930/13

Den 30. december 2013 blev i sag nr. 84.388:

xxxxxx xxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxx xx

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 tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring. De klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på undertaget.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade eller indebærer en nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2006, og at klagerne overtog ejendommen den 15/11 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 19/10 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse / Carport**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
…			
	8.10 Undertage/understrygning	K3	Der er lille hul i undertag foroven mod øst over stue. Over loftlem ses slidmærke/hul i undertag. Mod nord over bad og værelse ses lapninger med tape der er løs og hænger ned. Note: Ved huller og utætheder mm, kan undertag ikke regnes for tæt."

2. 84.388

Klagerne anmeldte den 11/9 2012, at undertaget var utæt, hvilket de konstaterede, da der i forbindelse med reparation af skotrenderne trængte vand gennem loftet under et regnvejr. Selskabets taksator besigtigede forholdet og udarbejdede rapport af 19/9 2012. Heraf fremgår følgende:

"**Genbesigtigelse skotrender/undertag.**
Ft. har selv skiftet skotrender (vi afviste dækning), og i den forbindelse var tagbelægningen fjernet, (stod med kun undertag) under regnvejr kom der vand ind. Skotrenderne er altid et ømt punkt. Jeg kan ikke sige noget om årsagen til at de fik vand ind, men det er kun sket den ene gang, hvor taget var åbnet i forbindelse med reparationsarbejdet.

Undertag er så vidt jeg kan finde ud af købt i Polen/Tyskland (Castorama). Jeg kender ikke produktet, men det minder om et Tyvek-undertag (diffusionsåbent). Tagbelægning er betontagsten, dobbelt vinget med fals, dvs. tæt tagbelægning.

Jeg har prøvet at vandbelaste et stykke med vand. Det er ikke tæt ved direkte vandbelastning med vandslange (havde en prøve med hjem).
Den prøve måde er selvfølgelig ikke det samme som alm. regnvejr.

Tagbelægningen er tæt belægning, undertag vil aldrig under normale omstændigheder blive vandbelastet og slet ikke på samme måde, som ved en vandslange.

Der er intet at se på tagkonstruktion eller isolering. Alt står som nyt, ingen vandskjolder på spær.

Når taget ellers er intakt, vil vandbelastningen være minimal, og det kan undertaget udmærket klare. Der er ingen risiko for skade. Havde det været en vingetegl (åben tagbelægning) ville jeg være mere betænkelig ved det her undertag (sammenlign Interproof problematik)."

Da selskabet afvist at yde dækning, rettede klagerne henvendelse til en ingeniør, som i mail af 24/2 2013 anførte følgende:

"Den 14 februar 2013 har du forespurgt hvilke bestemmelser og vilkår der er på undertag, idet du har konstateret, at undertaget på din ejendom er utæt, vand løber igennem dugen.

… Kommune, Byggesagskontoret har den 21 juni 2005 meddelt byggetilladelse til opførsel af et eenfamiliehus med carport. Tagkonstruktionen er beskrevet på snittegning dateret den 18-02-05, bilag nr. ... Tag af tegl er ændret til betontagsten fabrikat 'IBF', og på undertag er fabrikat ikke angivet.

Fabrikanten af IBF betontagsten har foreskrevet i deres brochure at der skal anvendes undertag ved oplægning af betontagsten, bilag nr. …

I bygningsreglement '95' kap. 7. stk.3. er følgende anført: 'Tage skal være udført af sådanne materialer og på sådan måde, at der opnås tæthed mod indtrængen af regn og smeltevand og sne' og henviser til udførsel af taget til SBI anvisning. I SBI anvisning nr. 189 side 61 'Undertage skal opfange nedbør som eventuelt
passere tagdækningen. Undertag kan ……' bilag nr. …

Under henvisning til disse bestemmelser skal undertag være tæt, og hvis nedbør kan trænge igennem dugen, og beskadige spær og isolering skal undertag udskiftes."

Selskabet afviste fortsat at yde dækning, hvorfor sagen er indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 29/4 2013. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Vi skulle have skiftet skotrender på vores tag og ved denne reparation opdager vi, at vores undertag overhovedet ikke er tæt. Det har intet med reparationen af skotrenderne at gøre, det var blot ved den lejlighed, at vi konstaterede fejlen. Vi har haft kontakt til flere forskellige tømrermestre uafhængigt af hinanden og får alle steder oplyst, at et undertag SKAL være tæt for udefrakommende vand. Vi har tillige fået dokumentation for dette fra en bygningsingeniør. Den beskrivelse, som Dansk Boligforsikring bruger i deres afslag omkring diffusionsåbent undertag er direkte forkert. Det undertag, der er lagt på vores hus vil IKKE opfange slagregn og fygesne, men blot lade vandet trænge igennem undertaget og ind på underliggende spær og tagkonstruktion og dermed videre gennem loft og ind i huset. Det var præcis det, vi oplevede ved reparationen af skotrenderne. Tømreren havde udskiftet skotrenderne og havde fæstet undertaget, så det var spændt ud. Alt var færdigt ved reparationen, der manglede kun at blive lagt tagsten på igen. Det vil sige, at undertaget var spændt ud og fæstet som det skulle være. Der kom så en kraftig regnbyge, hvor vi kunne konstatere, at undertaget overhovedet ikke holdt vand ude. Det passerede igennem undertag, isolering, tagkonstruktion og igennem loftet, hvor vi kunne samle regnvand op i store baljer.
Dansk Boligforsikring har valgt at afvise dækning udelukkende med henvisning til, at forsikringen ikke dækker lovliggørelse, uden at tage stilling til at undertaget er decideret uegnet, og med stor sandsynlighed vil forvolde skade på isolering, tagkonstruktion, loft og evt. indbo. Det virker som om, at Dansk Boligforsikring reelt blot håber på, at konstatering af skadeforvoldelse først vil ske efter forsikringsperiodens udløb. Vi har fået forklaret at diffusionsåbent undertag er, hvor damp og lignende fugtigheder kan trænge ud indefra og som ikke tillader vand at trænge igennem udefra og ind.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Udskiftning af undertaget i henhold til vedlagte kopi af tilbud fra tømrermester …"

Selskabet har i brev af 16/5 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning, da den vandindtrængning klager har oplevet, er sket lang tid efter overtagelsen, og under nogle omstændigheder, hvor taget var åbnet pga. en igangværende renovering/udskiftning af skotrenderne. Klager har hverken før eller efter oplevet vandindtrængning.

Ved besigtigelsen er der ikke konstateret fejl ved tagkonstruktionen, og der ses ingen tegn på, at der tidligere skulle have været vandindtrængning i tagkonstruktionen. Det lagte undertag er af en diffusionsåben type, og har derfor ikke har samme tæthed overfor direkte vandpåvirkninger, som et diffusionstæt undertag af PE-folie eller lignende.

Ved afgørelsen er der lagt vægt på, at undertaget er lagt korrekt og at undertagets tæthed ikke kan antages at være nævneværdigt forskelligt fra andre diffusionsåbne undertage. Undertaget har som funktion at sikre taget mod det regnvand og sne, som måtte trænge forbi tagdækningen. Det har derfor stor betydning for valget af undertagstype, hvilken tagdækning der

er tale om. Da der på klagers ejendom er anvendt en tæt tagdækning bestående af IBF dobbeltvingede betontagsten med fals, vil vandbelastningen på undertaget være meget lille.

Det forhold, at undertaget har vist sig ikke at være modstandsdygtigt overfor en større direkte vandpåvirkning, medfører ikke, at der kan siges at være nærliggende risiko for skade, da den bedømmelse må ske for taget som helhed. Således er det også valget af tagdækning, der afgør hvilken type undertag der kan anvendes.

Uanset at der er tale om et relativt nyopført hus (2006), må det antages, at det ville have været muligt at finde vandskjolder på spærene, hvis undertaget ikke havde tilstrækkelig tæthed. De nærmere omstændighederne omkring den vandindtrængning der faktisk skete, kendes ikke, men en enkeltstående vandindtrængning hvor tagdækningen ubestridt har været åben, kan ikke tages som udtryk for, at der under normale forhold skulle være nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

3. Konklusion
Da det anmeldte forhold ikke ses at have medført skader på bygningen, og der desuden ikke under normale forhold vil være nogen risiko for skadelig vandindtrængning til tagkonstruktion m.m., er der ikke nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klagen bør derfor afvises."

Hertil bemærker klagerne i brev af 28/5 2013 til nævnet bl.a.:

"Dansk Boligforsikring konstaterer igen, at det lagte undertag er af typen diffusionsåbent, og derfor ikke har samme tæthed overfor direkte vandpåvirkninger som et diffusionstæt undertag.

Det er ifølge vores opfattelse en helt forkert tolkning af et diffusionsåbent undertag. Et diffusionsåbent undertag, skal kunne lade vand i dampform passere nedefra og ud, men må ikke lade vand i form af væske passere, hverken den ene eller den anden vej.

Vi vil ligeledes igen henvise til, at vi allerede har påpeget om årsagen til at DB gerne vil have dækningen afvist på nuværende tidspunkt, fordi de dermed 'satser på', at en senere skade vil blive konstateret efter forsikringens dækningsperiode på 5 år.
…
Bilag, Udskrifter fra:
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter: 'Oversigt over byggeskik og byggeteknik' side 8, afsnit om undertage.

DUKO: Diffusionstætte og diffusionsåbne undertage.

Byg-Erfa erfaringsblad 07 06 29: Undertage - diffusionstætte og diffusionsåbne. Her henvises til side 2 'grå boks' Diffusionsåbne - diffusionstætte undertage

Bolius Boligejernes Videncenter: Undertage. Her henvises til side 2 afsnittet: Hvad er åbne eller tætte undertag?"

I brev af 12/6 2013 til nævnet har selskabet afslutningsvis anført følgende:

"Selskabet er bekendt med Duko klassificeringen, og det er korrekt, at også diffusionsåbne undertage ideelt set skal have samme tæthed overfor vandpåvirkninger, som et ikke diffusi-

onsåbent undertag. I praksis vil et diffusionsåbent undertag dog ikke kunne have samme tæthed som et undertag i PE-folie med en z-værdi på over 800 (fx Monarfol), hvor z-værdien for et diffusionsåbent undertag skal være under 3 GPa sek m2/kg.

De diffusionsåbne undertage er givetvist blevet bedre i de senere år, men der er flere eksempler på godkendte undertage, som har vist sig ikke at kunne overholde Duko's klassifikationskrav, fx Interproof undertage. Det bemærkes at Duko klassifikationen er forholdsvis ny (2004) og at der gennem tiden løbende er kommet nye tekniske bestemmelser.

Er et af disse produkter anvendt som undertag under en åben tagdækning fx vingetegl, kan det være nødvendigt at udskifte undertaget, alternativt at understryge tagstenene. Er der derimod tale om en tæt, ukompliceret tagdækning, der alene fordrer undertag af de laveste Duko klassificeringer, vil der under normale omstændigheder ikke være nogen risiko for skade.

Klagers tagdækning tilhører sidstnævnte kategori, og det lagte undertag vurderes ikke at være nævneværdigt ringere end andre tilsvarende diffusionsåbne undertage fra 2006. Der er ikke sket nogen skader på tagkonstruktionen, og det må derfor fastholdes at det anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

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, 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.
…
4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

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 har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder byggetekniske anvisninger og information om undertage samt fotos af klagernes undertag.

Nævnet udtaler:
Nævnet lægger til grund, at vandindtrængningen skete i forbindelse med, at tagbelægningen var fjernet, og at der ikke i øvrigt er tegn på vandskader i tagkonstruktionen.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at anerkende, at det forhold, at undertaget ikke er tæt, når det udsættes for direkte vandbelastning, udgør en skade eller indebærer en nærliggende risiko herfor, og at selskabet derfor har afvist at yde dækning.

Nævnet bemærker, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har sandsynliggjort, at undertaget er behæftet med en fabrikationsfejl eller generelt er uegnet til brug som undertag i forbindelse med den type tag, der er på klagerens hus.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen