Den 20. maj 2015 blev i sag nr. 86079:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende muroverliggere, ulovlige elinstallationer og mangler i tagkonstruktion.

Den forsikrede ejendom er opført i 1904. Der blev udfærdiget en tilstandsrapport på ejendommen den 1/7 2006. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1/6 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 16/1 2007.

Af købsaftalen fremgår, at klageren ved handlen modtog et kontant afslag i købesummen på 260.000 kr.

Af tilstandsrapporten af 1/7 2006 fremgår bl.a.:

Bemærkninger

...

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Taget er kun beset fra terræn, grundet hushøjden.* *Tagrummet er kun beset fra lem i væg, grundet manglende gangbro.*	☒	☐	A

...

2. 86079

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
	7. Indvendige trapper		
	7.2 Konstruktion	K2	Manglende håndliste på begge indvendige trapper.
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/tygning	K3	Undertaget er delvis nedfalden og manglende. Manglende afstandsliste mellem undertag og lægter. Undertaget er udført af en meget tynd, uarmeret, plast. Kraftige skævheder i tagkonstruktionen, særligt med nedbøjning i udhæng mod nordvest, hvor tagstenene ligger meget uregelmæssigt. For stor spærafstand, især i fag ved skorsten, til taglægtedimensionen. Tagsten ved ovenlys "kanter", ligger ej tæt mod underlag. Note: Det kan ikke ses om der er det korrekte antal tagstensbindere (hver 3 sten skal være bundet)
	8.2 Tagfald	K1	Nederste række tagsten er flere steder ikke med samme hældning som øvrigt tag.
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Skævheder i udhængsbrædder og manglende afslutninger i bræddebeklædningen
	8.11 Ventilation	K2	Taget over vindfang er ikke ventileret
	9. Bad/toilet og bryggers		

...

	11. El-installationer	
	11. Ingen bemærkninger	

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

...

8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? **(ikke efter nyt tag for ca. 11 år siden)**	☐	☒	☐

Af tilstandsrapporten af 16/1 2007 fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse - tilbygning**		

...

	3. Yder- og indervægge		
	3.2 Beklædninger	K2	Udvendige indfatning omkring de fleste vinduesåbninger mangler. Der er tynde finerplader som udvendige lysningspaneler. Hjørnesamlinger stedvis ikke helt tætte. Note: Konstruktionen er ikke hensigtsmæssig med den tynde lysningsbeklædning

...

	8. Tagkonstruktion		
	8.14 Gangbro	K1	Ingen gangbro i tagrum.

...

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

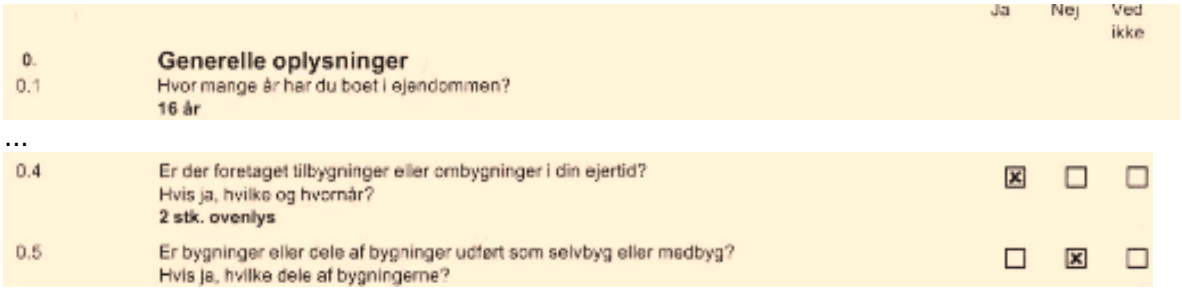
Bygn.:		Karakter:	Registrering og note

...

	11. El-installationer		
	11.1 Andet: Installation.	K1	I loftrum ved dør er løsthængende ledninger og kabler. I fyrrum er løse kabler. Løst kabel ved udv. lavvæg.

3. 86079

...



		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **16 år**			
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **2 stk. ovenlys**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☒	☐

Klageren indbragte i oktober 2007 en klage for ankenævnet vedrørende en række forhold ved den forsikrede ejendom. Nævnet afsagde den 9/6 2008 kendelse i sag 72.714. Af kendelsen fremgår bl.a.:

> "I forbindelse med handlen af ejendommen skrev klageren den 24/2 2007 følgende e-mail til ejendomsmægleren:
>
> 'Tak for endnu et kig på huset. Det var dejligt at se det igen og vi fik lavet en opmåling til optegning af huset for projektering. Som oplyst ved gennemgangen og pr. tlf. torsdag, har vi fået en lille datter mere. Vi har ikke kunne give besked før nu, da vi begge har været nødsaget til at blive på ... (Jeg er bare lige hjemme for en kort stund og må tilbage om lidt).
>
> B. fra B og M. A/S lavede en hurtig gennemgang for gamle fugtskader, evt. nye, fugt i konstruktioner og en generel byggeteknisk vurdering. Mange af hans kommentarer og spørgsmål, har desværre bragt tvivl omkring ejendommens egentlige tilstand da den afviger fra den nye tilstandsrapport.
>
> Vores tilbud i købsaftale står stadig ved magt, hvis I kan dokumentere for de spørgsmål der nedenstående stilles. Det vil være meget fint hvis I evt. har billeder fra udførslen eller lignende.
>
> A. Udluftning fra faldstamme? (kan ses på loftet. Er den i brug, skal den føres igennem tag)
> B. Manglende dampspærre i tagkonstruktion + ydervæg? Er der dampspærre, ønskes der dokumentation for dette.
> C. Gammel fugtskade ved velux vindue i køkken på 1. sal? Hvad har været sket? Er der skimmelsvamp bag konstruktion? Hvad er udbedret?
> D. Sætningsskader i ydervæg, tag og etageadskillelse i stue 1. sal? (råd er udbedret, men hvad med den indvendige beklædning mm.)
> E. Cellotexplader som indvendig beklædning i stueplan? Er det tilfældet, skal de skiftes. Er alt i gipsplader, er det bare fint.
> F. Lovliggørelse af afløb i bad, stueplan?
> G. Tagvand føres via nedløb ind i 'entré'?
> H. Træbeklædning ydervæg. Holder på fugt fra bygning pga. dampspærre og isolering, kondens (huset kan ikke ånde). Musebo/reder/gange opstår let?
> I. Afslutninger omkring vinduer står åbne og til dels udført ukorrekt. Vand kan allerede have været ledt bagom træbeklædning samt vinduer og skimmel er måske påbegyndt?
> J. Tagbelægning omkring vinduer og skorsten bør efterses nærmere. Net ved tagrygning er mangelfuld, adgang for fugle osv.?
> K. Afslutninger ved tagbeklædning er mangelfuld, adgang for fugle osv.?

L. Fugt måles i kælder vægge under terræn, de nye 'oppudsede' vægge holder kun kortvarigt?
M. Garagelofter er flere steder skadet af vand. Konstruktion er ukorrekt, dobbelt dampspærre?
N. Tag på garage har en for lille hældning til tegl, regnvand løber bagom/ under ved tagfod.
B. stiller meget tvivl ved konstruktionerne, da mange af bygningsdelene bærer præg af hurtige og ukorrekte løsninger. F.eks. skal al isolering og loftplader nedtages i garage, da der kunne konstateres flere fugtskader og konstruktionsfejl. Dette giver også anledning til spørgsmål om selve konstruktionerne i selve huset, da vi har fået oplyst det er renoveret som 'gør-det-selv'. Som han siger - fordi man er tømrer, betyder det ikke man er murer samt fordi man er elektriker, betyder det ikke man er tømrer. Hans samlede vurdering og anbefaling er at han fraråder os køb af huset. Hvis vi alligevel køber huset skal der fremlægges dokumentation for byggeteknisk godkendte konstruktioner af bygningsdelene eller afslag i kontantprisen 3.360.000 kr.

Som tidligere nævnt, er vi stadig interesseret i huset, men vi skal have afkræftet vores tvivl og bekymringer før vi kan skrive under. Vi håber virkelig I har nogle gode svar, dokumentation og begrundelser, så vi kan få afsluttet denne handel. I er meget velkommen til at ringe for spørgsmål eller lignende, jeg får ikke checket mail eller post de næste par dage.'

Ejendomsmægleren har i mail af 28/2 2007 besvaret klageren således:

'Dine mange spørgsmål har nu været forelagt den bygningssagkyndige og jeg citerer nedenfor hans svar.

Der er jo ikke noget nyt i jeres spørgsmål og svar i forhold hvad I har vidst hele tiden og hvis I stadigvæk vil have huset foreslår jeg at I snarest og helst i morgen leverer købeaftalen i underskrevet stand på vort kontor.

Citat

Det var da nok en større mundfuld.

Min mening: Hvis det er købers holdning, bør det overvejes, om der skal sælges til vedkommende.

Mange af forholdene er irrelevante, da det er et gammelt hus, som man må tage som det er. Det skal ikke opfylde 'moderne' krav.

Hvis I vil have forholdene klarlagt må I købe grundig rådgivning

Men her et lille forsøg på kort besvarelse.

A. Kloakudluftning må normalt godt udmunde i tagrum.
B. Kan ikke ses. Ikke normalt og ikke nødvendig i gamle huse.
C. Almindeligt med lidt fugt ved tagvinduer.
D. Kan ikke ses. Mere eller mindre almindeligt i gamle huse.
E. Hvis der er cellotexplader ville jeg som køber nok skifte dem.
F. Har ikke kendskab til afløbet.
G. Lyder mærkeligt. Er vel planlagt sådan.
H. Der er vel ikke dampspærre i ydervæg. Resten sludder.
I. Bør ændres/laves færdig, som tidligere nævnt.

J. Net ikke et krav.
K. ?
L. Der vil normalt altid være fugt i vægge i gamle huse. Normalt ikke problem.
M. Der bør selvfølgelig ikke kunne komme vand ind i konstruktionen. Dampspærre ikke nødvendig.
N. Kan være et problem.

Ved ikke om denne gennemgang er nogen hjælp, men det er hvad jeg umiddelbart kan bemærke.'
...
Nævnet udtaler:
Det bemærkes indledningsvis, at det lægges til grund, at klageren før overtagelsen af den i sagen omhandlede ejendom har været bekendt med såvel oplysningerne i tilstandsrapporten af 1/6 2006 som oplysningerne i tilstandsrapporten af 16/1 2007.
...

Ad 2. Manglende muroverligger, dør i soveværelse:
Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at godtgøre sit krav og kravets størrelse. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at udgiften må ansættes til 4.000 kr. plus moms.
...
Ad 4, 6 og 14. Ulovlige el-installationer udvendigt:
Nævnet finder, at selskabet nærmere må redegøre for, hvilke forhold der dækkes.
...
Ad 8-13. Tagsten, tagryg, manglende muroverligger ved dør til køkken, utæt ovenlys og fejl ved tage i garage:
Henset til mail af 24/2 2007 fra klageren må nævnet lægge til grund, at klageren har haft kendskab til forholdene, inden han overtog ejendommen, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet ikke har set sig bundet af det oprindelige afgivne dækningstilsagn.
...
Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, dels at udbedring og montering af muroverligger over dør i soveværelse fastsættes til 4.000 kr. plus moms, dels at den manglende muroverligger over dør i garage ligeledes udgør en dækningsberettigende skade.

Herudover skal selskabet over for klageren skriftligt redegøre for, hvilke forhold ved elinstallationerne der er anerkendt som dækningsberettigende.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge."

Klageren indbragte i december 2008 en ny klage for ankenævnet, idet han ved isætning af nye vinduer havde konstateret manglende muroverliggere. Nævnet afsagde den 7/9 2009 kendelse i sag nr. 75.286. Af kendelsen fremgår bl.a.:

"Nævnet udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapportens afsnit om bygningskonstruktioner - oplysning til ejerskifteforsikring - at ydervægge består af nyere træbeklædning - formentlig på murværk. Det fremgår endvidere af sagen, at forholdet blev opdaget i forbindelse med renovering af murværket. Under disse omstændigheder finder nævnet, at det forhold, at der bag beklædningen befinder sig murværk ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Når det således kan lægges til grund, at klageren måtte regne med, at der bag beklædningen befandt sig murværk og muligvis puds, er spørgsmålet, om murværket er ringere end klageren ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten havde grund til at antage. Ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten har klageren kunnet se, at ejendommen var fra 1904. Når en tidligere ejer af huset har valgt at opsætte bræddebeklædning som yderste klimaskærm, er der efter nævnets opfattelse ikke grundlag for at antage, at sådan bræddebeklædning er opsat på lydefri facader og gavle. At der i murværket og pudslaget er revner, er således efter nævnets opfattelse at forvente.

At der ikke findes overliggere i murværk over døre og vinduer kan ikke anses for en skade, da man ikke på opførelsestidspunktet anvendte en sådan fremgangsmåde.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge."

Klageren anmeldte i januar 2014 yderligere forhold.

Selskabets taksator har på baggrund af besigtigelser af taget bl.a. anført:

"Besigtigelsesdato: 24. januar og 21. februar 2014

Et hus, som vi har kigget på flere gange.

Denne gang er vi nået til tagetage og tagkonstruktion. Taget står uforandret som ved overtagelsen. Rygning, inddækninger, skævheder og tagrender er der ikke gjort noget ved. Indvendigt er der påbegyndt en større renovering, tilsvarende det der tidligere er udført på resten af huset. Ved anden besigtigelse var det hele strippet.

Det er de oprindelige trempelspær. FT mener at der tidligere har været eternit på taget. Det kan godt passe, men huset er helt sikkert ikke født med eternit. Oprindeligt har der nok været almindelige vingetegl, og de kan udmærket være udskiftet til eternit i 60'erne eller 70'erne. Tagkonstruktionen bærer præg af flere ombygninger og forstærkninger. Se også tidligere rapport fra 2007 (PEH). Der er nogle skævheder, men ikke mere end hvad vi tidligere har set. Hvis man vil flytte rundt på de indvendige vægge, skal man være opmærksom på trempelvæggen - se også ingeniørrapport.

Tagvinduer og undertag er ikke udført fagmæssigt korrekt. Sælger har selv udført arbejdet. Jeg ser ingen skader, men der noget fugt, som givetvist skyldes utætheder omkring skor-

sten og rygning. Tingene har stået sådan siden overtagelsen, så det må være FT's eget problem. Taget er belagt med betontagsten m fals, så tagfladen generelt er tæt.

Undertaget hænger nogle steder, og der er ikke 70 mm afstand. Vil dog mene, at ventilation er tilstrækkelig, hvis ellers taget er tæt. Det er en banevare (Haloten) og det vil altid blafre noget når det blæser. Generelt virker isolering noget uens, formentligt udført af flere omgange. Der er noget gammel alucraft damspærre, som helt sikkert ikke er tæt. Andre steder er det det oprindelige rørpuds. Der vil uundgåeligt være noget kondens. Ikke andet end hvad vi normalt ser i gamle huse.

Jeg vurderer ikke, at her er noget nyt. FT har hele tiden vist at taget var skævt, og udført som gør-det-selv af sælger. Ingen skader ud over hvad man må forvente, når tingene får lov af stå i 7 år.

Der er nogle ulovlige elinstallationer, helt som i resten af huset. Når nu alt er strippet, vil jeg mene, at man kommer langt hvis man afsætter en elektriker en dag. Ca. kr. 4.000 + moms."

I besigtigelsesnotat udarbejdet af rådgivende ingeniør den 10/2 2014 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelses dato:** 26.01.2014

Tagkonstruktionen blev besigtiget i den ende af huset, hvor der er adgang fra udvendig trappe.
Besigtigelsen var alene visuel. Der blev ikke foretaget nogen kontrolmålinger.

Følgende blev oplyst af ejer.
Taget er blevet udskiftet fra bølgeeternit til tungt tag inden overtagelsen i 2007. Der har været udbedret rådskade ved tagvindue mod gaden.

Konstaterede overflader ved besigtigelsen:
Taget stod delvist med indvendig beklædning i form af forskalling, rør og puds på skråvæggene. På tagfladen væk fra gaden var der taget huller i loftbeklædningen. På underside hanebånd var monteret listeloft.
Indvendig forsats væg på brystningen væk fra gaden var demonteret.
Brystningen/tremplen på 1. sal er udført med bindingsværksmur.

Udført tagkonstruktion.
De oprindelige spær har en indbyrdes afstand på ca. 1,15 m. Spærene er ca. 60x120.
På spærene er der udlagt haloten undertag.
Herpå er oplagt afstandslister og lægter.
Mellem spærene er der isoleret i forbindelse med renoveringen af taget.
Gennem undertaget kunne der fornemmes at der var oplagt hjælpespær i fægtedimension mellem de oprindelige spær.

Der er konstateret følgende forhold der vurderes ikke at være i orden.
Haloten undertaget er ikke oplagt ensartet. Der er konstateret stor afstand mellem banerne i overlap. Dette giver øget risiko for at fygesne let trænger ind.

Der er ikke den nødvendige udluftning mellem isoleringen i den skrå tagflade og halotenen på min. 70 mm.

Der er så vidt det kunne vurderes ikke foretaget forstærkninger af hverken spær eller samlinger i forbindelse med at egenvægten af taget er øget fra let tagdækning til tung tagdækning.
Med den aktuelle tagudformning må det forventes at den øgede belastning giver forøgede udbøjning af spæret ved tagfod. Det vurderes at eksisterende brystningsmur, som følge heraf ikke er helt i lod.
Det ser ikke ud til at der i forbindelse med skiftet til tungt tag er foretaget nogen vurdering af tagets samlede stabilitet, og det ser ikke ud til at der er foretaget nogen tiltag til sikring af tagkonstruktionens overordnede stabilitet, hverken på langs eller tværs af taget. Der er ikke vindkryds i tagfladen for vind på lags af taget og der er i hvert fald på en afstivende væg ikke skabt kontakt mellem væg og tag.

Lægtedimensionen vurderes at være i underkanten til det tunge tag og spændet på lægterne, og de udførte 'hjælpespær' vurderes ikke at forbedre forholdet.

Velux vinduer er placeret således at toprem i brystningsmur er skåret væk. Dette svækker sammenhængen i konstruktionen.

Der anbefales følgende tiltag i forbindelse med indvendig istandsættelse.

1-Spær.
For at kunne sikre den nødvendige udluftning mellem undertag og isolering samt opnå en fornuftig isolering af tagkonstruktionen anbefales det er udføre en forstærkning af de eksisterende spær med 45x195 mm spærtræ der skrues på siden af eksisterende spær. Der skrues med 5 mm skruer pr 200 mm. Ved krydsning med hanebånd skrues med 4 skruer i hvert hanebånd.
Ved facaderem fastgøres spærforstærkning til rem med 1 stk BMF vinkelbeslag 105 m ribbe skruet med 6+6 beslagskruer.
Det skal sikres at der er god udluftning ved tagfod/udhæng. Ligeledes skal det sikres at der er udluftning i kippen.
(på indersiden af spær monteres dampspærre og krydsforskalling med 50 mm lægte).

2-Afstivning af tagkonstruktion.
Med denne tagkonstruktion er det vigtigt at tagskiverne opretholdes til at fordele lasten til bærende og afstivende konstruktioner.
Det anbefales derfor at al indvendig loftbeklædning på lofterne/skrålofterne udføres med 2x13 mm gips, hvad enten det er med loft til kip eller med loft på underside af hanebånd.

3-Ændring af afstivning
Såfremt nogen af de eksisterende indvendige afstivende vægge på tværs af huset fjernes skal der monteres anden afstivning af tagkonstruktionen.
Dette kan være i form af skråbånd fra hanebåndsniveau og til bundrem ved brystningmur.
Skråbåndene monteres på hvert tredje spær.
Skråbåndene udføres fra lidt over hanebåndsniveau.
Skårbåndene udføres som eksisterende spær 60x120 mm og fastgøres til spær og hanebånd med 2 M 16 bolte i hver samling og fastgøres til ny bundrem med 2 stk BMF vinkelbeslag 105 med ribbe.
Fra skråbånd til til spær ved eksisterende toprem etableres vandret tang af 45x95 der skrues til spær og skråbånd med 5 stk 5 mm skruer.

Ny bundrem udføres af 145x70 mm. og fastgøres til eksisterende bjælkelag med 2 stk. 12 mm franske skruer i hver samling. Og der monteres BMF vinkelbeslag 105 m ribbe mellem

ny bundrem og eksisterende stolper i bindingsværksbrystning. Bundremmen føres igennem i hele husets længde.

4-Undertag.
Når undertaget af frilagt bør alle de vandrette samlinger eftergås og klæbes/tapes således af indtrængen af fygesne hindres/mindskes.

5-Lægter
Der bør foretages en nærmere vurdering/beregning af de anvendte lægter. Bæreevnen til det aktuelle spænd skønnes at være tvivlsom.
Anbefalet lægte dimension er 45x70 mm.

6-Toprem i brystningsmur
Rem bør retableres og vinduer løftes således at de går fri af remmen.

7-Brystningsvægge og gavlmur.
Ejer har ønske om indvendig isolering.
Gældende anvisninger anviser at dette kan udføres blot det udføres som udluftet konstruktion. På baggrund heraf kan den indvendige isolering udføres som følger: Der rejses et indvendigt skellet med vindpap, hvor der er min 50 mm luft ud til eksisterende murværk.
Nærmest gulvniveau skal der etableres udluftning til det fri.
Inden for vindpappen opbygges normal let ydervægs konstruktion med f.eks 150+50 mm isolering.
Det er vigtigt at der udføres dampspærre der tætnes omhyggeligt langs alle tilstødende flader.
Selv om ovenstående følger gældende anvisninger vil der som nævnt ved besigtigelsen altid være en risiko ved at ændre temperatur og fugtforhold for en over 100 år gammel bindingsværks konstruktion.

8-Øvrigt.
På vedlagte billeder fremsendt efter besigtigelsen ses at der ikke er etableret noget afstivning af tagkonstruktionen i form af vindkryds. Dette punkt anses for udbedret med den under punkt 3 beskrevne konstruktions opbygning, det skal dog sikres at der etableres en midlertidig afstivning af tagkonstruktionen.
Desuden er der ikke kontakt mellem tagkonstruktion og stabiliserende muret væg. Dette skal tilvejebringes, både ved gavle og indvendige tværvægge og/eller ved at montere de under punkt 3 anførte supplerende afstivninger, eller en kombination heraf.

Der ser ud til at være en sætning i tagkonstruktionen ved det vindue hvor der tidligere har været udført reparation af rådskade.
Det anbefales at dette sted efterses omhyggeligt, når de indvendige beklædninger er demonteret, for at sikre at konstruktionen har den fornødne stabilitet og styrke."

Klageren har i klageskemaet dateret 7/4 2014 bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
...
Vi opdagede skaden, da vi ville efterisolere brystningsmur i stuen på 1. sal. Vi udførte yderligere nedrivning, for at besigtigelseskonsulent fra DBF kunne besigtige, de laver jo ikke destruktive undersøgelser.

Efter at have rådført mig med en konstruktionsingeniør, blev det klar for os, at skaden ikke kun omhandlede taget ved det påtænkte område/ arbejde, men der var tale om en generel skjult mangel i hele tagkonstruktionen. Ingeniørens formodning bekræftede vores bekymring og iht. til notat skulle nedrivningen forsættes. Hele tagkonstruktionen er nu blotlagt til undertag. Undervejs er der kommet flere forhold til som ulovligt el samt manglende muroverliggere ved vinduer og der er også inkluderet en gammel skadesanmeldelse på muroverliggere i stueplan fra marts 2013, som DBF aldrig er vendt tilbage på.
...
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Da vi igangsætter udbedringerne af skaden selv, ønsker vi erstatning udbetalt, så vi vil kunne betale udlæg til regningerne som må komme. Jeg har udarbejdet et overslag/'opgørelse' til DBF indhentet to tilbud på opgaven, vi ønsker hverken mere eller mindre end det kommer til at koste, så vi henholder os til priserne på det billigste tilbud, hvilken er dyrere end de priser i den skønnede opgørelse jeg har udarbejdet, i håb om at DBF ville lette behandlingstiden."

Selskabet har i brev af 15/5 2014 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Klager har efter overtagelsen af ejendommen pr. 1. juli 2007 gennemført en omfattende renovering og ombygning af ejendommens stueetage, ydermure, vinduer m.m. Turen er nu kommet til ejendommens 1. sal, og klager har i den forbindelse afdækket nye forhold, samt genanmeldt nogle forhold.

Klagen til Ankenævnet indeholder ikke nærmere oplysninger om, hvilke forhold der påklages. I det efterfølgende vil der blive taget udgangspunkt i klagers brev af 16. marts 2014. Der er således tale om følgende klagepunkter:

1. Manglende overliggere
2. El-installationer
3. Tagkonstruktion

De anmeldte forhold blev besigtiget d. 24. januar 2014 samt 21. februar 2014. Rapport vedlægges som bilag A. Dansk Boligforsikring har fremsendt en afgørelse d. 14. marts 2014.
...
2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

ad 1) Manglende overliggere

Klager har oplyst, at forholdet blev erkendt i forbindelse med nedrivning af de eksisterende vægge. Det må som sådan lægges til grund, at anmeldelsen ikke skyldes konstaterede skader.

Huset er fra 1904 og det var dengang ikke almindeligt, at der blev indlagt en egentlig overligger over døråbninger i skillevægge. Ofte ses der dog indlagt en bjælke eller et bræt, til at støtte stenene over muren. Der er ingen oplysninger om, at de pågældende mure skulle være bærende. Det fremgår af det fremsendte billedmateriale, at en af dørene tidligere har været afblændet.

At der ikke findes overliggere over døre og vinduer i et hus fra 1904 er ikke i sig selv en skade. Klager har ikke anmeldt eller påvist nogen skader eller nærliggende risiko herfor, og på den baggrund har selskabet afvist dækning. Der henvises i øvrigt til Ankenævnets afgørelse i ANK 75.286.

ad 2) El-installationer

Klager har foreslået dækning med kr. 1.000 pr. ulovlig installation. Forholdene har ikke været besigtiget af en elinstallatør, men på baggrund af besigtigelse og billedmateriale, har selskabet foreslået en samlet dækning med kr. 5.000, svarende til en elinstallatørs arbejde en dag inkl. materialer.

Det bemærkes, at der tidligere er konstateret en lang række ulovlige installationer, og at der vedrørende disse forhold samlet er udbetalt erstatning med ca. kr. 100.000. Selskabet betvivler derfor ikke, at der er ulovlige installationer, som det syntes at fremgå af klagen.

Hvis klager ønsker det vil forholdene blive besigtiget af en elinstallatør, og erstatningen opgjort iht. et konkret tilbud.

ad 3) Tagkonstruktion

Klager gør gældende at tagbelægningen er udskiftet fra bølgeeternit (let tag) til beton tagsten (tungt tag) i 2007. Disse oplysninger lægges også til grund i notat af 10. februar 2014 udarbejdet af ingeniør ...

Oplysningerne er ikke korrekte. Huset er fra 1904, og kan allerede af den grund ikke have været belagt med bølgeeternit fra opførelsen. Det fremgår af tilstandsrapport af 01. juni 2006 at tagbelægningen består af betontagsten (rapporten fremlægges som bilag B). Det bemærkes at Ankenævnet i tidligere kendelse af 10. juni 2008 i sag 72.714 lægger til grund, at klager forud for overtagelsen har været bekendt med oplysningerne i denne rapport.

I sælgeroplysningerne under pkt. 8.1 oplyser sælger, at der er blevet lagt nyt tag for ca. 11 år siden, dvs. i 1995. Den nuværende tagbelægning bestående af betontagsten er således oplagt i 1995.

Sælger har supplerende oplyst, at man på baggrund af tilstandsrapportens K3-anmærkning under pkt. 8.1, valgte at udskifte det daværende undertag af tynd uarmeret plast med det nuværende Haloten undertag. Tagbelægningen blev derfor nedtaget og genoplagt i 2007.

Om der i perioden mellem opførelsen i 1904 og 1995 på et tidspunkt skulle have været oplagt et eternittag, vides ikke, men det kan naturligvis ikke udelukkes. Det kan dog udelukkes, at taget oprindeligt har været belagt med bølgeeternit, da denne type tagbelægning først kom på markedet i løbet af 1930'erne. Huset har ved opførelsen mest sandsynligt været belagt med almindelige vingetegl (tungt tag).

Ingeniør ... har ikke udført egentlige beregninger af tagkonstruktionen men skønner, at der kan være behov for forstærkninger. Han bemærker i øvrigt, at der vil være behov for afstivning, hvis man - som det er sket - vælger at fjerne indvendige skillevægge.

Henset til at klager har været bekendt med tagkonstruktionens tilstand siden overtagelsen, og at forhold vedrørende sætninger i tagkonstruktion/trempelspær, fugt fra ovenlysvinduer og skorsten også var en del af ankenævnssagen fra 2008 (ANK 72.714), har selskabet ikke behandlet forholdene yderligere, da kravene dels er forældede, og da følgeskader må henføres til forhold, som klager var bekendt med før overtagelsen i 2007.

3. Konklusion

Klager har ikke påvist skader vedrørende manglende overliggere. Da huset er fra 1904 er manglende overliggere ikke i sig en skade.

Selskabet har anerkendt dækning vedrørende ulovlige elinstallationer. Det er ikke helt klart hvad der klages over. Hvis det ønskes vil selskabet indhente et tilbud på lovliggørelse.

De af klager anmeldte forhold vedrørende tagkonstruktionen, har i vidt omfang været kendt af klager før købet. Klager blev således også af sin rådgiver advaret mod at købe ejendommen medmindre der enten fra sælgers side blev fremlagt nærmere byggetekniske oplysninger om konstruktionerne, eller givet et kontant afslag i købesummen.

På trods af at klager har været bekendt med flere problemer ved taget, har man valgt at lade stå til i 7 år, før man påbegynder udbedring. Under disse omstændigheder ses der ikke at være grundlag for erstatning for følgeskader."

Af bygningsrapport udarbejdet af Ejerskiftehjælpen den 5/6 2014 fremgår bl.a.:

"Forudsætninger:

Tagbelægningen og de reparationer som den tidl. ejer har ladet udføre, er udført som gør-det-selv projekt uden forståelse om viden omkring oplægning af tegltag. Ingen anvisninger er blevet fulgt, hverken fra Tegl, SBI, producent af tagsten og undertag. Omlægningen af tegltaget er foretaget ca. 2006-2007.

Bemærkninger:
...
Ved tagfladen mod sydøst er der alt for stor fægteafstand. Her er der op til 7 cm. mellem tagstenene, men ved tagfladen mod nordvest er lægteafstanden alt for lille. Her er tagstenene klemt helt sammen uden skelen til tolerancen. Mod sydøst er der 16 rækker tagsten på tagfladen og mod nordvest er der 18'/2 rækker. Ingen af tagsiderne overholder afstandene og tolerancerne i oplægningsvejledningen.
...
Afstanden mellem flere af de gamle spær er alt for stor i forhold til de lægter som er anvendt. Her ses målinger hvor afstanden fra midt til midt af de gamle spær er 110 og 117 cm. Den gamle tagkonstruktion har været underdimensioneret, idet der ses nedbøjning på spærene på op til 8-9 cm. på midten af tagfladerne. Flere af hanebåndene bøjer kraftigt nedad og dyvel-samlinger mellem hanebånd og spærkroppene gaber op til 1,5 cm., dvs. at samlingerne har været ekstremt påvirket af f.eks. når der har været snelast på taget. Alene vægten fra tagstenene har tynget tagfladerne nedad da de valgte trædimensioner har været alt for spinkle.
...
Undertaget er skåret op på ca. 4 m2, for at konstatere hvordan tagstenene er oplagt. Det kan konstateres, at ved det ene felt til venstre er der kun anvendt 1 sidefalsbinder pr. 6-7 tagsten og ved feltet til højre er der kun anvendt 1 sidefalsbinder for hver 8-9 tagsten.
Fra 2005 kom der nye krav til binding af tagsten. Hele 'yderrammen' rundt ved tagfod, kip og gavltegl skal alle tagsten bindes, og inden for 'rammen' er det hver anden tagsten som skal bindes. Jeg løftede et par enkelte tagsten op nede ved tagfoden mod sydøst, uden at kunne konstatere at der var bindere.
Der er nærliggende risiko for at der kan ske en stormskade på taget ved en kraftig storm.

Som det ses er der kun anvendt T1 taglægter(38 x 73 mm.). Når der er så stor afstand mellem spærene skal der som minimum anvendes lægter som er 45 mm. tykke, eller alternativt anvendes mellemspær-bjælker.

...

Tagfladerne er med store lunker og ujævnheder, værst mod sydøst. Her ligger det ene ovenlys vindskævt monteret mellem spærene. Mod nordvest har alle de tilskårede tagsten ned mod tagrenden ikke den fornødne understøtning, idet de 'knækker' nedad. Der er hverken monteret fodplade, fodblik eller fuglegitter. Særligt ved tagsiden mod sydøst. Ved besigtigelsen kunne det konstateres at fuglene fløj ind og ud under tagstenene ned ved tagrenderne. Ifølge ejer er der bygget mange reder inde under tagbelægningen. Det er med til at skabe fugt ind til tagkonstruktionen. Ejer bemærker også, at nogle steder er undertaget alt for kort og derfor sker afvandingen ind over hulmuren eller i udhænget.

...

Samtlige ovenlysvinduer er monteret forkert. Montagebeslagene er monteret så ovenlysvinduerne sidder for dybt inde i tagkonstruktionen. Det ses både indefra hvor undertaget er skåret væk samt udvendigt ved blyinddækningen i bunden, hvor der er fremkommet en dyb rende med bagfald. Når renden er fyldt op med regnvand løber det bagom og ind i tagkonstruktionen. Det gør det selvfølgelig ikke bedre at tagstenene under blyinddækningen ikke er skåret i smig. Selv om man havde gjort dette, ville der stadig være stort bagfald når vinduerne er monteret for dybt.

Tagstenene omkring samtlige ovenlysvinduer er skåret tæt til helt ind mod inddækningerne, dvs. at der er ingen frie vandrender hverken i toppen eller ned langs med siderne. I toppen hviler tagstenene af helt ned oven i inddækningen. Ifølge Velux montagevejledning skulle tagstenene have en afstand i siderne på ca. 3-4 cm. og i toppen en afstand på 10-12 cm. Det ses at tagstenene i toppen er præget af mos, blade og snavs, hvilket kan lukke af for vandafledningen ned ad siderne. Indvendigt under ovenlysvinduerne har der været foretaget udbedring efter rådskader i spær og bundrem.

Der er stor fare for indtrængen af regnvand, særligt ved bunden af vinduerne.

...

Det anvendte undertag er Haloten som er diffusionstæt, dvs. at det skal oplægges som ventileret konstruktion. Som det ses på billedet, som er taget op mod kippen, er der ingen udluftningshætter/ventilationsringe med snefang og ved kippen er undertaget bukket hen over hinanden uden udluftning. Ved skunken var mineralulden isoleret helt ud mod undertaget. Tagkonstruktionen har derved været udført som en lukket/uudluftet konstruktion med et diffusionstæt undertag. Det kan skabe store kondensproblemer mellem undertag/isolering. Alle steder hvor undertaget er ført omkring ovenlysvinduerne er løsningen udført forkert og inddækninger er ikke tætte. Ifølge ejer har der været utætheder og kommet vand ind ved ovenlysvinduerne. Der er ikke anvendt Velux undertagskraver som også fandtes på markedet på dette tidspunkt. Ved flere af ovenlysvinduerne ses at der trænger lys ind i hjørnerne ved yderkanterne

...

Ved flere af spærfelterne er der anvendt lodret monterede mellemlægter. Det er ikke til at sige om man har ment det sådan, at lægterne skulle udgøres som mellemspær, men som de er monteret her har de ingen bæremæssig betydning. Da lægterne(38 x 73 mm.) er tykkere end afstandslisterne på 25 x 50 mm., har det tvunget undertaget ned til det laveste punkt under taglægterne. Oven i købet er der anvendt alt for store skruer, som er skruet direkte ned gennem undertaget. Det ses mange steder at skruerne stikker ned gennem undertagsdugen. Det kan trække vand/smeltesne ned til isoleringen.

...

Inddækningen ved skorstenen er ikke udført korrekt. Det ser ud som om at der er anvendt alu-profiler fra et vindue, ovenlys eller lign. med riflet bly forneden. Ved vestsiden af skor-

stenen dækker profilerne ikke tæt ned mod rygningstagstenen og der kan være utætheder ved det pågældende sted.
Ventilationskappen under rygningstagstenene langs hele kippen er ikke blevet banket ned i bunden af bølgerne ved tagstenene. Her kan fygesne og slagregn let trænge ind på undertaget på begge tagflader. Med så store mængder regn eller sne inde under tagbelægningen, kan det løbe ned i isolering langs med alle de skruer som er skruet ned gennem undertaget ved 'mellemspærene'.(taglægter ned mod undertaget)
Skorstenen er i meget dårlig stand med frostskadede mursten og dybe og forvitrede mørtelfuger. Det er ikke kun sket over de sidste 7 år, men har stået på længe, så dybe som fugerne ser ud. Der er intet nævnt om skorstenen i Tilstandsrapporterne fra 2006 og 2007
...
Udhæng ved facader og gavle hænger ikke sammen. Ved gavlene er der ikke monteret udhængsspær og vindskeder, men der er blot skruet forskallingsbrædder direkte op i undertag og lægter. Udhængene langs facaderne er åbne i enderne og ikke afsluttede. Fugle flyver ind og bygger reder i stor stil. Ejer har fjernet en del reder. Mod den sydøstlige facade mangler det inderste underudhængsbræt og her bygger fugle også reder i stor stil. Udhængene er ikke lige brede. Mod nordvest er der 4 udhængsbrædder, men mod sydøst er der kun 2½ bræt.

Konklusion:

Tagkonstruktionen er umådeligt dårligt udført. Der er sket vandindtrængen ved ovenlysvinduerne, både ved undertaget men også pga. fejlindbygning da de er monteret for dybt. Der er også kommet vand ind nogle af de steder hvor der er skruet ned gennem undertaget. Flere rådskader er blevet udbedret pga. vandgennemtrængen over en årrække.
Der er overhængende fare for, at der kan ske skader med tagbelægningen i forb. med en kraftig storm, idet bindingerne af tagstenene er overordentlig mangelfuld. Tagbelægningen bør udskiftes/eller omlægges med nyt diffusionsåbent undertag. Ejer har ladet hele tagkonstruktionen forstærke og oprette indefra.

Kommentar vedr. forsikringsforhold:

Det er tilstandsrapport nr. ...0004 der danner grundlag for ejerskifteforsikringen, de nævnte forhold i denne besigtigelsesrapport er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det skal for god ordenskyld meddeles, at det er sælger af ejendommen, der efter udarbejdelse af tilstandsrapport ...0087 har ladet taget gennemgå en omlægning af teglstenene og undertaget, så de tidligere forbehold kunne fjernes. I den tilstandsrapport, der er gældende for forsikringstager fremgår går intet, i forhold til de fejl der tidligere har været konstateret. Forsikringstager har derfor på ingen måde været vidende om de faktiske forhold, som ses på taget i dag.

Vi vil anbefale, at vi i fællesskab finder en løsning på udbedring af forholdende, så forsikringstager kan komme videre. Der er tale om forhold hvor skadebegrebet er opfyldt og derfor ser vi ikke grund til yderligere tiltag. Det skal dog meddeles, at såfremt Dansk Boligforsikring ikke anerkender ovenstående, vil Ejerskiftehjælpen bistå forsikringstager i det videre forløb."

Klageren fremsendte den 25/11 2014 en mail til nævnet med en mail fra Ejerskiftehjælpen til selskabet. Af mailen fremgik bl.a.:

"Jeg vil gerne præcisere vores og forsikringstagers krav i forhold til ejerskifteforsikring.

1. Tagstenen skal nedtages og lægges forsvarligt op igen, hvor bindenderne foretages efter reglerne.
Bemærk venligst at dette forhold var kendt af den tidligere ejer af ejendommen, da dette var beskrevet i tilstandsrapporten fra 2006. Jeg vil derfor mene, at der foreligger et regres krav mod sælger, da han ikke har fulgt de oplyste anvisninger og at han udemærkede var klar over dette krav til binderne.(Se den bygningssagkyndiges note i den tidligere tilstandsrapport)
Ligeledes skal lægterne rettes til, til den rigtige størrelse så anvisningerne følges, ligeledes skal der monteres trykimprægneret afstandslister.

2. Nedtagning af eksisterende undertag, samt opsætning af nyt undertag, så følgeskaderne stoppes.

3. Tilretning af ovenlys vinduernes inddækninger, så følgeskaderne kan stoppes. De skal monteres korrekt med underlagskraver

Det skal bemærkes at køber af ejendommen ved overtagelse af huset, ikke har kunnet se de manglende bindere eller det fejlagtige udført undertag. Ligeledes har køber heller ikke kunnet se de fejlagtige inddækninger af ovenlys vinduerne, da dette kun har kunnet konstateres efter at tagkonstruktionen er gjort synlig indefra. Derfor er jeres påstand omkring købers kendskab til forholdene ikke korrekte."

Selskabet har i brev af 30/12 2014 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Der er ikke mellem parterne nogen væsentlig uenighed om, at tagkonstruktionen er med skævheder, og at tagbelægning/undertag generelt ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Dansk Boligforsikring har dog, som også i de tidligere klager, som Ankenævnet har behandlet, gjort gældende, at klager i vidt omfang har været bekendt med tagkonstruktionens problemer allerede før ejendommen blev handlet. Der henvises til tidligere tilstandsrapport samt til de byggetekniske gennemgange, som klager selv fik foretaget forud for købet. Hertil kommer, at klager selv har en byggeteknisk uddannelse, og selv har stået for en gennemgribende renovering af ejendommen siden overtagelsen i 2007.

Der er givetvist forhold, som klager ikke havde kendskab til forud for handlen i 2007, herunder navnlig, at undertaget er mangelfuldt udført omkring ovenlysvinduerne. Der er dog tale om en tæt tagbelægning bestående af betontagsten, og undertagets udførelse ville derfor næppe have været noget problem, hvis ikke tagbelægningen var utæt ved bl.a. skorstensinddækning og rygning. Da klager har været bekendt med disse utætheder i tagbelægningen i 7 år, uden at have forsøgt nogen form for udbedring, har Dansk Boligforsikring afvist at dække de anmeldte forhold.

Desuden fremgår det klart af sagen, at klager har påbegyndt (muligvis allerede afsluttet) en omfattende renovering af ejendommens tagetage og tag, som den sidste del af et omfattende renoveringsprojekt. Skulle ejerskifteforsikringen dække, ville der givetvist kunne udføres relevante reparationer, til en brøkdel af prisen for det renoveringsarbejde som klager har igangsat, og som også danner grundlag for det erstatningskrav klager har rejst.

På et møde på ejendommen d. 26. august 2014 mellem Ejerskiftehjælpen.dk og besigtigelseskonsulent ..., blev tagkonstruktion drøftet. Det blev her oplyst af hele 1. salen opbygges som ny og tagbelægningen udskiftes med en ny sort Danflock tagsten. Tagkonstruktionen planlægges isoleret med 400 mm og udhæng, tagrender m.m. udskiftes.

Det blev aftalt, at ... på baggrund af gennemgangen skulle komme med et forligsoplæg. Ved e-mail af 2. oktober 2014 har ... fremsendt en opgørelse til ejerskiftehjælpen, med et forligstilbud på i alt kr. 59.166 inkl. moms. Det skal understreges at der alene er tale om et forligstilbud, som nu må anses som bortfaldet, da tilbuddet ikke kunne accepteres.

...s opgørelse, er baseret på de tilbud som klager har indhentet, og det er forsøgt at uddrage de reparationsarbejder, som det ville være relevant at udføre, hvis man alene skulle udbedre de fejlkonstruktioner vedrørende undertaget, som klager næppe kan have været vidende om. Det er navnligt omkring ovenlysvinduerne der er problemer, og derfor ville man ved en reparation, ikke have behov for at nedtage/udskifte hele tagbelægningen.

Det er fortsat selskabets opfattelse, at klager har været bekendt med en lang række problemer med tagkonstruktionen, og at klager ved at lade stå til i 7 år, selv har været skyld i de fugtskader, der nu er opstået. På den baggrund ses der ikke at være grundlag for dækning. Det må også lægges til grund, at klager hele tiden har planlagt at renovere tag og tagetage, og de bygningsdele der under alle omstændigheder skulle have været renoveret/udskiftet, erstattes ikke. Desuden fastholdes, at krav som relaterer sig til forhold som allerede er behandlet i ANK 72.714 og ANK 75.286, nu vil være bortfaldet som følge af forældelse.

Skulle Ankenævnet alligevel komme frem til, at klager er berettiget til erstatning, gøres det gældende, at en erstatning skal opgøres på baggrund af prisen for den nødvendige (partielle) reparation, og ikke ud fra prisen på en fuldstændig renovering af såvel tagetage som tagbelægning m.m."

Klageren har i mail af 16/1 2015 fremsendt et nyt svar fra Ejerskiftehjælpen. Heraf fremgår bl.a.:

"Vi skal endnu engang bede Ankenævnet om alene, at behandle erstatningens størrelse.

Vi står uforstående over for forsikringsselskabets skrivelse, da der har været enighed om skadesomfanget og uenigheden alene har været størrelsen af erstatningen. På mødet den. 26 august med Chefkonsulent ..., bedte vi om, at Dansk Boligforsikring skulle opgøre de skadesramte dele efter reglerne i forsikringstagers police. Chefkonsulent ... gennemgik tagkonstruktionen sammen med os og vi gennemgik ligeledes vores rapport, hvor det fulde skadesomfang fremgik. Skadesomfanget var vi fuldt enige om. Vi har også tidligere præciseret forsikringstagers krav efter ønske fra ..., læs venligst mail korrespondancen (Bilag 1). Efter vores møde blev vi ligeledes enig om, at tage udgangspunkt i de 2 tilbud forsikringstager havde fået udarbejdet på udbedringen. Der har derfor ikke været uenighed om skadesomfanget og vi har alene bedt Dansk Boligforsikring behandle skaden efter de regler forsikringstager har tegnet forsikring på. Vi gjorde ... tydelig opmærksom på, at han skulle foretage afskrivninger på taget efter en konkret vurdering. Taget var fra 80erne, men undertaget er fra 2006, hvor tidligere ejer har haft pillet taget ned, monteret undertaget og oplagt taget igen. Vi fremsender efter aftale disse tilbud igen, efter ønske fra ... (Bilag 1). Vi modtager den. 2 oktober en mail fra Dansk boligforsikring og ... på et 'forlig' med en ufuldstændig opgørelse (Bilag 2). Den. 17 november fremsender derfor en fuldstændig opgørelse over kravet. Kravet er opgjort bygningsdel for bygningsdel, for de skadesramte og ikke skaderamte dele, som vi sammen med ... blev enige om, skulle erstattes/udbedres på mødet den. 26 august og som fremgik af de 2 tilbud. (Bilag 3)

17. 86079

... og Dansk boligforsikring har været fuldstændig bevist omkring forløbet, også det, at forsikringstager havde igangsat udbedring af taget. ... har været fuld vidende om at forsikringstager kunne ifalde ansvar for skader, hvis tagstenene skulle falde ned på grund af de manglende bindere, som vi havde konstaterede ved udarbejdelse af vores skadesrapport på huset. Derfor var udbedring igangsat og dette har der ikke været uenighed om. Det fremgår ligeledes af vores krav at f.eks. isoleringen alene skulle prissættes efter 150mm, som var den isolering der var på huset og ikke 400mm som forsikringstager har valgt. Det fremgår også tydeligt at f.eks. taget er prissat for en nedtagning og en genopsætning med det rigtige antal bindere osv.

Forholdet omkring forsikringstagers viden om tagets faktiske tilstand ved overtagelsen, blev også behandlet på mødet den 26 august. Her var vi enige om, at forsikringstager ikke kunne vide de faktiske forhold, da dette ikke har kunne besigtiges ved overtagelse af ejendommen. Dette er der også redegjort for i mailen (bilag 1), hvor vi samtidig oplyser Dansk Boligforsikring omkring muligheden for et regreskrav mod sælger.

Var Dansk Boligforsikring uenige i skadesomfanget skulle de unødig ophold havde meddelt dette, og deres krav omkring forældelse, kan vi ikke se har relevans i denne sag, da vi hele tiden har været enige i, at kunden skulle have erstatning og det alene har været erstatningens størrelse, som vi har været uenige om."

Selskabet har i brev af 4/2 2015 til nævnet heroverfor anført:

"Jeg kan ikke tiltræde den sagsfremstilling, som fremgår af det bilagte svar på mit indlæg af 30. december 2014, og der må i det hele henvises til mine tidligere indlæg i sagen.

Det er helt uforståeligt, hvorfor ... beder Ankenævnet om kun at forholde sig til spørgsmålet om erstatningens størrelse. Ankenævnet må naturligvis, som i enhver anden sag, forholde sig til parternes standpunkter.

Som det tidligere er anført, har drøftelsen med Ejerskiftehjælpen.dk haft til formål, at afsøge mulighederne for et forlig. Dette fremgår også af korrespondancen. Selskabet har på intet tidspunkt anerkendt en erstatningspligt, bl.a. fordi der ikke er påvist skader, som følge af de anmeldte forhold. Det er forsat selskabets opfattelse, at de begrænsede fugtskader på tagkonstruktionen mest sandsynligt skal henføres til utætheder, som klager har været bekendt med siden overtagelsen, men ikke udbedret.

Ejerskiftehjælpen.dk anfører, at Dansk Boligforsikring har forsømt at meddele klager vores stilling til sagen, og at vi af den årsag skulle have fortabt vores mulighed for fx at gøre forældelse gældende. Det bemærkes i den forbindelse, at der er truffet afgørelse i sagen længe før Ejerskiftehjælpen.dk blev inddraget, og selskabet har ikke efterfølgende givet klager anledning til at tro, at der skulle være en ændret stilling til sagen.

Det fremsendte ses i øvrigt ikke at indeholde yderligere oplysninger til belysning af de påklagede forhold, og det må derfor antages, at sagen nu kan forelægges nævnet på det foreliggende grundlag.

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, 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.
...
4.4
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før køberen overtog ejendommen eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
...
4.9
- Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Klager har anmeldt, at han i forbindelse med efterisolering af brystningsmur på ejendommens første sal konstaterede en række skader.

Manglende overliggere

Klager har anmeldt, at der mangler muroverliggere ved vinduer og i stueplan. Selskabet har oplyst, at forholdene blev erkendt i forbindelse med nedrivning af de eksisterende vægge. Henset til, at klager allerede havde igangsat en renovering af ejendommens

vægge, og at der ikke forud herfor var konstateret skader som følge af de manglende overligger, finder nævnet, at klager ikke har godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække dette forhold.

Ulovlige elinstallationer

Klageren har anmeldt, at der er nogle ulovlige el-installationer. Selskabet har oplyst, at der tidligere er udbetalt erstatning med ca. 100.000 kr., og selskabet har tilbudt yderligere 5.000 kr. i erstatning for de omhandlede forhold. Selskabet har endvidere tilbudt at lade forholdene blive besigtiget af en elinstallatør, og at lade erstatningen blive opgjort iht. et konkret tilbud. På den baggrund og under hensyntagen til, at klagerens krav ikke er nærmere konkretiseret, kan nævnet på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning herfor.

Tagkonstruktionen

Det fremgår blandt andet af tilstandsrapporten af 1/7 2006, at undertaget er delvis nedfaldent og manglende, at det er udført af en meget tynd, uarmeret plast, at der er kraftige skævheder i tagkonstruktionen, særligt med nedbøjning i udhæng mod nordvest, hvor tagstenene ligger meget uregelmæssigt. Det fremgår videre, at der er ”for stor spærafstand, især i fag ved skorsten, til taglægtedimensionen”. Hele forholdet har fået karakteren K3. Sælger har i rapporten oplyst, at der ikke har været utætheder siden, at der 11 år tidligere blev lagt nyt tag

Det fremgår af sagen, at sælger herefter udskiftede undertaget med det nuværende Haloten undertag. Tagbelægningen blev i den forbindelse nedtaget og genoplagt.

I tilstandsrapporten af 16/1 2007 er det om taget kun noteret, at der ikke er nogen gangbro, og forholdet har fået karakteren K1. Sælgeren har oplyst, at denne har boet i ejendommen i 16 år og har besvaret spørgsmålet, om der er foretaget tilbygninger eller ombygninger i dennes ejertid, således: ”2 stk. ovenlys”. Spørgsmålet, om bygninger

eller dele af bygninger er udført som selvbyg eller medbyg, har sælger besvaret benægtende.

Klageren har i mail af 24/2 2007 skrevet til sælgerne, at han har fået lavet ”en hurtig gennemgang for gamle fugtskader, evt. nye, fugt i konstruktioner og en generel byggeteknisk vurdering.” Han oplyser, at mange af den byggesagkyndiges kommentarer og spørgsmål, desværre har bragt ”tvivl omkring ejendommens egentlige tilstand da den afviger fra den nye tilstandsrapport.” Han skriver, at den byggesagkyndige sår meget tvivl ved konstruktionerne, da mange af bygningsdelene bærer præg af hurtige og ukorrekte løsninger, og at det også giver anledning til spørgsmål om selve konstruktionerne i huset, idet klager har fået oplyst, at det er renoveret som 'gør-det-selv'. Klageren nævner mere konkret blandt andet manglende dampspærre i tagkonstruktionen, gammel fugtskade ved Velux vindue i køkken på 1 sal, sætningsskader i ydervæg, tag og etageadskillelse, samt at tagbelægning omkring vinduer og skorsten bør efterses nærmere.

Klager overtog ejendommen den 1/7 2007 med kontant afslag på købesummen på 260.000 kr. Det fremgår af købsaftalen, at afslaget er ”grundet forhold omkring ejendommen”

I besigtigelsesnotat udarbejdet af rådgivende ingeniør den 10/2 2014 vurderes det blandt andet, at halotenundertaget ikke er oplagt ensartet, at der ikke er den nødvendige udluftning mellem isoleringen i den skrå tagflade og halotenen, at der ikke er foretaget forstærkninger af hverken spær eller samlinger i forbindelse med, at egenvægten af taget er øget fra let tagdækning til tung tagdækning. Det konkluderes i notatet, at der ved skiftet til tungt tag ikke ses at være foretaget nogen vurdering af tagets samlede stabilitet.

Klager har efterfølgende præciseret sit krav til, at selskabet skal dække udgifterne til 1) nedtagning og genoplægning af tagsten, herunder at der etableres ordentlige bindinger, samt at lægterne lægge korrekt med trykimprægnerede afstandslister, 2) opsætning af nyt undertag og 3) tilretning af ovenlysvinduernes inddækninger.

Henset til indholdet af klagerens mail til sælger af 24/2 2007 og til, at nævnet allerede i kendelse 72.714 af 8/6 2008 lagde til grund, at klageren før overtagelsen af ejendommen var bekendt med oplysningerne i tilstandsrapporten af 1/6 2006, er det nævnets vurdering, at klageren har haft et sådan kendskab til tagets beskaffenhed, at de anmeldte forhold vedrørende selve tagkonstruktionen (underdimensionering, lægteafstand mv.) og skorstenens og ovenlysvinduernes inddækninger kan henføres til dækningsundtagelserne i punkt 4.4 og punkt 4.9 i forsikringsbetingelserne. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække disse forhold.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren - for så vidt angår monteringen af det nye undertag - med rette måtte kunne forvente, at sælgeren havde monteret og ventileret undertaget korrekt, og at taget ved genbelægningen var blevet lagt med det fornødne antal bindere. Nævnet finder med henvisning til bygningsrapporten af 5/6 2014, at klageren har bevist, at disse forhold udgør en nærliggende risiko for, dels at der opstår kondensproblemer, og at vand/smeltesne kan trække ned i isoleringen, dels at taget kan blæse af ved kraftig storm. Nævnet finder på den baggrund, at der er nærliggende risiko for skade på ejendommen, hvorfor der foreligger en dækningsberettigende skade.

Da de af klageren anmeldte forhold ved taget efter nævnets vurdering mest hensigtsmæssigt må udbedres på en og samme tid, og da selskabet kun skal erstatte en del af de af klageren anmeldte forhold, finder nævnet, at erstatningen må fastsættes skønsmæssigt. Efter en samlet vurdering og på baggrund af de to fremlagte tilbud finder nævnet, at erstatningen kan fastsættes til 80.000 kr. plus moms.

Nævnet bemærker, at selskabet ikke har fremlagt oplysninger, der kan begrunde, at klagerens krav vedrørende undertaget og antallet af bindere var forældet, da klageren indbragte sagen for nævnet den 7/4 2014.

22. 86079

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at klageren har krav på 80.000 kr. plus moms til dækning af forhold ved den forsikrede ejendoms tag. Beløbet skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels