Ankenævnet for Forsikring

Den 17. december 2014 blev i sag nr. 85444:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
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 forbrugebeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et utæt undertag, fejl ved skotrender, fodbræt og aftræksrør. Klageren kræver desuden dækning for udgifter til teknisk rådgivning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til en klausul, samt at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade. Af policen fremgår bl.a.:

> "Særlig undtagelse: Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens undertag/understrygning se tilstandsrapport side 8 pkt. 8.10."

Det forsikrede hus er fra 2001. Forsikringen trådte i kraft den 15/11 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/8 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse / Udhus		

…

8. Tagkonstruktion		
8.10 Undertage/understrygning	K1	Der ses skimmelpletter på undertaget, på trods af at dette er af en diffusionsåben type. Note: Umiddelbart vurderes dog ikke behov for indgreb i denne forb., og kondens vurderes at være årsagen til pletterne.

"

Den 29/1 2013 besigtigede selskabets taksator det forsikrede hus. Af besigtigelsesrapporten af 5/2 2013 fremgår bl.a.:

"**Indledende bemærkninger:**
Ejendommen et parcelhus *er* opført i år 2001, 1-plans vinkelhus opført i tidstypiske materialer/konstruktioner. Huset er orienteret øst/vest

FT's oplysninger:
Observeret vandindtrængning fra loft/karnap i køkken - gik herefter på loft og konstaterede at vand trænger ind fra undertag - vand trænger igennem ude ved spærhoved, hvor undertag er i kontakt med spær/klemliste. Har taget billeder. Se billeder i mappe ft.

Besigtigelsen:
Indvendigt:
Køkken befinder sig mod syd. Der er bygget en karnap ud i dybde med udhæng. Der ses tegn på vandindtrængning i form af fugtaftegninger (svage aftegninger) på/ved liste i loft, i overgang til karnap. Se billeder 1 - 3

Tagrum:
Undertag ses at være af Fabrikat Interproof. Se billede 4

FT anviser spær hvor vand er trængt ind - spær er tørret op, der ses ingen fugt eller tegn herpå. Se billeder 5 - 9

Undertag generelt ses med skimmel. Se billede 10

Udvendigt:
Tagdækning består af sortglaseret vingetegl m. dobbeltfals. Se billeder 11 - 12

Konklusion
Årsag til vandindtrængning skyldes formentligt kombination af fygesne og *produktfejl.

Vandindtrængning er sket i forbindelse med sne/tø - FT har ikke haft problemer/observeret vandindtrængning i forbindelse med regnvejr.

Alt tyder på at der kun er sket vandindtrængning den ene gang (ingen fugtaftegninger på loft/spær). Tagdækning består af tegl med dobbeltfals - taghældning er 30 grader, taget i sig selv er rimeligt tæt, der ses umiddelbart ikke tegn på at vand trænger ind på undertaget i forbindelse med regnvejr.

Hvis man får lokaliseret hvor fygesne har mulighed for at trænge ind, for lukket af så det ikke sker igen, vurderer jeg at der ikke er nærliggende risiko for skade til trods for at der er fabriksfejl i undertaget.

* Kendt problemstilling vedr. undertag af fabrikat Interproof."

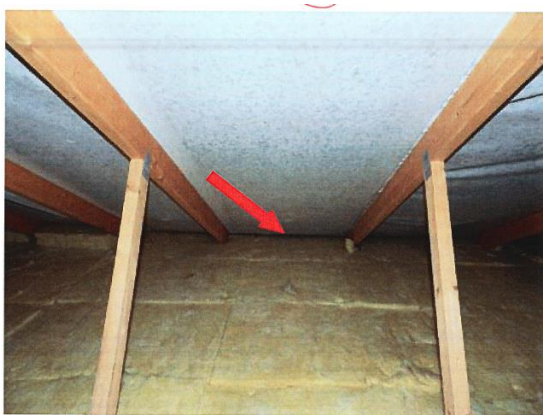
Klageren kontaktede en ingeniør, der besigtigede huset den 1/5 2013. Af ingeniørens brev af 27/5 2013 fremgår bl.a.:

"I efteråret/vinteren 2012 konstateres der vandindtrængning i beboelsen ved karnap til køkken. I tagrum kunne der tillige ses flere steder, at vand trængte gennem undertagsdugen og løb ned ad spærrene og ned gennem isoleringen i loftet.

…

Det aktuelle vindue, hvor vandnedsivningen er blevet konstateret - ikke kun en, men flere efterfølgende gange siden den 16. december 2012, hvor det blev konstateret første gang.

…



Ved tagfod ligger isolering tæt op ad undertaget og hindre passage af nødvendig ventilationsluft til tagrummet.

…



Undertaget er monteret ubrudt op over rygningsplanke og hindre ventilationsmulighed ved rygning. Der er lige ledes heller ikke monteret ventillationstudhætter i undertaget som alternativ til ventilation ved rygning.

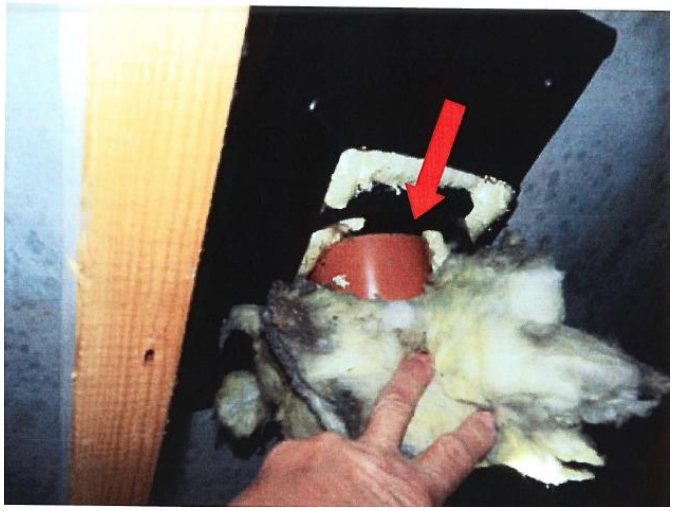
…

4. 85444



Aftræksrør er ikke udført med tætlukkende overgangsstykke mellem rør og taghætte. Men udført interimistisk med PU skum som tætning. Erfaringsmæssigt vil PU skum nedbrydes af solens UV bestråling, når der trænger lys ned via taghætten indvendigt. Erfaringsmæssigt må der forventes en relativ begrænset levetid af PU skum, hvorfor utætheder vil opstå og give nærliggende risiko for fugtbetinget skader, som følge af udsivende varm og fugtig rumluft.

...



Et par aftræksrør er udført interimistisk med kloakrør beregnet for anvendelse i jord. Endvidere er der større utæt åbning, hvor varm fugtig rumluft kan trænge uhindret ud i tagrum og danne kondens. Hvilket medvirker til fugt/skimmelpletter på undertaget.

...

5. 85444



Ved overgang til loftsventil er der heller ikke anvendt en godkendt tætlukkende overgangsstykke. Der er kun udført "tætning" med PU skum.

…
For påvisning af undertaget Interprof's ringe modstandsevne til at holde vand ude, er der foretaget et forsøg med et stykke materiale fra det aktuelle undertag 'Interproof' spændt hen over en spand. Tilsvarende er udført med 2 andre diffusionsåbne undertagsmaterialer. Henholdsvis 'Diveroll Top' og 'Intertop'.

På de udspændte undertagsduge er der hældt en lige stor vandmængde på hver. Efter blot 30 sekunder er alt vandet sivet igennem Interprof undertagsdugen i området over spanden og hvor undertagsdugen hviler direkte af på bordet, løber vandet igennem straks (telteffekt). Hvorimod der efter 2 døgn fortsat ligger samme mængde vand på de to øvrige undertagsduge og der forekommer ingen telteffekt ved påføring af vand hvor disse hviler af på bordpladen.
…
Ovennævnte forsøg indikere med al tydelighed, at den anvendte undertagsdug Interproof ikke lever op til forventningerne for hvad en undertagsdug skal kunne. Nemlig at kunne lede indtrængende vand og smeltevand helt ned til tagrenden - uden at der trænger vand ind til underliggende konstruktion.

Under henvisning til DUKO's vurderingsskema for valg af undertagsdug, kan der udledes at det aktuelle tag med dets kompleksitet og beliggenhed i åbent terræn og tæt ved vandet, bør undertag med klassifikationen MH (middelhøj) anvendes. Hvortil det aktuelle undertag Interproof ikke kan findes klassificeret til.

Det bør være Dansk Boligforsikring bekendt, at der har verseret en del reklamationer omkring undertagsdugen Interproof fra perioden 1998 til 2006, hvor der har vist sig problemer med at undertaget kan efterleve kravet til tæthed. Et problem som har vist sig, at tiltage med årene. Importøren og forhandleren Bygma/ Scandinova A/S har erkendt der har været en fejlproduktion, hvor det vandstoppende lag ikke har været udført tilfredsstillende. Importøren og forhandleren Bygma/ Scandinova A/S har dog kun indvilliget i at dække omkostninger for udbedringer af reklamationer for leverancer inden for 5 års garantien.

1: Med hensyn til undertagsdugen Interproof, må det konkluderes at:

- Den aktuelle undertagsdug Interproof ikke efterlever normkrav til vandtætheden.
- Den aktuelle undertagsdug oplagt i 2001 med en til vished grænsende sandsynlighed tilhører de fejlproducerede undertagsduge som ovenfor omtalt.

- Den aktuelle undertagsdug efterlever ikke DUKO's klassifikationskrav for den aktuelle ejendoms tagkonstruktion.
- Den aktuelle fejlbehæftede undertagsdug, er den direkte årsag til de konstaterede vandindtrængninger i beboelsen.
- Den aktuelle undertagsdug erfaringsmæssigt vil blive mere og mere utæt med årene og dermed giver en nærliggende risiko for fugtbetinget skadeudvikling af råd og svamp i tag/loftkonstruktionen.
- Den fejlbehæftede undertagsdug, har været indbygget i ejendommen før køber … overtagelse af ejendommen.
- Tilstandsrapportens beskrivelse af skimmelpletter ikke på noden måder beskriver den aktuelle skade, hverken helt eller delvist. — Som følge heraf kan Dansk Boligforsikrings forbehold som relateres til tilstandsrapportens beskrivelse, ikke tages i anvendelse for afvisning af den anmeldte skade.
- Den aktuelle anmeldte skade vurderes omfattet af Dansk Boligforsikrings forsikringsbetingelser afsnit 3.1 og 3.2.

2: Med hensyn til manglende ventilationsforhold, må det konkluderes at:

- Det aktuelle tagrum ikke opfylder dagældende Bygningsreglementets (BR 1998) afsnit 4.1.3 krav Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og, kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.
- Den manglende tagrumsventilation medfører en nærliggende risiko for, at der opstår fugtbetingede råd og svampeskader i tagkonstruktionen.
- Den aktuelle skade vurderes omfattet af Dansk Boligforsikrings forsikringsbetingelser afsnit 3.1 og 3.2.

3: Med hensyn til skotrendens udførelse, må det konkluderes at:

- Den aktuelle skotrende konstruktion er ikke udført i overensstemmelse med diverse anvisninger for skotrender, i forbindelse med en undertagskonstruktion.
- Den aktuelle skotrende konstruktion med dens utilstrækkelige afvandingsmulighed langs skotrende, medfører en nærliggende risiko for, at der opstår fugtbetingede råd og svampeskader i tagkonstruktionen.
- Den aktuelle skade vurderes omfattet af Dansk Boligforsikrings forsikringsbetingelser afsnit 3.1 og 3.2.

4: Med hensyn til udførelse af aftræksrør i tagrum, må det konkluderes at:

- De aktuelt udførte aftræksrør i tagrum, med ukorrekte aftræksrør - manglende korrekt udførelse af tætte overgangsstykker mod loft og taghætte, medfører en nærliggende risiko for, at der opstår fugtbetingede råd og svampeskader i tagkonstruktionen.
- Den aktuelle skade vurderes omfattet af Dansk Boligforsikrings forsikringsbetingelser afsnit 3.1 og 3.2."

Af ingeniørens brev af 18/9 2013 fremgår bl.a.:

"Det skal ydermere tilføjes, at [klageren] endnu en gang har haft vandindtrængen ned gennem loftet. For at stedfæste skadeforholdet, bad jeg skadelidte, om at fjerne nogle tagsten og forsigtig med en vandkande hælde vand på undertaget - hvilket et normalt undertag skal kunne modstå. Det viste sig her, at der ved tagfod kunne konstateres en anden fejlkonstruktion. Idet fodbrædtet som skal understøtte undertaget og lede evt. indtrængende slagregn, eller smeltevand ned til tagrenden, ikke var udført korrekt.

…

Fodbrædtet viser sig at være for kort og udført, så undertaget danner en større lunkedannelse bag fodbrædtet. Der vil derfor altid forekomme en vandseng her. Da undertaget beviseligt er fejlproduceret, løber vandet direkte igennem og ned i underliggende konstruktion/beboelse.

Da undertaget ikke som det skulle, kan holde vand ude, løber vand direkte ned gennem undertaget og ned i køkkenet, som det se på de to fotos.

Der er altså ikke alene tale om en skade med undertaget, som ikke kan påberåbes at være omtalt i tilstandsrapporten, og dermed ikke kan påberåbes at være omfattet af undtagelsesbestemmelsen - samt der er tale om en forstærket virkning af skadesforholdet, i og med at fodbrædtet og undertaget ikke er udført korrekt ved tagfod.

Jeg skal ydermere bemærke, at den henviste ankenævnssag på ingen måde kan sammenlignes med den aktuelle skade.

Reelt kan skaden der er opstået som følge af den fejludførte skotrende, samt skaden som følge af den fejludførte tagfod, relateres til én og samme skade. Nemlig fejludførelse af undertagskonstruktion. Skadefølgen heraf, er så blevet forstærket af at undertagsdugen er en fejlproduktion, som ikke kan efterleve kravet til vandtæthed. - Intet af dette er nævnt i tilstandsrapporten og kan derfor ikke påberåbes at være en del af policens forbehold."

I klageskema af 2/12 2013 har klageren bl.a. anført:

"I efteråret/vinteren konstateres der vand indtrængen i beboelsen ved karnap og i køkken alrum. Der er tale om en skade hvor der er en nærliggende risiko for en skade i den underliggende konstruktion/beboelse.

I tilstandsrapporten er der en K1 og en note vedr. undertaget 'Der ses skimmelpletter på undertaget, på trods dette er en diffusionsåbentype'. Umiddelbart vurderes dog ikke behov for indgreb i denne forbindelse og kondens vurderes at være årsag til pletterne. Dette kan på ingen måde bibringe mig en information, er giver mig mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Tværtimod må skadesbeskrivelsen anses for klart ufyldestgørende og kun give anledning til en opfattelse at der ikke er nogle problemer med undertaget.

…

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Dansk Boligforsikring erkender skaden som en forsikringsmæssig skade og der ydes fuld dækning for den anmeldte skade, som betyder dækning for udskiftning af undertaget, skotrender, husets fodbrædder og aftræksrør, samt omkostninger for den tekniske rådgivning, minus selvrisiko."

Dertil har selskabet i brev af 12/12 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**

Dansk Boligforsikring A/S har ikke konstateret skader på klagers ejendom, som følge af de anmeldte forhold. Der henvises til besigtigelsesrapporten med billeder, samt selskabet breve i sagen. De enkelte forhold behandles kort nedenfor:

<u>Undertag:</u>

Der er i tilstandsrapporten under pkt. 8.10 en anmærkning om skimmelpletter på undertaget, på trods af at dette er af en diffusionsåben type. Forholdet er anmærket med karakteren Kl. Dansk Boligforsikring har på grundlag af tilstandsrapporten taget et særligt forbehold for dækning af skader i eller fra ejendommens undertag.

Det gøres derfor gældende, at skader der måtte opstå som følge af en fabrikationsfejl ved undertaget, ikke vil være dækket af forsikringen.

Tagdækningen består af falstagsten, som regnes for at være en tæt tagdækning. Som følge heraf, vil vandbelastningen på undertaget være meget lille, hvilket formentligt også er medvirkende til, at der efter 12 år, kun kan konstateres helt ubetydelige skjolder på enkelte spær i tagrummet. Der vurderes på den baggrund ikke at være nogen nærliggende risiko for skade, som følge af, at undertaget muligvis er fejlbehæftet.

Ventilation:
Forholdet er bagatelagtigt, hvilket klager tilsyneladende er enig i. Der er ingen tegn på, at loftsrummet ikke skulle være tilstrækkeligt ventileret, bortset måske fra, at der ses skimmel på undertaget, hvilket også fremgår af tilstandsrapporten.

Skotrenden:
Skotrendekonstruktionen var ikke usædvanlig på udførelsestidspunktet. De anvendte skotrende profiler har været anvendt som standard i mange år, uden at dette erfaringsmæssigt har medført skader. Klagers rådgiver har anført, at der i Byg-erfa blad (27)97 11 25 foreskrives en forsænket skotrende, samt at producenterne skal påvise, at undertagsprodukter kan udføres med forsænkede skotrender, hvis de ønsker at opnå DUKO-klassifikation. Klagers rådgiver er dog også enig i, at DUKO-klassifikationssystemet ikke fandtes i 2001 hvor huset blev opført.

Der er ikke konstateret skader på ejendommen, som følge af at der ikke er anvendt en forsænket skotrende. Da den anvendte skotrendekonstruktion har været almindeligt anvendt i mange år, vurderes der heller ikke at være nærliggende risiko for skade. At det muligvis i 2001 ville have været (mere) fagmæssigt korrekt, at anvende en forsænket skotrende (som anført af …), udgør ikke i sig selv et dækningsberettigende forhold. Ejerskifteforsikringen indeholder ikke en garanti for, at konstruktionerne er udført fagmæssigt korrekt.

Aftræksrør:
Klagers rådgiver gør gældende, at der er tale om et ulovligt forhold, som ikke yder optimal udluftning til de enkelte rum. Selskabet har ikke undersøgt forholdet nærmere, da der ikke er tegnet udvidet dækning. At kanaltværsnittet muligvis ikke er i overensstemmelse BR-s98 vil således ikke i sig selv kunne udgøre et dækningsberettigende forhold. Det bemærkes dog, at der ikke i bygningsreglementet er specifikke krav til rørdimensionerne. BR-s-98 indeholder alene krav til de samlede ventilationsareal.

Forholdet medfører ikke nærliggende risiko for skader på bygningen. Det bemærkes i den forbindelse, at huset generelt er udstyret med oplukkelige vinduer.

Fodbræt:
Klagers rådgiver har i brev af 18. september 2013 anført at tagfoden er udført med et for kort fodbræt, således, at der kan opstå en lunke i undertaget. Forholdet har ikke været nærmere undersøgt af Dansk Boligforsikring A/S.

Der henvises til ovenstående bemærkninger vedrørende tagbelægningens tæthed. Da der er tale om falstagsten, vil det i givet fald være meget små vandmængder, der trænger igennem til undertaget, og forholdet har ikke medført skader på klagers ejendom.

Desuden henvises til policens særlige forbehold vedrørende undertaget.

Det bemærkes endeligt, at der er tale om et undertag af banevare, som med tiden vil strække sig, således at der vil kunne opstå lunker. Lunkerne kan formentligt modvirkes ved at stramme undertaget op. Det vil i givet fald kun være nødvendigt over karnappen, da eventuelle vanddråber andre steder på huset, vil dryppe af i udhænget.

3. Konklusion
Klager har ikke påvist nogen skader på ejendommen, og da huset er udført med en tæt tagbelægning, vil det være så små mænger slagregn/fygesne, der vil kunne trænge ind, at der ikke vil være nærliggende risiko for skade, uanset om undertaget muligvis er fejlbehæftet.

Derudover har selskabet taget et gyldigt forbehold vedrørende skader i eller fra undertaget, hvorfor skader som følge af fejl ved undertaget under alle omstændigheder vil være undtaget fra dækning.

Af de årsager bør klagen afvises."

Vedlagt sit brev af 9/1 2014 har klageren fremsendt et brev af 7/1 2014 fra klagerens ingeniør. Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brevet af 9/1 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Undertag

Den anmeldte skade omhandler 3 større vandgennemtrængninger igennem taget. Vandet er efterfølgende trængt videre ned gennem isolering, dampspærre og loftbeklædning og ned i køkkenet samt i køkken alrum. (Gulvene er belagt med Klinker, hvorfor disse ikke har lidt skade).

Den store mængde vand der er trængt igennem tag- og loftkonstruktionen giver stor risiko for følgeskader i alle de berørte bygningsdele.

Med hensyn til størrelsen på skjolder omtalt i Bilag E, beror det på, at DBF først 40 dage efter skadesanmeldelsen besigtiger [ejendommen], hvor jeg naturligvis forinden har sørget for at begrænse skaden mest muligt ved både at opsamle det gennemtrængende vand samt sørge for grundig tørring og udluftning, i øvrigt som DBF i brev af 2. Januar beskriver at jeg bør gøre. Brevet er vedlagt som bilag.

Jeg ønsker ikke at kommenterer DBF kommentar omkring falstagsten, men vil blot holde fast i det faktum, at der 3 gange er kommet en større mængde vand gennem tagkonstruktionen. Kommentaren til faltagsten af tegl findes i Ingeniør … kommentarer til Dansk Boligforsikrings bemærkninger til den indgivne klage.

Faktum er også, skaden meldt 11 år efter husets opførelse og ikke 12 som DBF beskriver.

Ventilation:

DBF skriver selv her at, den ikke tilstrækkelige ventilation sikkert er årsagen til skimmelpletterne på undertaget.

Skotrenden:
Med henvisning til importøren og distributørens monteringsvejledning og produktbeskrivelse, forskrives at Interproof undertaget skal udføres med forsænket skotrende. Hvilket betyder skotrenden er udført konstruktionsmæssigt forkert ifølge distributøren af undertaget. Deres beskrivelse er i øvrigt i fuld overensstemmelse med Byg-erfa blad og den senere DUKO klassifikation.

Problemet med den konstruktionsmæssige forkerte skotrende er at, den sammen med en formodentlig konstruktionsfejl i undertaget, er medvirkende til den store vandgennemtrængen gennem hele tagkonstruktionen, med nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele.

Fodbræt:
Igen med henvisning til importørens og distributørens monteringsvejledning, er den konstruktionsmæssige forkerte udførsel af fodbræt årsagen lunkedannelsen, såfremt fodbrættet var udført korrekt ville dette ikke være tilfældet selvom undertaget strækker sig. Det konstruktionsmæssige forkerte udførte fodbræt er medvirkende til den store vandgennemtrængen i tagkonstruktionen.

Der er jo netop ikke som DBF beskriver tale om meget små vandmængder, men derimod store.

Såfremt der havde været tale om meget små vandmængder /eventuelle vanddråber, ville sagen slet ikke have været anmeldt, da så små mængder vand jo ikke trænger gennem undertaget, loft-isoleringen, dampspærren og loftbeklædningen. Det er tale om at vandet jo nærmest vælter gennem tagkonstruktionen.

Lunkerne kan ikke modvirkes ved at stramme undertaget op med undertagsstrammere, det vil derimod give den modsatte effekt og danne endnu større lunker.

DBF må fremsende dokumentation på hvordan de kan konkludere at vandet andre steder vil dryppe af i udhænget og ikke i stedet for forvolder skade på tagkonstruktion.

Konklusion:
Der er meget nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele, da dette svigt i tagkonstruktionen har forårsaget en større vandgennemtrængen 2 gange siden første anmeldelse, hvilket skulle have været anført som en K3 i tilstandsrapporten. Der er derfor forsikringsmæssigt tale om en skade.

Tilstandsrapporten har på ingen måde taget forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Tværtimod har den været klart ufyldestgørende og kan kun give anledning til en opfattelse af, at der ikke er nogen problemer med undertaget. På dette grundlag må forsikringsbetingelsernes undtagelsesbetingelser i afsnit 4.1 være gældende."

Af det vedlagte brev af 7/1 2014 fremgår bl.a.:

"Det bør være Dansk Boligforsikring bekendt, at selvom de aktuelle tagsten er af typen 'falstagsten', så er der tale om lertegl, hvor der ofte under brændingen kan opstå diverse skævheder. Når dette forekommer - hvilket ikke er unormalt, vil der optræde utætheder ved tag-

dækningen. Hvilket er årsag til at der altid kræves understrygning eller undertag, for at sikre nødvendig tæthed for vand - og fygesnesindtrængning.

Vedr. skotrende:
…
Tillad mig at henvise til MURO's og byggeskadefondens oplysningspjece 'Gode tage', hvor der skrives følgende:

FORSÆNKEDE SKOTRENDER ER STADIG ET KRAV

Det rokker imidlertid ikke ved det faktum, at gældende BYG-ERFA blad på området (27) 97 11 25 foreskriver en forsænket skotrende. I forbindelse med, at undertagsproducenterne ønsker at opnå klassifikation af et produkt i DUKO (Dansk Undertags Kontrol Ordning), skal de i oplægningsvejledningen anvise forsænkede skotrender, og påvise, at dette lader sig udføre med det pågældende produkt. Byggeskadefonden definerer det som et svigt hvis skotrenden ikke er forsænket på tage med tagsten på undertag. Ved tagdækninger uden undertag vurderes begge løsninger at være forsvarlige.

Forholdet omkring den fejludførte skotrende, er påpeget for at skabe et komplet registrering og anmeldelse over de umiddelbare visuelle skadesforhold. At der er tale om et forhold som der ikke ydes direkte erstatning for, da det falder under selvrisikobeløbet, er bekendt af forsikringstager. MEN det må erkendes at der er tale om en skade, da den fejludførte skotrende har medført lunkedannelser og derved forårsaget vandgennemsivninger/utætheder i undertaget. Der er derfor tale om et skadesforhold som falder inden for ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jvf. betingelsernes afsnit 3.1. Skadelidte [klageren], må derfor forvente, at omkostningen for udbedringen ca. kr. 15.000,- fraskrives den samlede maksimale selvrisiko på kr. 28.000,-.

Det skal yderligere bemærkes, at udgravningsarbejdet til opførelse af ejendommen [klagerens ejendom], blev påbegyndt den 11.september 2001. Det vil sige efter den monteringsvejledning for Interproof undertag er udsendt (august 2001) og undertaget burde have været oplagt efter. I denne fremgår det ligeledes at der skal udføres en undersænket skotrende konstruktion. Hvilket yderligere understreger, at denne konstruktions udførelse var gængs krav ved husets opførelse.
…
Ad Dansk Boligforsikrings 'konklusion':
Igen her er det bekymrende, at Dansk Boligforsikring gør sig skyldig i fatale fordrejninger af faktuelle forhold og bagatellisere at vandindtrængning - som ikke kun drypper, men vælter ind, nu 3 gange inden for et år, ikke er en skade af betydning og ikke kan give anledning til en yderligere skadeudvikling."

Heroverfor har selskabet i brev af 30/1 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Klager henviser i flere punkter til importørens og distributørens anvisninger m.m. Det bemærkes i den anledning, at klager ikke har tegnet en udvidet dækning, samt at en eventuel manglende overholdelse af sådanne vejledninger, under alle omstændigheder ikke I sig selv vil udgøre dækningsberettigende forhold.

De byggemetoder der er anvendt på klagers tag, har været gængse i mange år, og der er ikke grundlag for at antage, at de i sig selv skulle medføre skader, blot fordi der nu anvises nogle andre konstruktionsmetoder.

Klager oplyser nu gældende, at der har været tale om tre større vandgennemtrængninger. Klagers rådgiver mener endda, at vandet ligefrem vælter ind. Beskrivelsen står unægtelig i nogen kontrast til, hvad der kunne konstateres ved besigtigelsen, jf. det fremsendte billedmateriale.

Ud fra billedet på side 3 i ingeniør … notat, ser det ud til, at den vandindtrængning der er tale om, er sket omkring vinduespartiet i karnappen, og altså ikke samme sted, som oprindeligt anmeldt ifm. fygesne på loftet (besigtigelseskonsulentens konklusion).

Ifølge besigtigelseskonsulenten er det mest sandsynligt, at det vand der ifølge klager strømmer ind ved vinduet, stammer fra en utæthed i udhænget, formentligt hvor der er opstået en lunke bag fodbrættet.

Det forhold, at der er opstået en lokal utæthed over køkkenvinduet gør ikke, at der er grundlag for at skifte hele undertaget. Henset til at den øvrige tagkonstruktion fremstår i god stand, og uden tegn på utætheder, må man i første omgang fokusere på at reparere taget der hvor det tilsyneladende er utæt.

Det er givetvist muligt at reparere taget i området over vinduet for et beskedent beløb. Besigtigelseskonsulenten oplyser i den forbindelse, at vi tidligere med held har udbedret lignende forhold, ved blot at føre et stykke fast undertag, fx Huntonit, ned mellem spærene langs undersiden af banevare undertaget, til anlæg over fodbrættet, og derefter fastgøre Huntonitten med lister på spærene. Derved virker Huntonitten som en forlængelse af fodbrættet, og modvirker den lunke der er opstået, som følge af løshed i undertaget.

Dansk Boligforsikring genbesigtiger naturligvis gerne klagers ejendom, med henblik på at anvise en løsning på problemet, såfremt der igen opleves vandindtrængning."

Klageren har hertil i brev af 14/2 2014 til nævnet bl.a. meddelt:

"At DBF besigtigelskonsulent 30-40 dage efter en skade er sket kun ser skjolder, står på ingen måde i kontrast til de faktiske forhold. Lad mig citere min mail sendt til … DBF 18. marts 2013 kl. 18:33 'Jeg kunne kun konstatere tydelig stor vandindtrængen ved listeloftet mindst 8-10 forskel lige steder i køkkene/allrum og at jeg efterfølgende ved mange spær kunne se vandindtrængen gennem undertaget'. [Advokatfirma] modtog også en kopi af denne mail. Dette forhold er på intet tidspunkt ændret i sagsforløbet.

Så det at DBF nu påstår, at jeg ikke skulle have gjort gældende, at der er tale om en større vandgennemtrængen, er direkte i modstrid med den faktuelle dokumentation.

I afsnit 5 påstås det, at karnappen ikke er samme sted som oprindeligt anmeldt.

Nu forholder det sig sådan, at karnappen er en del af køkken/alrum, så jo, det er oprindeligt anmeldt. Billedmateriale er tidligere fremsendt og blev også forevist besigtigelseskonsulenten. Lad mig endvidere henvise til brev fra DBF dateret 14. marts 2013, hvor det beskrives, at DBF 30-40 dage efter skaden er sket, konstaterer 'fugtaftegninger efter vandindtrængning ved overgangen til karnap'.

På side 2 i [ingeniørens] skadevurderingsrapport dateret 27. maj 2013, er der vist et billede fra den første indtrængen, fra et af de 8-10 steder. Dette billede er fra karnappen.

Vedrørende det omtalte billede på side 3 i [ingeniørens] kommentarer dateret 7. januar 2014 er det er jo tydeligt for en hver, at der er tale om billedet fra [ingeniørens] kommentar til DBF dateret den 16. september 2013 på side 4, hvor [ingeniøren] har bedt mig udføre en test og denne beviser uomtvisteligt, at undertaget er piv utæt og vandet vælter ind. Denne nye test bekræfter kun testen side 9 i [ingeniørens] rapport dateret 27. maj 2013

Besigtigelseskonsulentens kommentar omkring en lokal utæthed giver ingen mening og er uforståelig, når der ved den tidligere fremsendte dokumentation beviseligt både i billeder og rapporter viser, at der er tale om et generelt problem med undertaget, som vil betyde, at hele taget indvendigt skal beklædes med Hontonit plader."

Dertil har selskabet i brev af 10/3 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Klagers brev må forstås således, at klager gør gældende, at han forud for skadeanmeldelsen d. 19. december 2012, havde oplevet vandindtrængning flere steder i køkken-alrum.

Dansk Boligforsikring har selv konstateret vandindtrængningen, og har som sådan ikke grundlag for at bestride klagers oplysninger. Det bemærkes dog, at vi ved besigtigelsen alene fik oplyst, at der var konstateret vandindtrængningen i overgangen mellem køkken og karnap. Det er først væsentligt senere - ved modtagelsen af rapport udarbejdet af [ingeniøren] - at selskabet modtager oplysninger om vandindtrængning ved vinduet i karnappen.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at den vandindtrængning klager oplevede d. 16. december 2012 med stor sandsynlighed skyldtes smeltende fygesne, som sandsynligvis var kommet ind i loftsrummet via en utæthed omkring skotrenden. Det er desuden også sandsynligt, at der er opstået løshed i undertaget over karnapvinduet, som har bevirket, at der er opstået et 'badekar' bag fodbrættet, som igen bevirker, at der ved regn fra bestemte vindretninger kan trænge vand ved vinduet i karnappen.

Det er ikke muligt at afgøre om forholdene har været til stede ved overtagelsen, men henset til at vandindtrængningen først opleves mere end et år efter overtagelsen, er det mest sandsynligt, at det er forhold der har udviklet sig i klagers ejertid.

Det fastholdes, at den vandindtrængning klager har oplevet, dels i karnappen og dels under skotrenden, ikke kan tages som udtryk for et generelt problem med tagets tæthed. Oplever man en utæthed i tag eller undertag, vil det normalt være tilstrækkeligt med en lokal reparation, hvor tag/undertag er blevet defekt. Klager har ikke fremsendt dokumentation for et generelt problem med taget/undertaget.

Det kan i øvrigt bekræftes, at Dansk Boligforsikring A/S, er opmærksom på, at visse diffusionsåbne undertage, herunder Interproof, har vist sig med tiden at miste noget af den oprindelige tæthed, formentligt fordi imprægneringen ikke har været tilstrækkelig holdbar. Dette fremgår også af besigtigelsesrapporten.

Netop fordi de diffusionsåbne undertage kan medføre problemer, vælger selskabet at indføje særlige undtagelser i policen, når tilstandsrapporten indeholder anmærkninger vedrørende undertaget. Klager har været bekendt med denne særlige undtagelse da forsikringsaftalen blev indgået, og havde som sådan også mulig for at tage risikoen i betragtning forud for købet."

14. 85444

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i brev af 18/38 2014 til nævnet. I brev af 23/4 2014 til nævnet har selskabet bl.a. påpeget:

> ”D. 16. december 2012 oplever klager, at der drypper vand fra loftet i køkkenet, og anmelder dette forhold ved skadeanmeldelse af 19. december 2012. Skadeanmeldelsen er vedhæftet 5 billeder optaget d. 16. december 2012. Selskabet har ikke modtaget yderligere billedmateriale fra denne dag.
>
> Danmark oplevede i 2012 en snestorm d. 9. december 2012 og vejret forblev koldt indtil en varmfront bredte sig over landet i løbet af lørdag d. 15. december 2012. Dansk Boligforsikring fik flere meldinger om smeltende fygesne på dette tidspunkt, og på den baggrund er det også overvejende sandsynligt, at de vanddryp klager oplevede skyldtes smeltende fygesne.
>
> Til forskel fra slagregn, der vil trænge ind på undertaget som dråber, og løbe af undertaget, vil fygesneen kunne lægge sig bag lægterne, og smelte nedefra, således at smeltevandet vil have vanskeligt ved at løbe af undertaget. Smeltende fygesne stiller derfor store krav til undertagets tæthed. Når der er tale om et diffusionsåbent undertag af en vis alder, kan det ske, at imprægneringen ikke længere er tilstrækkelig effektiv til at kunne hindre gennemsivning. Der kan formentligt også ske gennemsivning i undertagets samlinger på spærene.
>
> Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget klagers ejendom d. 29. januar 2013, og ved den lejlighed var det ikke muligt at konstatere skader på ejendommen. Besigtigelseskonsulenten fik ikke ved besigtigelsen forevist tagfoden over karnappen. Dette forhold bliver første gang omtalt i [ingeniørens] rapport/svar af 18. september 2013, i forbindelse med at klager på ny har oplevet vandindtrængning i køkkenet.
>
> Dansk Boligforsikring anfægter ikke [ingeniørens] byggetekniske vurderinger eller beskrivelser af de faktiske forhold. Selskabet bestrider alene, at de beskrevne forhold er dækkede under den tegnede police.
>
> [Ingeniørens] rapport kan ikke tages til indtægt for, at der har været skader på huset forud for overtagelsen. [Ingeniøren] besigtiger huset første gang d. 1. maj 2013, dvs. 1,5 år efter overtagelsen. Der blev heller ikke på dette tidspunkt konstateret skader på huset.
>
> Vedrørende de diffusionsåbne undertage af fabrikatet Interproof, er Dansk Boligforsikring naturligvis bekendt med kritikken af dette produkt. Selskabet havde dog ikke i april 2013 erfaringer med skader, som kunne henføres til det pågældende produkt. Der er dog andre eksempler på, at netop fygesne har medført vandindtrængning gennem ældre diffusionsåbne undertage.”

Klageren og selskabet fremkom med yderligere kommentarer i breve af 8/5 og 2/6 2014 til nævnet.

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.

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet 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.

…

5 Erstatningsberegning

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

5.3
Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

5.4
Det samlede erstatningsbeløb som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

5.5
Dansk Boligforsikring A/S udbetaler kun erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres.

5.6
Forskelle af kosmetisk art, herunder farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

5.7
Eventuelt værditab af ejendommen er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Forbehold

Selskabet har i policen taget et enkelt forbehold, der har ordlyden, "Forsikringen dækker ikke skader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens undertag/understrygning, se tilstandsrapportens side 8, punkt 8.10."

I tilstandsrapporten er det under punkt 8.10 med karakteren K1 angivet, at der ses skimmelpletter på undertaget på trods af, at dette er af en diffusionsåben type. Det er noteret, at "Umiddelbart vurderes dog ikke behov for indgreb i denne forb., og kondens vurderes at være årsagen til pletterne."

Det fremgår af § 1, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 705 af 18/7 2000 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning af bestemte bygningsdele.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at forbeholdet vedrørende undertaget er tilstrækkelig konkret til, at det kan gøres gældende over for klageren. Selskabet er derfor berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning for undertaget med henvisning til forbeholdet i policen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forbeholdet i policen alene angår undertaget/understrygning, og at forbeholdet udtrykkeligt er begrundet i og henviser til tilstandsrapporten, lige som nævnet finder, at tilstandsrapportens oplysning - om skimmelpletter på et undertag af en diffusionsåben type – er af en sådan karakter, at selskabet med føje kunne frygte, at der var andre problemer med undertaget end det, der fremgår af til-

standsrapporten. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det for klageren har været relativt let at forholde sig til selskabets forbehold.

De anmeldte forhold vedrørende skotrenden og fodbrættet består reelt i, at der her er opstået lunker i undertaget, hvor vand kan samles. Da selskabet har taget forbehold for undertaget, finder nævnet, at forholdene er undtaget dækning. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor.

Aftræksrør og ventilation

Klagerens ingeniør har i brev af 27/5 2013 oplyst, at der ved aftrækshætter ikke er tætte overgangstykker, og at dette medfører en nærliggende risiko for, at der opstår fugtbetinget råd og svampeskader i tagkonstruktionen. Ingeniøren har endvidere oplyst, at der mangler ventilation af tagrummet, og at dette er i strid med dagældende bygningsreglement. Den manglende tagrumsventilation medfører ifølge ingeniøren nærliggende risiko for, at der opstår fugtbetingede råd og svampeskader i tagkonstruktionen.

Selskabet har i sit brev af 12/12 2013 til nævnet anført, at der ingen tegn er på, at loftrummet ikke skulle være tilstrækkeligt ventileret. I sit brev af 23/4 2014 har selskabet oplyst, at det har besigtiget klagers ejendom den 29/1 2013, og at det ved den lejlighed ikke var muligt at konstatere skader på ejendommen

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold ved ventilationen indebærer en nærliggende risiko for, at der vil opstå andre forhold end det skimmelsvampeangreb, som han allerede var gjort opmærksom på som følge af anmærkningen i tilstandsrapporten, hvor kondens vurderes at være årsagen til skimmelpletterne på undertaget.

For så vidt angår de påpegede forhold ved aftræksrør finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at disse forhold isoleret set indebærer en nærliggende risiko for skade.

Udgifter til teknisk bistand

Det er en almindelig retsgrundsætning, at den, der påstår at have en ret, må bevise, at

dette er tilfældet. Klageren skal derfor bevise, at den skade, han anmelder, kan henføres til forsikringens dækningsområde. Rimelige og nødvendige udgifter ved at føre et sådant bevis skal som udgangspunkt afholdes af kravstilleren, men kan kræves godtgjort af modparten, hvis undersøgelsen bekræfter den påståede rettighed.

Nævnet kan på dette grundlag ikke pålægge selskabet at dække udgiften til ingeniørens bistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen