Ankenævnet for Forsikring

Den 6. oktober 2014 blev i sag nr. 85279:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt konstruktionsfejl af det forsikrede rækkehus zinktag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ved zinktaget ikke har bevirket en aktuel skade. Selskabet påpeger endvidere, at klagerens eventuelle krav er dækket af en garanti fra tredjemand.

Klagerens rækkehus er fra 2005. Forsikringen trådte i kraft den 15/6 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/11 2012.

Klagerens grundejerforening foranledigede, at tagkonstruktionen på et rækkehus i bebyggelsen blev besigtiget af en rådgivningsvirksomhed. Af notat af 11/6 2013 fra rådgivningsvirksomheden fremgår bl.a.:

"**2. Afgrænsning af opgaven**
Der udføres destruktiv undersøgelse over et rækkehustag og 2 etagers boligblok, som forudsættes repræsentativ for hele ejendommens tagkonstruktioner. Tag over nr. 237 og 247 er valgt. Endvidere åbnes zinkrede over carport til rækkehus nr. 247

3. Destruktiv undersøgelse, 6. juni 2013
Der blev foretaget destruktiv undersøgelse af tagene for klarlægning af den faktiske udførelse af tagdækningen herunder ventilering af tagkonstruktionen.

Stillads var opstillet ud for [adresse] 237 og 247, begge steder ved både tagfod og kip

- Zinktaget blev åbnet i en rede fra tagfod og ca. 2 meter op henholdsvis fra kip og ca. 2 meter ned, og inddækning ved kip blev demonteret for undersøgelse af ventilationsforhold her.
- Der blev skåret hul i tagkrydsfiner for udtagning af fugtmålinger og skimmelprøver, både MycoMeter-Surfacetest og udtagning af isoleringsprøver.

4. Observationer ved destruktiv undersøgelse, 6. juni 2013
1. Ved den visuelle gennemgang af blokkenes tagflader, i tilknytning til den destruktive undersøgelse, blev der konstateret flere problematiske forhold.

Forholdene viste sig at være identiske for rækkehustage og for tagene i etagebebyggelsen, både for så vidt angår de umiddelbart visuelle problemer som tagkonstruktionen under zinkbeklædningen. Nedenfor er derfor valgt en sammenfattende beskrivelse fremfor særskilt opsplitning af samme problemer for de to bolighøjder.
…
2. Opsummering af observationer:

A. Mange korrosionsbetingede pletter på oversiden af zinkbeklædningen.
B. Utilstrækkelig ekspansionsmulighed ved såvel tagfod som kip.
C. Undersiden af zinkpladerne blev observeret med hvidrust i varierende grad lige fra overvejende hvid underside til mindre omfattende med hvide markeringer mellem en valsblank overflade.
D. Tagopbygning som: zinkbeklædning
tyvek undertag, som skillelag
22 mm osb-krydsfiner
E. Afstand mellem isolering og underside tagkrydsfiner, målt til 50 - 80 mm
F. Træfugt i osb-krydsfiner blev målt til 10-13 % træfugt
G. Ved kip blev ventilationsåbning set udført som 7 cm udsparing i tagrem, antages udført pr. en meter. Ingen ventilationshul blev observeret overhovedet
H. Hulplade er monteret ned forbi ventilationsspalte

5. Undersøgelse af skimmelsvampevækst
I prøveområderne blev udtaget henholdsvis 1 stk. MycoMeter Surface-test på bagsiden af krydsfiner og 1 stk. prøveudtag af isoleringsmateriale for nr. 237 henholdsvis 247. Prøver er analyseret af MycoMeter A/S

1. Ved analyse viste MycoMeter Surface-test MycoMeter tal på 4 og 5, hvilket svarer til, at skimmelsvampeniveau på prøvested ikke er over normalt baggrundsniveau.
2. Analyse af isoleringsmateriale. Udtagne prøver viste mycometertal på 20 og 25, hvilket betyder at skimmelsvampeniveauet på prøvestedet ikke er over normalt baggrundsniveau.
3. Prøveresultaterne bør holdes op imod den faktisk udførte konstruktion, med den begrænsede ventilering af tagkonstruktionen og udtagne prøver i område 3, udtaget tilsvarende steder i en tilsvarende konstruktion. Analyse af disse prøver påviste massiv vækst af skimmelsvamp på bagsiden af tagkrydsfiner og i isoleringsmaterialet.

6.Vurdering af observationer og prøveresultater

Der er flere forskelligartede problemstillinger
1. Ekspansion ved tagfod og kip
2. Skillelag mellem krydsfiner og zinkbeklædningen
3. Ventilation mellem isolering og tagkrydsfiner
4. Fugtforhold og skimmelsvampevækst

ad 1. Zinkrederne er udlagt med utilstrækkeligt ekspansionsstykke ved både tagfod og kip. Aktuelt ses fugtbetinget misfarvning af nederste 20-50 cm krydsfiner. Zinkbeklædningen er observeret markant mere medtaget af hvidrust her end i øvrigt.

ad 2. Skillelaget mellem zinkbeklædningen og krydsfinerunderlaget er udført i tyvek undertag. Dette er et diffusionsåbent undertagsprodukt, men udlagt direkte ovenpå krydsfineren tillades ikke tilstrækkelig ventilering af zinkbeklædningen. Der skulle have været anvendt et struktureret skillelag, som Tyvek Metal eller underlag af ru brædder i fyr eller gran, oplagt som spredt forskalling

ad 3. Ventilationsspalte af taget i kip er mangelfuld. Ventilationsåbningen er faktisk konstateret som en mindre udsparing i tagrem. Ventilationsspalte uden net skal være 20 mm, og med net 40 mm afhængig af perforeringsgrad. Den monterede hulplade reducerer det effektive ventilationsareal væsentligt. Tagkonstruktionen er ikke ventileret tilstrækkeligt. Ventilationsspalte i tagfod antages at være udført tilstrækkeligt effektivt via luftspalter i udhængsbrædder. Der blev ikke foretaget destruktiv undersøgelse for eftervisning heraf.

ad 4. Fugtforhold og skimmelsvampevækst. Undersiden af tagkrydsfiner, hvor der er udskåret huller viste normalt fugtniveau 10 - 13 %. Spær blev målt til 8-10 % træfugt. Tagopbygningen med tagkrydsfiner som underlag for zinkbeklædningen stiller imidlertid større krav til effektiv ventilering af tagkonstruktionen for i imødegå den højere risiko for etablering af skimmelsvampevækst som krydsfiner udgør. Det bemærkes, at skimmelsvampevækst kan forekomme fra træfugt på ca. 15 %

Skimmelsvampeforekomst
Den udtagne skimmelsvampetest påviste ikke vækst af skimmelsvampe på de aktuelle prøvesteder. Men med baggrund i tagkonstruktionens opbygning og påvisningen af skimmelsvampevækst i den tilsvarende konstruktion i område 3, så vil der skulle suppleres med yderligere test for med nogen rimelighed at kunne konstatere tagkonstruktionen fri for vækst af skimmelsvampe.

7. **Konklusion**
På baggrund af de udførte forundersøgelser, er det NIRAS vurdering, at opbygningen med zinkbeklædning på underlag af krydsfiner, alene adskilt tyvek undertagsdug, på ejendommens tage bevirker en væsentligt reduceret levetid på den etablerede zinkbeklædning samt, at der uophørligt bør udføres supplerende undersøgelser for klarlægning af omfanget af den konstaterede skimmelsvampevækst.

1. Zinkbeklædningen vurderes at have en væsentligt reduceret restlevetid som direkte følge af opbygningen. Restlevetiden vurderes at være få år før omfattende gennemtæringer kan være en realitet.
2. Ventileringen af tagkonstruktionen er mangelfuld, og bør overvejes udbedret uophørligt for at imødegå problemer med skimmelsvampevækst og undgå udvikling til råds-kader i de bærende konstruktioner

3. Ved den forekommende tagrenovering bør det overvejes også at udskifte tagkrydsfineren til underlag af ru brædder, som fugtteknisk er mere velegnet.
4. Der er ikke ved denne destruktive undersøgelse påvist at være et aktuelt problem med skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen. Men fugtforholdende og den mangelfulde ventilation taget i betragtning sammenholdt med påvist skimmelsvampevækst i den identiske tagkonstruktion i område 3, bør der udføres en mere systematisk undersøgelse af tagfladen for skimmelsvampevækst og trænedbrydende svampe i tilknytning til udskiftning af zinkbeklædningen.
5. Ved udskiftning af zinkbeklædningen skal der være særlig fokus på underlag og ekspansionsløsninger, der er svigtet ved det eksisterende byggeri.

8. Økonomi
Omkostninger til udskiftning af bebyggelsens tage vurderes at kunne udføres for et beløb svarende til den afsatte enhedspris for udskiftning af tage i område 5, som er kr. 5.700 excl. moms. Der forudsættes at være behov for udførelse af tilsvarende arbejder."

Klagerens grundejerforening og entreprenøren, der havde bygget rækkehusene, foranledigede udarbejdelsen af et syn og skøn. Af skønserklæringen af 28/3 2013 fremgår bl.a.

"Efter en gennemgang af del af tagkonstruktion vist på **bilag 1.5-1.8** (og tilsvarende på tegninger over de øvrige 8 blokke) på ejendommene i område 2 [adresse] - eller af et så stort udsnit heraf som er repræsentativt - og efter de yderligere undersøgelser, som skønsmanden anser for fornødne, bedes følgende spørgsmål besvaret:

Sp. 1: Hvad er årsagen til den konstaterede 5 års mangel opfugtning af udhængsbrædder og isolering på den lave side af bygningerne i de 9 blokke i område 2?

Svar: Ved besigtigelsen ved skønsmødet sås generelt vandskjolder og opfugtning af underside af udhængsbrædder/sternbræt i forskelligt omfang husnummer for husnummer, således at de fleste havde tydelige aftegninger mens enkelte var helt uden fugtaftegninger eksempelvis nr. 221.

Ved besigtigelsen/undersøgelsen den 18.12 2013 af nr. 246 havde det regnet meget i de foregående dage og temperaturen havde konstant ligget omkring ca. +5° C. Der var en kold støvregn og svag vind. Vandet dryppede tydeligt og konstant fra sternbrættet bag tagrenden og ligeledes fra undersiden af udhængsbrædderne. Ved oplukning af taget var der klart vand mellem zinktaget og haften/fodblik og mellem undertaget og OBS-pladerne. Tagets OBS-plader var tydeligt opfugtede og viste ved måling, at de var vandmættet, men vand og fugt var kun til en bestemt højde i forhold til forkanten, hvorefter OBS-plader og undertagdugen Tiivek var helt tørt.

Taget er med ensidigt faldt på 10° opbygget med OBS-plader, Tiivek undertag og zink i hele længder, falset med stående false og med tætningsbånd i falsen. Undertagets funktion er dels at holde bygningen tør under byggeriet, dels at beskytte zinken mod skadelige stoffer fra OBS-pladerne. Undertaget er afsluttet ovenpå haften/fodblik, således at denne har fungeret som vandnæse under byggeriet.

Opfugtningen skønnes primært at skyldes kapillærvirkning (hårrørsvirkning), således at vand der trænger ind ved tagets afslutning suges op under zink og under undertaget. Afvanding af det vand der kommer ind sker ved at vandet løber baglæns op mellem undertag og fodblik og videre op på bagsiden af undertagsdugen og ned på OBS- pladerne og herfra tilbage ned under fodblik og ud bag eller på sternbrættet, hvorfra det vil dryppe/løbe således at de yderste udhængsbrædder vil blive opfugtet.

Vand kommer ind via afslutningen af de stående zinkfalse. Meget vand løber langs de stående false og en mindre åbning her, vil betyde stor vandbelastning og dermed stor risiko for vandindtrængning ved selv små utætheder.

Vandet kan ikke løbe ud under zinken, idet ombukningen forneden rundt om hafte/fodblikket er klemt meget stramt. Dertil kommer den 'stramhed' tagets sammentrækning medfører pga. temperaturudsving, idet der ikke synes at være taget tilstrækkeligt højde for disse udvidelser/sammentrækninger. Zink er udlagt i hele baner, og der må forventes bevægelser på omkring 1 cm.

Afslutningen af de stående false burde have været længere fremme således at afdrypning sikres.

Endvidere ville det have været mere sikkert at have et ombuk for oven på fodblikket, for herved at bryde kapillærvirkningen/ stoppe vandet.

Dertil kommer, at fugt ved andre temperaturskift kan kondensere under zinken og evt. løbe ned af taget under zinken og ophobes for neden, idet undertaget ikke har afløb jf. ovenfor.

Der henvises til vedlagte skitse, erklæringsbilag 1.

Når zink, undertag og OBS-plader kun var våde til et bestemt punkt - dvs. til en uensartet bugtet linie - og i øvrigt tørt, skønnes den primære årsag dog kapilærsugningen, og ikke kondens heller ikke lokalt i udhænget, idet kun ca. halvdelen af udhænget var opfugtet. Der sås dog aftegninger, som kunne tyde på, at der af og til er kondens under zinken. Der sås generelt ikke grubetæring på taget som helhed, men muligvis lidt begyndende grubetæringer. Et enkelt sted over nr. 248, var der dog tætte grubetæringer i område af ca. Ø 35 cm, og hvor det skønnes at zinken er utæt.

Grubetæring opstår, hvis der ikke kommer ilt nok til zinken, eksempelvis hvis der ligger vand på undersiden af zinken

Der henvises til erklæringsbilag 2.

Sp. 2: Hvorledes kan den konstaterede 5 års mangel opfugtning af udhængsbrædder og isolering på den lave side af bygningerne i de 9 blokke i område 2 afhjælpes byggeteknisk forsvarligt?

Svar: Man kan som forsøg i første omgang løsne ombugtningen/fastgørelsen af zinktaget rundt om fodblikket.

Udbedring som sådan bør dog ske ved at de nederste ca. 2 meter zink løftes op, hafte/fodblik aftages. Beskadigede OBS-plader skæres væk og erstattes med forskallingsbrædder monteret med mellemrum eller der kan når pladerne er tilstrækkeligt udtørret udlægges en strukturmåtte. Halte/fodblik med opkant foroven monteres. Zinktag overskæres og øges i længden, således at der kommer en overlængde og således at de stående false kan afsluttes længere ude evt. med en skrå eller lige afslutning og zinktag genmonteres med en overlængde og fastholdt til fodblikket med en skrå vinkel med plads til temperaturbevægelser.

Skal man sikre at grubetæring ikke opstår på taget, må hele taget omlægges, idet der skal udlægges en strukturmåtte under zinktaget. De skete skader er meget begrænsede så vidt det kunne ses pt. jf. ovenfor, men tagets levetid er kortere end normalt forventeligt som følge af den betydelige risiko for stående fugt fra kondens. Fugt vil formentlig diffundere gennem Tiivek undertaget, men der vil være perioder, hvor taget kan være vandmættet på bagsiden, hvilket giver grubetæring.

…

Sp. 4: Udsætter årsagen til den konstaterede 5 års mangel opfugtning af udhængsbrædder og isolering andre dele af bygningerne end udhængsbrædder og tagunderlag for skader eller risiko for skader og i bekræftende fald hvilke bygningsdele er udsat herfor?

Svar: På sigt vil der opstå skimmelangreb, råd og svamp i brædder, tagplader og konstruktion.

…

Sp. MTH.1: Skønsmanden bedes vurdere om konstruktionen med udhængsbrædder er projekteret i overensstemmelse med god projekteringsskik på projekteringstidspunktet jf. myndighedsgodkendelsen den 14.10.2004 og i benægtende fald præcisere afvigelserne.

Svar: Konstruktionen med udhængsbrædder er projekteret i overensstemmelse med god projekteringsskik på projekteringstidspunktet den 14.10.2004.

Tegning MTH 4.16 viser dog en lidt uforståelig afslutning, som ikke er i overensstemmelse med beskrivelsen.

På trods af at det om bilag 17 er oplyst at være fra år 2000 finder skønsmanden ikke at kendskabet til - det der i dag nok må betegnes som en nødvendighed - brugen af strukturmåtte eller anden tagopbygning eksempelvis forskallingsbrædder har være almindelig 'fælleseje' på projekterings- eller udførelsestidspunktet. Jeg bygger dette på dels min egen erfaring - som naturligvis kan have huller - og at jeg i forbindelse med en tilsvarende skønssag i 2005 drøftede problemstillingen med mange 'specialister' uden at nogen dengang oplyste eller henviste til at et strukturlag/udluftningslag var en mulig løsning.

Skønsmanden er dog ikke bekendt med brugen af Tilvek undertag under zinktage, men den er formentligt tænkt som mellemlæg mellem OBS-plader og zink for at undgå at skadelige stoffer fra OBS-pladerne trænger over i zinken ligesom fugt i et vist omfang vil kunne diffundere gennem Tiivekdugen og bort. Princippet forekommer i orden, bortset fra at man i dag foreskriver nødvendigheden af en egentlig udluftning under zinktage eksempelvis ved brug af en strukturmåtte eller forskallingsbrædder udlagt med et mellemrum imellem.

Sp.
MTH.2: Skønsmanden bedes vurdere om konstruktionen med udhængsbrædder er udført som projekteret samt i overensstemmelse med god byggeskik på udførelsestidspunktet og i benægtende fald præcisere afvigelserne.

Svar: Ja, konstruktionen med udhængsbrædder er generelt udført i overensstemmelse med projektets anvisninger og tegninger jf. bilag MTH.1, MTH.3 og MTH. 4.

Dog er 'Produktanvisninger sidst reviderede udgave' og 'Detailtegninger fra WM Zinc A/S' jf. bilag MTH.1 side 4 og 9 ikke fremlagt. (De der kan skaffes i dag er revideret efter 2004.)

Det må dog tilføjes, at da der er tale om ubrudte zink-baner i hele tagets bredde, er udvidelsen sommer/vinter meget stor, hvilket gør at ombukningen i enderne skønnes for stram og for kort.

I bygningsdelsbeskrivelsen 'Zinktag' bilag MTH.1 fremgår det under 'Udførelse' side 10: 'Oplægning skal ske under hensyn til materialets ekspansionsmuligheder.' Under 'Befæstigelse' side 11: 'I bunden udføres zinkinddækningen med ombuk om halter.'

Under Fodblik side 12: 'Speciel fodblik til zinktage. Fodblik udføres med ekstra forkant på mindst 25 mm som skal tjene som halte for zinkafslutningen.'

I klageskema af 27/10 2013 har klageren bl.a. anført:

"Den 18-06-2013 modtager jeg orientering fra grundejerforeningen omkring nogle konstaterede konstruktionsfejl i taget. Der er udarbejdet en rapport af NIRAS der beskriver i detaljer fejlene. Bygherre er [firmanavn], der er i likvidation, og det kan ikke forventes at selskabet vil kunne dække alle omkostningerne ved afhjælpningen af konstruktionsfejlene. Fejlene er konstateret indenfor [firmanavn] 10 årige ansvar.

Forholdene omkring taget er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Den 25-06-2013 anmeldte jeg skaden til Dansk Boligforsikring. Den 8-8-2013 fik jeg afslag på dækning under forsikringen. Den 11-8-2013 klagede jeg over afgørelsen. Den 21-10-2013 fik jeg afslag på min klage.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At Dansk Boligforsikring ApS dækker de omkostninger i forbindelse med afhjælpningen, der ikke dækkes af bygherre eller entreprenører."

Dertil har selskabet i brev af 29/11 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Ejendommen er et rækkehus fra 2005, som klageren har overtaget den 15. juni 2013. Kort tid efter fremsender klageren en skadeanmeldelse, på baggrund af en rapport udarbejdet af ingeniørfirmaet NIRAS.

NIRAS har undersøgt og analyseret forhold vedrørende rækkehusenes tagkonstruktion. Ifølge rapporten burde taget have været med et Tyvek metal undertag, som kan lede kondens bort og skabe ventilation mellem zink og underliggende konstruktion. Der er i stedet anvendt

et sædvanlig diffusionsåbent undertag som skillelag, hvor der ikke kan opnås tilstrækkelig ventilering. Ifølge NIRAS vil dette medføre en væsentligt reduceret levetid af zinkbeklædningen.

Allerede i juni 2013 meddeler bestyrelsen at der er rettet krav mod underentreprenøren [firmanavn], og at der vil blive fremlagt et forligstilbud til generalforsamlingen i august 2013. Her bliver husejerne orienteret om at der er indgået et forlig (bilag G). Område 2 - som også inkluderer klagerens ejendom - er blevet tildelt i alt kr. 11.872.387,24 af forligsbeløbet til brug for udbedring af zinktagene. Klageren og de øvrige husejere har samtidig udsigt til at søge evt. restkrav hos hovedentreprenør [firmanavn 2], da der er indgået aftale med [firmanavn] om transport af krav.

Ved effektuering af transport og udbetaling af erstatning efter forligsaftalen vil bestyrelsen erklære sig *'fyldestgjort overfor [firmanavn] for krav på afhjælpning af tilbageværende mangler konstateret ved 5-årsgennemgang herunder mangler ved zinktage'.*

På baggrund af ovenstående er det på nuværende tidspunkt uvist om der foreligger et økonomisk tab, som evt. vil kunne gøres til genstand for et erstatningskrav.

Vi skal derudover henvise til brev af 19. februar 2013 (bilag D), som forelå forud for begæring af forsikringsaftale d. 28. maj 2013. Heri har bestyrelsen gjort opmærksom på fugtproblemer med zinktagene, hvorfor vi henviser til pkt. 4.4 i forsikringsbetingelserne.

Endvidere henviser vi til at det anmeldte ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klager har ikke påvist skader på ejendommens tag. I anden sammenhæng har vi besigtiget taget hos en af naboejendommene. Her var der ingen skader eller tegn herpå. Der er ikke grund til at antage, at klagerens tagkonstruktion skulle være anderledes, hvorfor vi på det foreliggende grundlag vurderer at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold.

I rapporten fra NIRAS konkluderes, at zinktagene vil have en reduceret levetid. Det er generelt vanskeligt at fastsætte levetid på tage. Taget er på nuværende tidspunkt hverken delamineret eller utæt. Der findes imidlertid ingen facitliste for levetiden, da det altid vil afhænge af flere forhold herunder vind, vejr og vedligeholdelse. At en bygningsdels forventede levetid måske er forkortet i forhold til normaltilstanden, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikrings forstand.

Vi vil dog oplyse, at såfremt der senere skulle vise sig skader på klagerens zinktag, vil vi genoptage sagen og vurdere forholdet som det var en ny skadeanmeldelse.

Konklusion
Bestyrelsens brev i bilag G må opfattes som, at klageren kan opnå dækning hos underentreprenør og evt. restkrav hos hovedentreprenør. Allerede af den grund dækkes forholdet ikke af ejerskifteforsikringen jf. 4.5 i forsikringsbetingelserne. I det omfang Ankenævnet måtte lægge en anden fortolkning af forliget til grund, gøres det gældende, at det anmeldte ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. 3.1.

Klagen bør derfor afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 8/12 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"I forbindelse med overtagelsen den 15-06-13 modtager undertegnede en kopi af grundejerforeningens brev af 19-02-13, hvori det oplyses at Bygherre [firmanavn] (tidligere [firmanavn]) træder i likvidation den 28-02-13. I brevet oplyses at bestyrelsen vil iværksætte en undersøgelse af zinktagene.
…
Den nævnte erstatning fra [firmanavn] svarer til et kvadratmeter beløb på 2.799,51 dkk. Niras har indledningsvis vurderet, at det vil koste 5.700 dkk per kvadratmeter at udbedre fejlene.

Undertegnedes vurdering af sagen
Undertegnede har i det overstående redegjort for sagen, da der i Dansk Boligforsikrings gennemgang har fejl og mangler.

Det er undertegnedes opfattelse af pkt 4.4 i forsikringsbetingelserne ikke kan komme i anvendelse, da undertegnede ikke havde adgang til bestyrelsens brev af 19-02-13 før efter overtagelsen af ejendommen.

Samtidigt kan pkt 4.4 ikke anvendes, da det er en skade der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og er afdækket ved en teknisk revision.

Dansk Boligforsikring argumenterer, at det ikke er godtgjort, at der er skader på undertegnedes ejendom. Niras har udvalgt to ejendomme, hvor der er fortaget destruktive undersøgelser på tagene. På begge ejendomme er der konstateret de samme fejl og skader, hvoraf det konkluderes, at alle tagene har de samme skader. Undertegnede har tilbudt Danske Boligforsikring, at de kan foretage de undersøgelser de finder nødvendige for evt. at afdække den præcise tilstand af taget på undertegnedes ejendom. Dansk Boligforsikring har ikke ønsket at fortage undersøgelser på ejendommen. Som nævnt tidligere konkluderer Niras, at inden for få år vil der være omfattende gennemtæringer. Det er derfor undertegnedes opfattelse, at der er tale om en væsentlig skade.

Dansk Boligforsikring argumenterer at det er uvist om der foreligger et økonomisk tab. Hvis den tidligere nævnte syn og skønssag mod totalentreprenør [firmanavn 2] vindes, og [firmanavn 2] betaler, vil der ikke være noget tab, hvorimod hvis den ikke vindes vil der være et økonomisk tab i størrelsesordnen på 200.000 DKK.

Dansk Boligforsikrings argumenterer, at det anmeldte ikke er en skade med henvisning til pkt 3.1 i forsikringsbetingelserne. Bygningens værdi er væsentlig nedsat pga. fejlkonstruktionerne i taget, og samtidigt har Niras rapporten godtgjort, at der er 'nærliggende risiko for skade', da der inden for få år forventes gennemtæringer. Dette betyder efter undertegnedes opfattelse, at det anmeldte falder ind under forhold der er dækket af forsikringen."

Heroverfor har selskabet i brev af 6/1 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Klager oplyser i sagsgennemgangen, at man først har modtaget grundejerforeningens breve i forbindelse med overtagelsen den 16. juni 2013. Denne oplysning er ny, idet klager ikke tidligere har bestridt, at have modtaget grundejerforeningens brev 19. februar 2012, forud for forsikringsaftalens indgåelse.
Det bemærkes, at det af købsaftalen fremgår, at klager skulle modtage grundejerforeningsoplysninger, hvorfor selskabet har lagt til grund, at det pågældende brev også var kommet klager i hænde. Selskabet har dog ikke grundlag for at bestride klagers oplysninger.

Med hensyn til oplysningerne om det indgåede forlig med bygherren, samt den uafsluttede 5-års gennemgang med [firmanavn 2], ses der ikke at være fremkommet nye oplysninger.

Det er herefter fortsat selskabets opfattelse, at dækning under ejerskifteforsikringen som udgangspunkt må være undtaget jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5. En betingelse for dækning må således være, at klager kan påvise, at det ikke er muligt at opnå dækning under de foreliggende garantier fra hhv. entreprenør og bygherre.

Med hensyn til mulige skader på klagers ejendom, så er det klager, der må sandsynliggøre, at der er sket skader på ejendommens tag/tagkonstruktion. Dette er ikke sket. Det forhold, at tagbelægningen forventeligt vil have en forkortet levetid, er ikke ensbetydende med, at der er nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Med hensyn til et eventuelt tab, er klagers krav alene baseret på en skønsmæssig opgørelse udført af Niras. Det vil ikke være muligt at opgøre en eventuel erstatning, før der foreligger mere konkrete tilbud.

Det er herefter selskabet opfattelse, at klagers krav er så usikkert, at man ikke med rimelighed kan kræve, at selskabet skal meddele dækningstilsagn. Selskabet vil dog være indstillet på - om nødvendigt - at suspendere forældelsen af skadeanmeldelsen, indtil der foreligger en afklaring på sagen mod [firmanavn 2]."

Vedlagt brev af 23/1 2014 til nævnet har klageren fremsendt et nyhedsbrev af 17/1 2014 fra sin grundejerforening, hvoraf bl.a. fremgår:

"Selv om vi allerede er et godt stykke inde i det nye år, er der grund til, at vi lykønsker hinanden med at vi kom ud af det gamle 2013, med en forligsaftale på knapt 12 millioner kroner, som skal bruges til at udskifte zinktage og carportage. Men inden vi tager fat på den aktion, skal vi have resultatet af syn & skøn på tagudhængene.

Den 18. december 2013 åbnede skønsmanden, arkitekt [navn] taget på nr. 246 og konstaterede, at træunderlaget under Tyvexlaget var gennemvædet af fugt og vand. Træet var godt i gang med forrådnelsesprocessen. Zinkens underside havde hvide aftegninger, som også blev konstateret i NIRAS-rapporten. De tyder på tæring. En lille meter penge op ad taget var der ingen fugt at spore og træ og underlag var tørt. Det fik skønsmanden til at klø sig i nakken og ligne et spørgsmålstegn. Han havde ikke umiddelbart en forklaring på det fænomen, men sagde, da han gik: 'Jeg må vist hjem og tænke mig om!'.

…

Erstatningsbeløbet skal i banken

På den seneste generalforsamling besluttede vi, at hvis vi fik en forligsaftale i stand med erstatning, ville vi sætte pengene i banken på en spærret konto. De må kun anvendes til udbedring af tagskaderne i området eller betalinger af omkostninger i forbindelse med forliget - f. eks honorar til advokatbistand.

Vi har allerede forhandlet med et par banker, som vil tage sig kærligt af de 11.872.387,23 kr., når de dukker op den 3. februar 2014, men desværre er ingen i stand til at forrente beløbet med mere 0,69 % p. a. De vil gerne investere det et år eller halvanden, men det anser vi for at være uklogt og derfor udelukket."

Selskabet har hertil i brev af 31/1 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Det er aldrig gjort gældende, at klager skulle have modtaget grundejerforeningens brev før købet af ejendommen. Derimod er det gjort gældende, at brevet er fremsendt 3 måneder før

forsikringsaftalens indgåelse, d. 28. maj 2013. Det er kendskabet forud for forsikringsaftalens indgåelse, der iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.4. har betydning for dækningen.

Vedrørende det fremsendte nyhedsbrev fra grundejerforeningen, syntes brevet klart at vise, at der fortsat er mange løse ender. Bl.a. har der i forbindelse med destruktive indgreb vist sig skader i den yderste meter af taget, men derimod ikke længere inde på taget. Skønsforretningen sker i forlængelse af 5-års gennemgangen, hvor der blev konstateret skader i udhænget. Det må derfor antages, at skaderne vil kunne gøres gældende overfor hovedentreprenøren, [firmanavn 2].

Jeg bekræfter, at skjulte skader på klagers ejendom, som klager ikke var, eller burde være, bekendt med, vil være omfattet af ejerskifteforsikringen, forudsat at de ikke dækkes af 3. mandsgaranti, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.5. Det må dog fastholdes, at der fortsat ikke er tilstrækkeligt grundlag til at fastslå, at klager har krav på dækning fra ejerskifte- forsikringen.

Det bemærkes, at en evt. egenbetaling, der alene begrundes i, at husejerne opnår en forbedring ved at få udskiftet taget til nyt, ikke kan kræves kompenseret af forsikringen, da der jo i det tilfælde ikke foreligger noget økonomisk tab."

Klageren har ved brev af 6/4 2014 fremsendt skønserklæringen af 28/3 2013. Dertil har selskabet i brev 16/4 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Skønserklæringen er en del af 5-årsgennemgangen med totalentreprenøren [firmanavn 2]. Skønserklæringen vedrører ikke direkte det forhold, som er anmeldt overfor Dansk Boligforsikring A/S, idet reklamationen vedrører fugt i udhænget men ikke resten af taget.

Skønsmanden har dog også undersøgt de forhold, som ses beskrevet i Niras rapporten af 11. juni 2013, hvorfor skønserklæringen må anses at være relevant for nærværende sag.

Skønsmanden anfører - tilsvarende Niras - i -besvarelsen af spm. 2, at tagets- levetid må forventes at blive forkortet, når der ikke er ventilation under zinken, i form af en strukturmåtte. Der er dog kun fundet meget begrænsede skader (grubetæringer), som muligvis vil kunne tilskrives den manglende ventilation.

Skønsmanden anfører desuden i besvarelsen af spm. MTH.1., at det i skønmandens erfaring ikke på opførelsestidspunktet har været almindeligt 'fælleseje', at udlægge et struktureret skillelag. Med andre ord må det anses som tvivlsomt, om det at zinkbelægningen alene er udlagt på et almindeligt diffusionsåbent undertag, kan betragtes som en fejl ved ejendommen, set på baggrund af opførelsestidspunktet.

Endelig har skønsmanden prissat udbedringen, herunder også en udbedring som indebærer en udskiftning af hele zinktaget. Skønsmanden anslår en pris, der ligger betydeligt under Niras' estimat, idet en samlet løsning ifølge skønsmanden vil kunne udføres for kr. 12.437.500. Da der allerede er udbetalt kr. 11.872.387,23 til dækning af taget (før en evt. udbetaling fra [firmanavn 2]), forekommer det sandsynligt, at beboerne vil kunne ende med at opnå fuld dækning til en udskiftning af taget.

På baggrund af skønserklæringen må det fastholdes, at klagers krav mod ejerskifteforsikringen er meget usikkert, hvorfor en eventuel vurdering af kravet, nødvendigvis må afvente en

afslutning på 5-års gennemgangen. Det bemærkes desuden, at der fortsat ikke er konstateret skader på klagers ejendom.

Heroverfor har klageren i brev af 28/4 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Hvorvidt det er 'fælleseje' at udlægge struktureret skillelag på opførelsestidspunktet har selvfølgelig betydning for vurderingen af [firmanavn2]'s ansvar overfor [firmanavn], men det har næppe betydning for ejerskifteforsikringens dækning af skaderne. Både Niras og den foreliggende skønserklæring beskriver omfattende opfugtninger af tagets trækonstruktioner med deraf følgende råd og svamp og grubetæring i zinkpladerne.

Hvis det konstateres at undertegnede ikke lider noget tab i forbindelse med afhjælpningen af de konstaterede skader på ejendommen er der intet krav mod Dansk Boligforsikring A/S.

De destruktive undersøgelser der er foretaget af Niras og i forbindelse med syn og skønsforretningen har alle afdækket omfattende skader på tagkonstruktionen. Da taget over ejendommene er en sammenhængende flade kan en afhjælpning kun gennemføres hvis hele tagfladen udskiftes, hvorved undertegnedes tagflade nødvendigvis vil blive udskiftet, uafhængigt af skadernes omfang på undertegnedes ejendom."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
4.4
Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som af-

dækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

4.5
Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Rådgivningsvirksomheden Niras og en syns- og skønsmand har besigtiget tage i den bebyggelse, som klagerens ejendom er en del af.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at selskabet ikke har bevist, at de tage, der er undersøgt af henholdsvis rådgivningsvirksomheden Niras og af syns- og skønsmanden, ikke skulle være repræsentativ for klagerens ejendoms tag.

Af notat af 11/6 2013 fra rådgivningsvirksomheden fremgår det, at rådgivningsfirmaet vurderer, at zinkbeklædningen har en væsentlig reduceret restlevetid, og at det vurderes, at der er få år, før omfattende gennemtæring kan være en realitet. Herudover fremgår det, at der er mangelfuld ventilation, der bør udbedres for at imødegå problemer med skimmelsvamp og undgå udvikling af rådskader.

Af skønserklæringen af 28/3 2013 fremgår bl.a., at der ved oplukning af en tagkonstruktion kunne konstateres, at tagets OBS-plader var opfugtede til et bestemt punkt. Derudover fremgår det af erklæringen, at vandet ikke kan løbe ud under zinken, idet ombukningen forneden rundet om haften/fodblikket er klemt meget stramt. Der fandtes ikke grubetæring på taget som helhed, men kun begyndende grubetæringer. Skønsmanden vurderer, at tagets levetid er kortere end normalt, og at der på sigt vil opstå skimmelangreb, råd og svamp i brædder, tagplader og konstruktion.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det er bevist, at der er en fejl ved tagkonstruktionen på det forsikrede hus, og at fejlen bl.a. henset til ejendommens alder og oplysningerne om opfugtning og levetid udgør en dækningsberettigende skade.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har lidt et tab, der kan kræves dækket i henhold til ejerskifteforsikringen. Selskabet har oplyst, at en tredjemand har udbetalt 11.872.387,23 kr. til grundejerforeningen som del af en forligsaftale. Det er endvidere oplyst, at grundejerforeningen søger dækning for et eventuelt restkrav hos hovedentreprenøren.

Selskabet har i sit brev af 29/11 2013 til nævnet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det er uvist, om klageren vil lide et tab. Selskabet har endvidere henvist til forsikringsbetingelsernes punkt 4.5, hvoraf bl.a. fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti.

Der er ikke over for nævnet redegjort nærmere for udgiften til udbedring af forholdet i klagerens hus. Nævnet har derfor ikke grundlag for at fastslå, om klagerens andel af forligsbeløbet vil kunne dække udgifterne til udbedring af forholdet. Såfremt klagerens andel af forligsbeløbet ikke dækker udgifterne til udbedring af forholdet i klagerens hus, finder nævnet, at selskabet skal dække de resterende udgifter til udbedring af forholdet, som klageren har krav på i henhold til forsikringsbetingelserne.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at hovedentreprenøren eller andre har afgivet en garanti over for klageren om dækning for udgifterne til udbedring af det anmeldte forhold. Et eventuelt beløb betalt af hovedentreprenøren skal dog fremgå i klagerens krav mod selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal dække de udgifter til udbedring af forhol-

det, som klageren har krav på i henhold til forsikringsbetingelserne. Selskabet kan stille som krav, at den andel af forligsbeløbet og af en eventuel erstatning fra hovedentreprenøren, som tilkommer klageren, og som skal bruges til udbedring af det anmeldte forhold, skal tilfalde selskabet.

Poul Sørensen