gav ved brev af 16/3 2009 til klagerne tilsagn om dækning af reparation af skotrenden, idet utætheden fandtes at indebære risiko for trænedbrydning på gavl og stern.

Efterfølgende antog klagerne advokat, som sendte brev af 14/5 2010 til selskabet. Af dette brev fremgår:

"Med henblik på at fastslå omfanget af problemerne på ejendommen, har mine kunder ladet bygningssagkyndig ... gennemgå denne. Kopi af ...'s rapport er vedlagt til orientering.

Som det fremgår af rapporten, er der fejl og mangler ved henholdsvis tag, undertag og skotrender m.v.

Mine kunder har herefter indhentet tilbud ved firmaet ... Tømrer & Snedker ApS på udbedring af de konstaterede forhold, jfr. vedlagte kopi.

De bedes venligst bekræfte, at De dækker skaderne, således at afhjælpning kan opstartes."

I den omtalte og vedlagte rapport (dateret 19/3 2010) fra klagernes tekniske rådgiver hedder det bl.a.:

"Undertegnede foretog en besigtigelse af taget på ovennævnte adresse sammen med bygningsejeren [klageren]. Besigtigelsen var bestilt af [klageren] på grund af utætheder i tag, og en begrundet mistanke omkring forkert udførelse af tagkonstruktionen.

Observationer

Ved besigtigelsen kunne der i carportens murede væg konstateres, at der er kraftig indsivning af vand, som har forårsaget et større opfugtet område.

Ved besigtigelsen var der påbegyndt en fornyelse af skotrenden mellem boligen og carporten

Teglbelægningen er ikke udlagt iht. 'Tegl 36' og iht. leverandørens anvisninger. Der er ikke det korrekte overlæg på stenene. Dette giver et generelt meget åbent tag, som giver anledning til større indsivning af slagregn og fygesne.

Ved at afmontere flere tagsten kan det konstateres at undertaget er udført forkert, da det vender forkert med den ru side op. Den ru side har den effekt - når den er vendt rigtigt - at den suger evt. kondensvand, og efterfølgende afgiver det til loftsrummet. Det betyder derfor, at når den er vendt op altid vil virke sugende.

Det kan også konstateres ved inspektion fra tagrummet, at der specielt ved tagfod er kraftige nedbulinger i undertaget på grund af opfugtning. Samtidigt er tagfods løsningen udført således at undertag ikke er korrekt understøttet, og det har derved ikke alle steder mulighed for at afvande korrekt til tagrenden.

Undertaget er i kip udført således at der ikke er korrekt udluftning, ligesom der ikke er udført en korrekt tætning. Der er derfor risiko for, at fygesne i et alt for stort omfang kan trænge ind ved kip.

Undertaget er i kip i carport udført således at der ikke er udført en korrekt tætning. Der er derfor risiko for, at fygesne og slagregn i et alt for stort omfang kan trænge ind ved kip.

Ved skotrenden imellem carporten og den øvrige del af huset, er der udført en inddækning under den nederste række tagsten på boligen. Inddækningen spærrer delvist for korrekt afvanding fra undertaget, hvorved der kan ske en forrådnelse af den nederste lægte.

Konklusion

Det er undertegnedes konklusion, at taget ikke er udført forskriftsmæssigt korrekt, og det vurderes derfor at taget har en nedsat levetid i forhold til det forventede. Der er risiko for, at der i en overskuelig fremtid kan ske skader på bygningen, som kan få konsekvenser på indeklimaet i form af skimmelvækst i lofter og vægge, ligesom der kan komme rådskader i selve de bærende konstruktioner. Der er endvidere en risiko for at murværket i facaden i carporten kan tage varig skade ved fortsat opfugtning som konstateret ved besigtigelsen."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 3/6 2010 og afviste herefter at anerkende yderligere forhold, hvilket blev meddelt klagernes advokat ved brev af 8/6 2010.

Herefter blev der den 18/8 2010 afholdt møde mellem selskabets taksator og klagernes tekniske rådgiver.

Efter mødet sendte selskabets taksator brev af 1/9 2010 til klagerne. Af dette brev fremgår bl.a.:

> "Jeg henviser til vores møde sammen med arkitekt ... d. 18. august 2010 - og skal hermed - som aftalt - vende tilbage.
>
> Der er rejst tvivl om rigtigheden af de svar, der er givet anmeldelsen af de følgende forhold.
>
> - Undertag vender forkert
> - Tagsten har for lidt overlæg
> - Undertag ikke afsluttet korrekt ved tagfod
> - Undertag ikke afsluttet korrekt ved kip
> - Inddækning ved skotrende mod car-port ikke udført korrekt.
>
> Vi gennemgik spørgsmålene og er kommet til følgende konklusioner.
>
> **Undertag vender forkert**
>
> Der er uenighed om, hvorvidt masonite-pladerne, der er anvendt som undertag, er vendt rigtigt, og vi blev enige om, at jeg skulle kontakte fa. ... A/S, for at få be-/af-kræftet, dette forhold.
> Jeg har nu talt med afdelingsleder ... ved ..., og ... oplyser, at masonite-undertagets fysiske egenskaber ikke er påvirkede af, hvorledes pladerne vender.
> Dette bekræftes af, at der ikke ses skader indvendig på undertaget.
>
> Du oplyser, at der af og til ses rimfrost på bagsiden af pladerne.
> Det er min vurdering, at dette forekommer i perioder med store temperaturforskelle mellem dag og nat, hvor det er almindeligt, at der ses frysende kondensfugt på bagsiden af tagbelægninger.
>
> Sammenfattende er det min vurdering, at undertaget ikke er fejlbehæftet, og derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens skadedefinition.
>
> **Tagsten har for lidt overlæg**
>
> Ved kontrolmåling har vi konstateret, at overlæggene på tagstenene på beboelsen er i overensstemmelse med producentens anvisninger.
>
> Tagbelægningen på carporten er derimod ikke i orden, idet dækbredden er for stor. Nogle steder kan tagstenene knapt nå sammen.

Dette forhold er omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen.

Undertag - afslutning ved kip og tagfod

Undertagets afslutning ved tagfoden er udført uden pladerne er understøttede. Ifølge producentens monteringsanvisninger er det ikke nødvendigt at understøtte pladerne, og der kan ikke konstateres nogen skade eller nærliggende risiko for skade som følge af forholdet. Ligeledes kan der ikke konstateres nogen skade som følge af den løsning, der er valgt ved afslutningen i kippen.

Inddækning - skotrende ved carport

Der er tidligere givet tilsagn om, at dette forhold er omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen.

Hvad sker der nu ?

Vi har aftalt, at ... udarbejder en skitse over hvorledes inddækning og skotrende mellem beboelse og carport skal laves.
Efterfølgende kan du bede din tømrer om at lave et prisoverslag på arbejdet. Overslaget bedes mailet til mig inden arbejdet sættes i gang.

Ligeledes bedes du fremskaffe en pris på omlægning af tegltaget på car-porten incl. levering og montering af supplerende tagsten, således producentens anvisning på dækbredde overholdes. Tilbuddet bedes mailet til mig inden arbejdet sættes i gang."

Klagernes advokat sendte den 5/11 2010 et nyt brev til selskabet. Af dette brev fremgår:

"På baggrund af ovennævnte brev har mine kunder ladet yderligere undersøgelser foretage af ... Resultatet af disse undersøgelser er vedlagt, og som det fremgår heraf, overholder 8 ud af 11 målinger ikke de fastsatte tolerancekrav for så vidt angår dækbredde og lægteafstand.

Hernæst er forholdet omkring forkert montage af undertagplader undersøgt nærmere.

På baggrund af ovenstående fastholdes det, at tagstenene har for lidt overlæg, og at undertag vender forkert.

Du bedes venligst oplyse, hvorvidt vedlagte rapport giver anledning til at genoverveje Tryg Forsikrings stillingtagen til sagen, således at yderligere skridt forhåbentlig vil kunne undgås."

Af det omtalte og vedlagte undersøgelsesresultat (dateret 19/10 2010) fra klagernes tekniske rådgiver fremgår:

"1) Undersøgelse af dækbredde og lægteafstand:

Dækbredde og lægteafstand er undersøgt ved stikprøver flere steder på tagfladen. Måleskemaer er vedlagt som bilag. Iht. lægningsvejledning for Højslev Vingetegl Normalformat skal tagstenene oplægges med en dækbredde på 220 mm. +/ 2 mm. Lægteafstanden er iht. lægningsvejledning 375 mm +/- 3 mm. Tolerancer er samstemmende med tolerancer angivet i Tegl 36.

Måling af dækbredder

Måling 1:	246,5 cm over 11 tagsten = 224 mm	(overholder ikke tolerancekrav)
Måling 2:	245,5 cm over 11 tagsten = 223 mm	(overholder ikke tolerancekrav)
Måling 3:	244,5 cm over 11 tagsten = 222 mm	(overholder tolerancekrav)
Maling 4:	244,5 cm over 11 tagsten = 222 mm	(overholder tolerancekrav)
Måling 5:	248,2 cm over 11 tagsten = 226 mm	(overholder ikke tolerancekrav)

Måling af lægteafstand:

Måling 6:	304,0 cm over 8 tagsten = 380 mm	(overholder ikke tolerancekrav)
Måling 7:	303,0 cm over 8 tagsten = 379 mm	(overholder ikke tolerancekrav)
Måling 8:	302,5 cm over 8 tagsten = 378 mm	(overholder tolerancekrav)
Måling 9:	303,5 cm over 8 tagsten = 379 mm	(overholder ikke tolerancekrav)
Måling 10:	303,5 cm over 8 tagsten = 379 mm	(overholder ikke tolerancekrav)
Måling 11:	303,5 cm over 8 tagsten = 379 mm	(overholder ikke tolerancekrav)

Konklusion:
Ud fra ovenstående kan det konkluderes at tolerancer for dækbredder og lægteafstand generelt ikke er overholdt. Specielt på tagflader i husets vestlige ende er der større overskridelse af tolerancekravene.
På tagfladen mod nordøst i husets østlige ende kan der flere steder ligeledes konstateres store åbninger ved tagstenenes hjørneafskæringer. Dette kan skyldes, at tagstenene er trukket til maksimal dækbredde- og lægteafstand på denne del af tagfladen. Er dækbredde og lægteafstand således ikke jævnt fordelt over alle tagsten vil der flere steder opstå for store åbninger ved tagstenenes hjørneafskæringer.

For at kunne opnå tilfredsstillende tæthed af tagbelægningen vurderes det at taget skal lægges om.

2) Forkert montage af undertagsplader:

Billede af undertagsplade er sendt til ... som vurderer at undertagspladerne er af fabrikatet Huntonit. Direktør ... fra ... som producerer Huntonitpladerne skriver desuden at det ikke kan anbefales at Huntonitpladerne monteres med prægningen op ad, da den prægede side er bagsiden af pladen. Vi må derfor igen konkludere at undertagspladerne er monteret imod vejledningen for det gældende produkt og dermed forkert.

3) Løsningsforslag til udbedring af skotrende mellem bolig og carport:

Se vedlagte skitseforslag."

I brev af 7/11 2010 fra selskabets taksator til klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Jeg henviser til dit brev af d. 5. november 2010 og skal hermed vende tilbage.

Den 18. august 2010 holdt jeg et møde med din klient og arkitekt ...
Efterfølgende sendte jeg din klient et brev, som jeg vedlægger en kopi af.

Ved mødet d. 18. august var det min overbevisning, at ... og jeg var enige om, at såvel dækbredde og lægteafstand på tagstenene på beboelsen overordnet set var i orden.
På car-porten var de derimod ikke i orden, og der er da også givet dækningstilsagn for omlægning af dette tag.

Det er derfor med nogen overraskelse, jeg modtager rapporten fra ...

Jeg noterer mig, at de overskridelser af tolerancerne ved oplægning af tagstenene indskrænker sig til 1 mm for lægteafstandens vedkommende, og max. 2 mm for dækbreddens vedkommende.

Overskridelserne er så minimale, at de efter min opfattelse er teoretiske og helt uden betydning for tagbelægningens funktion.

Jeg vil samtidig gøre gældende, at taget har ligget siden1994 - altså i 16 år - uden der er tegn på utæthed, og samlet set er det min vurdering, at konstruktionen ikke er fejlbehæftet i forhold til tilsvarende jævnaldrende konstruktioner, og der er derfor ikke tale om en skade i forhold til ejerskifteforsikringens skadedefinition.
...
Forholdet er ikke omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen.

Undertaget

Jeg har tidligere gjort gældende, at der i oplægningsvejledningen, for 'Huntonit' undertag ikke er nogen anvisning på, hvorledes pladerne skal vendes ved oplægningen.

Efterfølgende har jeg konsulteret firmaet ..., der er en særdeles velrenommeret og meget benyttet teknisk rådgiver, og jeg er blevet orienteret om, at pladernes fysiske egenskaber ikke er påvirket af, hvorledes de vender.

Endelig kan jeg konstatere, at der ikke er nogen skade og/eller utæthed ved tagkonstruktionen.

I den fremsendte rapport fra ... citeres direktør ... fra producenten af pladerne, der ikke kan anbefale at pladerne monteres med 'bagsiden' opad, men angiver i øvrigt ingen årsag til - eller konsekvens af - en sådan montering.

Det følger af ovenstående, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen skadedefinition.

Hvad nu ?

Det fremsendte forslag til udbedring af den utætte skotrende mellem beboelse og car-port kan godkendes.
Jeg skal bede om, at der fremsendes tilbud på ændring af skotrende i overensstemmelse med det fremsendte forslag, samt tilbud på omlægning af tagstenen på carporten."

Af brev af 25/3 2011 fra klagernes advokat til selskabet fremgår:

"I fortsættelse af den tidligere korrespondance i sagen fremsendes vedlagt rapport fra ... på baggrund af besigtigelse af taget, foretaget den 17. februar 2011.

Som det fremgår heraf, er der konstateret varig skade som følge af den forkerte montering af undertaget. Der er således tale om en aktuel skade på bygningen, hvorfor forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.

Tilbud fra ... på udskiftning af undertag på henholdsvis garage og hus er vedlagt. De bedes for god ordens skyld bekræfte, at dette tilbud accepteres, hvorefter udbedring kan igangsættes.

Hernæst er vedlagt tilbud fra ... på udskiftning af skotrender. Dette tilbud bedes ligeledes accepteret, således at forholdet kan udbedres.

Deres snarlige tilbagemelding imødeses."

Af den omtalte og vedlagte rapport af 9/3 2011 fra klagernes tekniske rådgiver fremgår:

"Undertegnede foretog en besigtigelse af tag d. 17.02.2011 sammen med bygningsejer [klageren].

Besigtigelsen havde til formål, at få afklaret hvorvidt der på undersiden af undertag kunne konstateres fugtrelaterede skader.

Besigtigelsen var bestilt af bygningsejer [klageren] på baggrund af en besigtigelse af taget foretaget af tømrermester ... af den 24.01.2011 med notat af samme dato.
...' s notat angiver en række forhold omkring skimmelsvamp på bagsiden af undertag og flere tegn på kraftig opfugtning af isolering. ...' s notat vedlægges i kopi.

Konklusion:

Det kan efter nærværende besigtigelse og under hensyntagen til tidligere notater konkluderes, at undertag har taget varig skade som følge af den forkerte montering med den profilerede og ikke imprægneret bagside opad.

Monteringen har medført kraftig gennemsivning af fugt, der medvirker til fugtrelaterede skader på underside samt deformationer på undertag.

Konklusion er herefter, at undertag bør skiftes inden der i nærliggende fremtid kan ske yderligere skader på de bærende konstruktioner og eventuelle fugtskader i form af skimmelvækst der kan brede sig til indeklimaet.

Observationer ved besigtigelsen:

På dagen for besigtigelsen var der -4 grader og taget var delvis belagt med sne.

Ved besigtigelse kunne der ved rygning, indvendig fra, konstateres sne på lægter under undertag.

Mange steder har undertag nedbulinger der delvis spærrer for nødvendig ventilering ved tagfod.

Flere steder på underside af undertag er der mørke aftegninger, der skønnes at være forårsaget af gennemsivning af vand i plader.

Endvidere er der konstateret hvide aftegninger på undersiden af undertag, der har et skimmellignende udseende. Det er ikke muligt umiddelbart at konstatere at det er skimmel.

Ved tagfod blev der flere steder konstateret kraftig indtrængning af fygesne.

Underlagsplader ved tagfod for undertag ses flere steder kraftig opfugtet."

Selskabets taksator besvarede henvendelsen ved brev af 28/3 2011 til klagernes advokat. Af dette brev fremgår:

"Jeg henviser til dit brev af d. 25. marts 2010 og skal hermed vende tilbage.

Det fremsendte tilbud på ombygning af skotrende dateret d. 24.01.2011 og lydende på kr. 21.985,- incl. moms kan accepteres, og arbejdet kan igangsættes.

De øvrige tilbud på udskiftning af undertag på henholdsvis beboelse og garage kan ikke accepteres, da Tryg ikke kan anerkende at være erstatningspligtig for disse forhold.

Det er min opfattelse, at de argumenter jeg gør gældende i mit brev fra d. 07.11.2010 fortsat er korrekte, og jeg vil derfor ikke kommentere yderligere på dette punkt.

Den omstændighed, at der nu kan konstateres vand på undersiden af undertaget og i isoleringen skal efter min opfattelse tilskrives den specielle vejrsituation, vi har haft i Danmark i november, december og januar, hvor vi har haft usædvanligt lange, sammenhængende perioder med frostvejr.
I perioder med faldende temperatur, f.eks. fra -2 til -8 gr. bliver der overskud af fugt i luften. Den overskydende fugt sætter sig som rim på tilgængelige overflader, f.eks. på undersider af tagbelægning eller undertag. Det er der intet usædvanligt i, for denne rim vil forsvinde næste gang temperaturen kommer over 0.
Nu sker der det, at temperaturen kun stiger til f.eks. -3 grader, og det betyder at rimen bliver siddende.
Næste gang temperaturen falder, dannes der yderlige rim, og efterhånden som tiden går, uden der er plusgrader, dannes der et meget tykt lag af rim, hvilket er helt usædvanligt, fordi vi normalt ikke har så lange perioder i DK hvor temperaturen ikke kommer over 0.

Når temperaturen endelig stiger, danner de tykke lag af rim så meget vand, at det opfugter isoleringen, og i nogle tilfælde trænger gennem isolering, dampspærre og loftbeklædning, hvilket jeg har set talrige eksempler på i denne vinter.

Det er min vurdering, at de forekomster af skimmel, der nu er observeret svarer til de forekomster jeg tidligere har observeret ved mine besigtigelser af ejendommen, og det er min vurdering, at de ikke har et omfang, der har nogen betydning for indeklimaet i beboelsen. Endelig skal det bemærkes, at der forekommer skimmel i et eller andet omfang i alle kolde, ventilerede tagkonstruktioner.

Som jeg tidligere har gjort gældende er det min vurdering, at konstruktionen ikke er fejlbehæftet i forhold til tilsvarende jævnaldrende konstruktioner, og der er derfor ikke tale om en skade i forhold til ejerskifteforsikringens skadedefinition."

Efter endnu en henvendelse fra klagernes advokat fastholdt selskabet sin afgørelse ved brev af 1/6 2011 til advokaten.

Den 29/7 2011 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Mine kunder ønsker at opnå dækning til udskiftning af undertag på garage og hus, udskiftning af skotrende samt udskiftning af taget på hus og garage. Subsidiært, at taget skal udbedres hvor nødvendigt ifølge ...'s rapport."

Heroverfor har selskabet i brev af 19/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedrørende at undertaget skulle vende forkert.**
Omkring undertaget er dette opbygget med spånplader af mærket Huntonit.

Vores kundes advokat anfører, at undertaget skulle vende forkert. I den forbindelse kan det oplyses, at der efter det oplyste ikke på oplægningstidspunktet har været nogen vejledning om, hvilken vej undertaget skulle ligge.

Vores taksator har ved henvendelse til ... fået oplyst, at masonit undertagets egenskaber er uafhængig af, hvilken vej pladerne vendes.

En af disse egenskaber ved undertaget er, at det kan opsuge vand i våde perioder, hvorefter dette fordamper, enten ud i loftsrummet, eller i hulrummet mellem tagstenene og undertaget.

Når masonitplader optager fugt vil de, alt andet lige, svulme noget op, for efterfølgende at finde den oprindelige størrelse, når fugten afgives igen.

Der har i perioderne op til anmeldelsen af forholdet omkring undertagene været meget fugtigt, hvorfor det ikke er unaturligt, at undertagene kan forekomme lidt opsvulmede.

Endvidere er det vores opfattelse, at der ikke er ført dokumentation for, at der er konstateret mere fugt eller skimmel i tagrummet, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Skimmel
Vores kundes advokat anfører endvidere, at der skulle være konstateret skimmel i tagrummet.

For at skimmelsvamp i sig selv udgør en skade, mener vi, at der ved ejendommens overtagelse skal være tale om fugtskade-skimmelsvampe af en sådan udbredelse i huset, at huset generelt set er uegnet som bolig.

På baggrund af sagens oplysninger finder vi ikke de konstaterede forekomster af skimmelsvamp adskiller sig væsentligt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder, og det er derfor vores vurdering, at angrebet ikke har en karakter der i sig selv opfylder forsikringens skadedefinition.

Henset til, at vores kunde har beboet ejendommen siden 10. maj 2006 uden, der skulle være konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen, finder vi det ikke dokumenteret, at skimmelsvampen var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at skimmelsvampen har en sådan udbredelse, at huset generelt var uegnet til bolig ved overtagelsen af ejendommen i 2006.

Det er således vores opfattelse, at der generelt vedrørende undertaget ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er endvidere vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skader i forsikringens forstand begrundet i, at undertaget skulle vende forkert.

Til grund for denne opfattelse har vi blandt andet lagt vægt på, at taget har eksisteret i 17 år, uden vandindtrængning i carporten eller i beboelsen, bortset fra den vandindtrængning, som er forårsaget grundet skotrendens opbygning. Det forhold, som vi har anerkendt dækningen for.

Taget har således ikke alene kunne holde tæt gennem de sidste 17 år; men har holdt tæt ved såvel tøbrud i 2010, og det gevaldige skybrud, som har passeret Danmark i år.

Vedrørende undertagets afslutning ved såvel tagfod som kip.
Vores kundes rådgiver er af den opfattelse, at undertaget ikke er korrekt afsluttet ved tagfod, idet undertaget ikke er understøttet.

I henhold til monteringsvejledningen af denne type undertage, er det ikke nødvendigt, at understøtte pladerne.

Endvidere er der ikke ved besigtigelserne konstateret skader eller nærliggende risiko for skader, på grund af den manglende understøtning.

Vedrørende afslutning ved kippen, har vores taksator heller ikke kunnet finde skader eller nærliggende risiko for skader grundet denne afslutning.

Om undertaget generelt.
Måtte Ankenævnet finde, at undertaget er lagt forkert eller at der er fejl ved undertaget, er det fortsat en forudsætning for dækningen, at der er sket en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller er nærliggende risiko for skader. Dette er underbygget af en lang række kendelser fra Ankenævnet, jfr. Fx 58.009; 73.746; 76.627; 77.542 mfl.

Netop kendelsen 58.009 er interessant i denne sag, da den omhandler samme undertagstype, som den i nærværende sag. I den sag var der ligeledes tale om opfugtning af undertaget, og Ankenævnet fandt, at der ikke var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedrørende tagstenene.
Såvel bygningen som garagen er belagt med Højslev vingetegl. Denne type tegl er uden falser ('fer og not'), hvorfor teglene kan 'trækkes' lidt.

Af vores taksators brev efter den fælles besigtigelse fremgår det blandt andet, at man ved kontrolmålinger kunne konstatere, at overlæggerne på tagstenene på beboelsen er i overensstemmelse med producentens anvisninger.

Samtidig kunne det konstateres, at på carporten var dækbredden for stor, og nogle steder kunne tagstenene knapt nå hinanden.

På den baggrund anerkendte vores taksator forholdet omkring tagstenene på carporten alene; mens vi må fastholde, at forholdet omkring beboelsen ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde.

Vores kundes tekniske rådgiver fremsender efterfølgende et opgørelse over kontrolmålinger; men disse er umiddelbart ikke i overensstemmelse med det, som der var enighed om ved mødet, ligesom de er foretaget uden vores taksators medvirken.

Målingerne må derfor betragtes som ensidigt indhentet.

Hvis målingerne lægges til grund, kan det konstateres, at der for både tagstenene og lægterne er tale om minimale afvigelser i forhold til vejledningen, og dette i sig selv udgør ikke en skade i forsikringens forstand.

Det er yderligere vores opfattelse, at afvigelserne ikke indebærer en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Til grund for denne opfattelse har vi blandt andet lagt vægt på, at der er tale om det oprindelige tag fra 1994, samt at der efter det oplyste ikke har været storm eller vandskader stammende fra taget siden opførelsen.

Taget har således ikke kun 'overlevet' de store vand og sne påvirkninger der senest har været i 2010 og 2011; men har også overlevet orkanen i 1999 og storm i 2005.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdene udgør en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Selvom et tag ikke skulle være lagt i overensstemmelse med lægningsvejledningen, udgør det efter gældende Ankenævnspraksis ikke i sig selv en skade i sig selv. Vi kan i den forbindelse henvise til kendelserne 59.787; 63.209 og 63.499.

I disse sager var tagbelægningen oplagt uden tilstrækkelig bindere og i samtlige sager fandt Ankenævnet, at forholdet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vedrørende anerkendte forhold.
Som det fremgår af sagen har vi anerkendt og accepteret det seneste tilbud på udbedringen af skotrenden på i alt 21.985 kr.

Vi afventer tilbud på omlægning af tagstenene på carporten."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
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 klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at selskabet har anerkendt at dække udbedring af forholdet vedrørende skotrende. Selskabet har desuden anerkendt at dække omlægning af tagstenene på carporten.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at de anmeldte forhold vedrørende undertaget og tagbelægningen udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at der foreligger en nærliggende risiko for skade på bygningen. Klagerne findes herefter ikke at have krav på erstatning i videre omfang end allerede anerkendt af selskabet. Det, som klagernes advokat i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen