Ankenævnet for Forsikring

Den 21. januar 2015 blev i sag nr. 86343:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt fejlkonstrueret tagkonstruktion.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skade i tagkonstruktionen, og at klagerne ikke har bevist, at forholdet er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Ejendommen er opført i 1968. Klagerne overtog ejendommen den 21/1 2005 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/7 2004. Anmeldelse til selskabet af forholdet vedrørende fejlkonstrueret tagkonstruktion samt sort/mørk opfugtet isolering er foretaget den 14/11 2013.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

A	***8.0 Tagkonstruktion***		
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K2*	*Et par små revnedannelser i tagplader.*
	8.3 Skotrender/inddækninger	*K2*	*Inddækning under tagvindue vest har lille revne.*
	8.5 Udv. træværk v. tag	*K2*	*Lidt mørhed i sternliste i hjørne sydøst. Dæklister lidt ældede.*
	8.15 Andet: Rygning.	*K1*	*Enkelte bølgeklodser delvist løse.*

A	8.11 Ventilation	*Tagrum over soveværelse samt skunkrum er isolerede i tag til kip og til tagfod. Der er ingen ventilation til disse rum, men klima er ok.*

I 1976 blev der etableret 1. sal med en tagkonstruktion af 45 graders hanebåndspær med tagbelægning af eternitbølgeplader. Taget på ejendommen er det oprindelige fra 1976.

I klageskemaet af 11/6 2014 med bilag hedder det bl.a.:

> "I forbindelse med salg af ejendom udfærdiges ny tilstandsrapport, hvor byggesagkyndig … konstaterer fra en stige i stuen til loftslemmen ved fjernelse af isoleringen, at der var flere konstruktionsfejl i tagkonstruktionen.
>
> 1. Der er fejlagtigt lavet undertag (monarfol), da der er tale om bølgeeternittag fra 1977, hvor bølgerne i sig selv skal skabe naturlig ventilation, hvorfor der ikke skal laves undertag.
>
> 2. Isoleringen er ført helt ud til monarfolen og der er således opstået kondens på monarfolen og isoleringen er til følge blevet opfugtet og sort.
>
> DBF's taksator er enig i den bygningssagkyndiges konklusioner og sagen overdrages til sagsbehandleren for en afgørelse.
>
> Der blev dernæst foretaget eksplorative undersøgelser, da Dansk Boligforsikring (DBF) ikke fandt at der var tale om en skade i forsikringens forstand efter taksatorbesøg. Så tagplader fjernedes flere steder af tømrerfirma …, som kunne konstatere det samme som [den bygningssagkyndige] samt:
>
> 3. Udtrykningsstænger, der er monteret formodentlig for at skabe minimal ventilation mellem isolering og undertag, er opfugtede.
>
> 4. Øvrigt træ yderst i trækonstruktionen, i top og bund er opfugtet.
>
> Der ukorrekt var monteret undertag, som var ført helt ud til isoleringen og ikke nåede tagfoden. Derudover konstaterede de, at træet var opfugtet og der var våd isolering. De konstaterede ikke trænedbrud.
> …
>
> Det er vores påstand, at DBF skal dække skaden som følge af fejlkonstruktionen på den udvidede dækning jf. vilkår pkt. 15.1, da bygningsreglementet på byggetidspunktet foreskriver at bygninger skal konstrueres således, at der ikke kan indtræde en anledning til skadelig påvirkning, som følge af bl.a. kondensvand og luftfugtighed jf. BR77 pkt. 7.1.
> …
>
> Det er vores påstand, at taget ikke overholder de krav der stilles og teksten understreger eksplicit, at kravene *'påregnes for opfyldt, når der træffes følgende foranstaltninger'* og da hverken punkt a-b-c er opfyldt fsva. ejendommens tagkonstruktion, fastholder vi at taget er fejlkonstrueret og at selskabet skal erstatte en ny og korrekt tagkonstruktion i henhold til gældende lovgivning. Der er udfærdiget et tilbud fra Tømrermester … på 100.885,-. Udover

dette krav forlanges udgifterne (4.212,50) til eksplorative undersøgelser ligeledes dækket af forsikringen, da undersøgelserne blev nødvendiggjort af selskabets stillingtagen, til trods for at selskabets egen taksator konstaterede at der er tale om en fejlkonstruktion ved første besøg. Det var således muligt for selskabet at afgøre sagen korrekt efter første undersøgelse.

Subsidiært er det vores påstand, at vi ikke kan forventes at være vidende om, at taget skulle være fejlkonstrueret, jf. tidligere tilstandsrapport, da daværende byggesagkyndig på samme måde som nuværende kunne have undersøgt taget under isoleringen fra en stige, men ved sin undladelse ikke kan konstatere nogen fejl i selve konstruktionen udover manglende hætter, men med ok klima. Vi har ingen byggeteknisk forstand og ingen indikationer visuelt indvendigt på, at der skulle være et problem med tagkonstruktionen, hvilket blev understøttet af en tilstandsrapport, hvor der ingenting var nævnt herom.

Vi stiller os uforstående overfor, at DBF ikke har taget forbehold for evt. problemer med tagkonstruktionen, såfremt det var deres professionelle vurdering i 2004, at tilstandsrapporten gav anledning hertil. DBF har tegnet en anmærkningsfri ejerskifteforsikring, hvor kun forhold der er nævnt i rapporten er undtaget, hvilket vi ikke mener at vi kunne/burde vide ud fra den foreliggende tilstandsrapport fra 2004.
…

Vores forsikring er tegnet med både almindelig og udvidet dækning.

Primær påstand: DBF skal dække udgifterne til en ny tagkonstruktion i henhold til gældende regler grundet den udvidede dæknings ordlyd. Vi vil dog også bede AKF forholde sig til, hvorvidt DBF kunne ifalde erstatningsansvar for den skade der er sket på isoleringen som følge af fejlkonstruktionen.

Almindelig dækning:
Der konstateres opfugtet isolation i tagets fulde udstrækning, hvilket i sig selv må betragtes som en skade, idet taget derved har nedsat funktionsevne, da våd isolation har forringet isolationsevne.

Udvidet dækning:
Taget er konstrueret i strid med BR 77, og den udvidede dækning tilkøbes jo netop for at dække forhold, der er i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, uagtet om dette forhold har ført til en egentlig bygningsbeskadigelse."

Selskabet har i brev af 25/6 2014 til nævnet bl.a. anført:

"2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Klagen går alene på, om tagkonstruktionen skal dækkes efter forsikringsbetingelsernes pkt. 15. 1 - ulovlighedsdækningen.

Det har egentligt ikke været det, der var tema for vores kundes klage over afgørelsen - der har temaet været, om skadebegrebet var opfyldt samt om det forhold, at der nu er givet en K3 i den nye tilstandsrapport, gør forholdet dækningsberettiget.

Men når klagen alene omhandler dækning under ulovlighedsdækningen, går jeg ud fra, at klager er enig med os i, at der ikke er skader eller nærliggende risiko for skade, som følge af tagets konstruktion.

<u>Vedrørende ulovlighedsdækningen</u>

Klager har citeret BR-77. Ejendommen tagkonstruktion er ikke opført efter BR-77, men efter BR-72. De bestemmelser der er citeret findes dog - næsten enslydende - i BR-72:

> **'7.7. Tage.**
> *Stk. 1.* Tage skal være udført af sådanne materialer og på en sådan måde, at der opnås tæthed mod indtrængen af regn, smeltevand og sne.
> *Stk. 2.* Tage skal forsynes med tagrender og nedløbsrør. Indvendige afløb skal udføres således, at overfladekondensation undgås. Tagrender kan udelades ved bygninger med særlig fri beliggenhed samt ved garager, udhuse, skure og lign. mindre bygninger, medmindre bygningsmyndigheden stiller krav herom. Det skal sikres, at tagvandet ledes væk fra bygningen, og at det ikke bliver til gene for vejareal eller for nabogrund.
> *Stk. 3.* Tage skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation i tagkonstruktioner eller på indvendige overflader.
> *Stk. 4.* For tagkonstruktioner, der indeholder træ eller andet organisk materiale, kan kravet i stk. 3 opfyldes ved at konstruktionerne forsynes med ventilationsåbninger, placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over hele tagfladens underside. Ventilationsåbningernes samlede areal skal være mindst 1/500 af det samlede bebyggede areal.
> *Stk. 5.* Mellem tagkonstruktioner af træ og opvarmede rum skal der anbringes en dampspærre. Laget skal anbringes på den side af varmeisoleringen, som vender imod det opvarmede rum, og det skal have tilslutning til evt. dampspærre i ydervæggen.'

Bestemmelsen i 7.7 stk. 3 er en overordnet bestemmelse om at konstruktionen skal laves, så man undgår skadelig kondens. I stk. 4 oplyses det, hvordan dette kan ske (ikke skal). Der er altså tale om et funktionskrav og ikke et påkrav om en bestemt konstruktion.

Der står intet i bygningsreglementet om, hvordan tagkonstruktioner udføres i forhold til de anvendte materialer. Producenterne af tagbelægninger anviser selv, hvordan deres produkter bedst fungerer - f.eks. anviser producenten af bølgeeternit plader, som er opsat på denne ejendom, at undertage ikke er nødvendigt. Ventilationen af taget er tænkt gjort gennem bølgepladerne.

På denne ejendom er der loft til kip i det meste af 1. salen, hvorfor vi ikke har kunnet se konstruktionen. Over soveværelset er et lille tagrum og skunke - se konsulentens rapport og fotos. Herfra kan man se opsat monarfol undertag og isolering. Der er opsat en lægte mellem undertag og isolering, formentlig for at sikre, at isoleringen ikke ligger helt op til undertaget. Vi har ikke fundet skader som følge af konstruktionen.

Der er ingen tegn på nedbrud eller fugtskader ved besigtigelse i skunken, hverken på spær, lægter eller andet træværk. Al træ er tørt, og der er efter næsten 40 år ikke konstateret nedbrud.

I tagrummet måles heller ingen fugt (normalt for årstiden), men isoleringen er mørk og fugtig på undersiden. Det skyldes efter vores opfattelse, at den varme luft fra boligen søger op ad i tagrummet (ikke-tæt loftslem) i kombination med at kunden har opmagasineret ting i det lille tagrum (se foto), som gør ventilationen i det lille tagrum mere træg. Der er ingen nedbrud eller fugtaftegninger i træværk (se fotos). Forholdene i tagrummet er ikke ringere end man ser i andre tagrum fra 1976 - med eller uden undertag.

Da der efter næsten 40 år ikke kan konstateres skader i tagkonstruktionen er funktionskravet i BR-72 pkt. 7.7. stk 3 opfyldt.

Vores kunde har i januar 2014 afmonteret en tagplade (foto …). Vi var ikke selv til stede, da pladen blev løftet og ved ikke helt, hvor det er, men umiddelbart ser det ud til at være over skunken? I foto … oplyser klager, at der udvendigt fra blev observeret opfugtet og skadet træværk. Vi kan ikke umiddelbart af billederne se skadet træværk og vil gerne have mulighed for at besigtige dette. …

Vedrørende anmærkning i tilstandsrapporten
Da vores kunde købte ejendommen konstaterede den bygningssagkyndige, at der manglede ventilation. Forholdet er ikke givet en karakteranmærkning, men er beskrevet helt nøje og korrekt.
…
Den bygningssagkyndige, der lavede tilstandsrapporten dengang (2004) beskrev fejlen, men gav det ingen skadekarakter, da han ikke vurderede, det gav bygningsskader, formentligt fordi disse ikke havde vist sig efter 28 år.

I den tilstandsrapport, der er udfærdiget af klager, 8 år efter overtagelsen er forholdet anmærket med en K3.
…

Vores kunde har gjort gældende, at det, at forholdet nu har fået en K3 anmærkning gør forholdet dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen. Det er ikke korrekt.

En bygningssagkyndig foretager huseftersynet i henhold til gældende regler herom. Der ligger et element af skøn, og nogle bygningssagkyndige er mere forsigtige end andre. Manglende ventilation er et område den bygningssagkyndige skal have fokus på, og det vil - mere nu end tidligere - ofte udløse en automatisk K3 anmærkning fra en forsigtig bygningssagkyndig.

Afgørende for vores kundes dækning under ejerskifteforsikringen er imidlertid om den anmærkning, der blev givet ved hans køb af ejendommen kan siges at være klart forkert beskrevet.

Forholdet omkring den manglende ventilation er helt præcist og detaljeret beskrevet, og vores kunder har været fuldt ud bekendt med det forhold, som de nu 8 år efter overtagelsen anmelder til os.

Der er - hverken i de 28 år før vores kunder overtog ejendommen - eller i de 8 år, de selv har ejet den - sket skader som følge af den manglende ventilation. Den oplysning de fik ved købet har derfor vist sig at være rigtig, og kan i hvert fald ikke siges, at være klart forkert beskrevet. Der ingen skader er sket i de 8 år, de har boet i huset, og kunderne har - hverken dengang eller nu - set behov for at foretage reparationer/udbedring som følge af den manglende ventilation. Der er ikke lidt et tab.

Det bemærkes i den forbindelse, at de to tilbud klager har indhentet ikke udbedrer den skade, som vores kunde hævder, der er. Ved tilbuddet fra … Tagteknik (dateret 15. januar 2014) etableres et nyt decra tag ovenpå det eksisterende tag! Dvs. at den eksisterende konstruktion (isolering, monarfol undertag, manglende ventilation og bølgeeternit) bevares, og man får blot et fint nyt tæt decratag monteret på det eksisterende tag. Desuden får man nye tagrender, nye vindskader og nye sternbrædder.

På tilbuddet fra … (dateret 14. januar 2014) fjerner man det gamle tag (herunder undertaget), forhøjer spærrerne og laver ventilationsspalte. Man lægger samtidigt et nyt Icopal un-

dertag (hvorfor ? ikke nødvendigt og en forbedring), ligesom man får 4 nye veluxvinduer. Der ses ikke at blive udskiftet træ (da det ikke er nedbrudt) ligesom der ikke lægges ny isolering.

Det viser - efter min opfattelse - at der ingen skader er, som kræver udbedring, og man opnår ikke noget ved det ønskede udbedringer - udover et spritnyt tag i stedet for det næsten 40 år gamle, som selvfølgelig kan være attraktivt i en salgssituation, men ikke noget, ejerskifteforsikringen skal dække.

Afsluttende bemærkninger/Konklusion
Vores kunde købte ejendommen i 2005. Dengang var der en række anmærkninger på taget (dengang 28 år gammelt), bla. revnede tagplader, utætte inddækninger, løse bølgeklodser osv. Kunderne foretog en tagrenovering efter overtagelsen - det fremgår af skadeanmeldelsen fra 2006 - hvor taget bl.a. er blevet malet.

8 år efter overtagelsen i forbindelse med salg af huset, er der igen revnede tagplader og manglende tagskruer (K3) og nedbrudt træværk omkring taget.

Taget er nu næsten 40 år gammelt. Der har været og vil løbende være småutætheder som kræver vedligeholdelse. Desuden vil der altid dannes kondens som følge af temperaturskift over året. Når der åbnes til konstruktionerne - særligt i vinterhalvåret - vil der kunne trænge varm luft ind i de kolde konstruktioner, som I sig selv kan danne fugt og kondens.

Der er ingen aktuelle skader i tagkonstruktionen - på trods for tagets alder, og at vores kunder har opbevaret indbo i det lille tagrum. Det er lidt svært at forstå, at vi skal tale om manglende ventilation i tagkonstruktionen - den manglende ventilation, som klager blev oplyst om da de købte ejendommen, og argumentationen bærer da også præg om ønsket om et nyt tag frem for reelt tab som følge af nødvendige reparationer.

Der er ikke tale om et forhold dækket af ejerskifteforsikringen, og klagen bør afvises."

Hertil bemærker klagerne i brev modtaget af nævnet den 9/7 2014:

"Vi har ikke væsentligt nyt at bibringe sagen, men føler dog behov for en præcisering af to ikke uvæsentlige detaljer:

1) Vi anmelder IKKE en K3'er. Vi anmelder det forhold, at vores tag er konstateret fejlkonstrueret. At en byggesagkyndig så har karakteriseret det forhold som en K3 i en "tilstandsrapport terminologi" er for så vidt fuldstændigt irrelevant for sagen.

2) Vi beder IKKE om nye Velux vinduer eller tagrender. Det er korrekt at disse poster fremgår af tilbuddet, fordi man normalvis vil skifte dette også. Den opmærksomme læser ville bemærke, at disse poster er udeladt, når kravets størrelse opgøres."

Selskabet har i brev af 8/8 2014 til nævnet anført:

"Efter fornyet besigtigelse af ejendommen skal jeg hermed vende tilbage. …

Tagpladerne var genmonteret og konsulenten kunne ikke alene løfte tagplader. Han har gennemgået tagkonstruktionen. …

Han har ingen fugt målt og ingen skader fundet. Han oplyser, at der er minimum 25 mm ventilationsspalte mellem undertag og isolering. Som også tidligere anført, er der monteret en liste for at sikre afstand mellem undertag og isolering.

Konsulenten oplyser, at monarfolundertaget formentlig (erfaringsmæssigt) vil være nedslidt og hullet, hvilket vil tillade endnu mere luft/ventilation. Han vurderer ikke, at der er nogen skader relaterende til undertaget, men at undertaget formentlig har udstået sin levetid.

Han føler ikke noget behov for at løfte tagplader - da der ingen indikation er på skader i tagkonstruktionen. Han oplyser, at der kan være begyndende råd i spærender, hvilket skyldes de tidligere skjulte tagrender. Det foto som klager har fremlagt og som skulle dokumentere nedbrud vurderes ikke at have sammenhæng med den manglende ventilation/undertaget.

Evt. begyndende råd i spærender har ingen praktisk betydning (bærer ikke noget).

Besigtigelsen har ikke givet anledning til ændring af vores vurdering af sagen - den understøtter det tidligere fremhævede.

Der er intet behov for at udbedre skader, og alene et evt. behov/ønske om en udskiftning af tag/undertag pga. salg/alder. Som tidligere anført indeholder det fremsendte tilbud fra … da også en udskiftning af tagplader og undertag, men ingen udbedring af skader.

Udgiften hertil kan ikke kræves erstattet af ejerskifteforsikringen."

Af brev af 19/8 2014 fra klagerne til nævnet fremgår bl.a.:

"Vores påstand er (fortsat) at den objektivt konstaterbare fejlkonstruktion af taget i sig selv udgør en skade.

Fejlkonstruktion er omfattet af forsikringens udvidede dækning. Hvorvidt fejlkonstruktionen har ført til beskadigelse af bygnings dele eller ej, er således uden relevans. Fejlkonstruktionen 'i sig selv' udgør en værdiforringelse af ejendommen, og heri består skaden.

Det forhold der er omtalt i oprindelige tilstandsrapport omkring manglende ventilation af skunkrum (men klima OK) er for det første ikke angivet som en K# anmærkning, og er endvidere i sin formulering sådan at læse, at det alene omhandler forholdene i selve skunkrummet. Som almindelige forbrugere kunne vi umuligt heraf udlede, at hele taget er fejlkonstrueret."

Hertil har selskabet i brev af 10/9 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har misforstået ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Fejl ved huset dækkes kun, hvis de giver nærliggende risiko for skade. Den manglende ventilation har været tilstede i næsten 40 år - der er derfor ikke nærliggende risiko for skade.

Desuden var forholdet anmærket i tilstandsrapporten allerede da klager købte ejendommen for over 9 år (købsprisen både dengang og nu vil være ansat henset til anmærkningen, men selvfølgelig også til markedspriserne generelt på salgstidspunktet)."

Af selskabets rapport på baggrund af besigtigelse foretaget den 26/11 2013 fremgår:

”Besigtigelsen
Ved besigtigelsen kunne der i mindre ’tagrum’ over soveværelset i husets nordlige ende ved at fjerne en del af den opsatte isolering registreres oplagt undertag som Monarfol armeret plastfolie. Undertagets underside og oversiden af isoleringen, som er monteret helt ud mod undertaget, forekom vådt, ligesom at isoleringen på undersiden forekom mørk efter fugtpåvirkning.

Med fugtmåler kunne der registreres et fugtindhold i spær på 15-16 %, hvilket for årstiden er acceptabelt.

Ved besigtigelse af skunkrum mod vest via skunklem i soveværelset kunne samme forhold registreres. Den resterede del af skunken mod vest lod sig vanskeligt undersøge yderligere grundet trange pladsforhold.

Skunkrum mod øst i soveværelset, som der også var adgang til via skunklem, fremstod i det væsentlige indvendigt beklædt. Det var derfor ikke muligt at undersøge tagkonstruktionen.

Konklusion
Oplægning af et diffusionstæt undertag i den pågældende tagkonstruktion med en tagdækning som asbestholdige bølgeplader er usædvanligt og ikke i henhold til producentanvisninger/vejledninger.

Undertaget anbefales ikke anvendt, da det kan blokere for ventilation af tagkonstruktionen med risiko for årstidsbestemt fugtrelaterede skader. Ventilationen af tagkonstruktionen burde ske via tagpladernes bølger ved henholdsvis udhæng samt via rygningen, hvilket et undertag kan blokere for.

Der er ingen skader registeret og givet konstruktionens alder, må de fugtrelaterede følgeskader karakteriseres som værende minimale.

Når der alene kunne registreres fugt i tagrummet og ikke i skunk hænger dette formentlig sammen med, at den fugtige indeluft fra boligen ikke usædvanligt vil koncentrere sig øverst i tagkonstruktionen (loftslem), samt opbevaring af indbo.

Om der måtte være monteret undertag i tagkonstruktionens væsentligste del mod syd lader sig afdække ved at linde en tagplade i begge tagflader. Der er i denne del ikke adgang til at undersøge tagkonstruktionen indefra.

Der kunne med fugtmåler ikke registreres forhøjet fugtindhold i de listebeklædte skråvægge i den sydlige del og der er ingen tegn på fugtskader.”

I tilstandsrapport af 15/11 2013, der er udarbejdet i forbindelse med klagernes påtænkte salg af ejendommen, er gjort følgende anmærkning:

1.11 Ventilation	K3	Isolering er ved skråvægge i tagkonstruktionen ført helt ud mod undertag, og blokerer derfor for ventilationen. Undertag er oplagt uden afstandslister. Note: Der er utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen i forhold til det anbefalinger angiver, og der ses spor efter opfugtning, se f.eks. opfugtet isolering ud mod undertag. Der er risiko for yderligere skadesudvikling bla. skimmeldannelse.

Af et tilbud fra en tømrer- og snedkermester af 14/1 2014, indhentet af klagerne, fremgår bl.a.:

> **"Tilbud …**
>
> Vi takker for henvendelsen og sender hermed tilbud på det forespurgte stykke arbejde på ovenstående sag, ud fra modtaget informationer. Manglende ventilation og ødelaget monarfol, der heller ikke når ned til tagfod, se billederne. Der kan man også se problemer med fugt / våd isolering. Efter vores mening en klar konstruktionsfejl. Der bør rettes.
>
> Skal der laves mere dybdegående rapport anbefaler I tager kontakt til Dansk Bygningsanalyse / Goritas.
>
> Udskiftning af gamle eternit tag. Bortkørsel af affald. Forhøj spær så der kommer den rette udluftning. Montering af icopal undertag. Lægning og nye B7 eternit tag. Udskiftning af 4 stk. veluxvinduer."

I forbindelse med selskabets genbesigtigelse i august 2014, har selskabets konsulent bl.a. noteret følgende:

> "Jeg kikkede i skunkrum (i soveværelse) og i loftrum over soveværelse, resten af første sal er med loft til kip. Spær er 5" (125 mm), isolering er max 100 mm og muligvis kun 75 mm i loftrum.
>
> Det vil sige at der er mindst 25 mm ventilationsspalte mellem det gamle monarfol undertag og isolering. I skunkrum er der monteret liste i mellem undertag og isolering.
>
> Undertag går ikke med ud i udhæng, men stopper ved formur. Undertag er monarfol (armeret plastik) fra ejendommens opførelse, med den viden vi har om monarfol undertag fra den tid, ved vi at det nedbrydes og vil være med huller nu.
>
> Jeg ser ingen nedbrud i spær, jeg ser heller ikke fugt (heller ingen sommer kondens), måler helt ud ved monofol 7 % og indvendig i loft rum 8 % træfugt. Udvendig i udhængsbrædder måler jeg 11 % træfugt.
>
> Jeg kan ikke finde nogen skader som kan relateres til undertaget.
>
> Som jeg ser billede … er vi ned i enden af spæret, ned ved sternbræt og i området hvor der oprindelig har været skjulte tagrender.
>
> Der er ikke gjort noget for at øge ventilationen set ud fra bemærkning i TR (8.11) fra 16/7-2004."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **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 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.
…

15. Udvidet dækning
15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
15.2.
Desuden dækkes efter samme retningslinjer udbedring af installationers manglende funktionsduelighed."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstagerne at dokumentere sit krav mod selskabet.

For så vidt angår basisdækningen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er fysiske forhold i bygningen, herunder opfugtning af isoleringen under undertaget, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder således, at klagerne ikke har bevist, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har bevist, at der var forhold ved tagkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade. Nævnet har herved lagt vægt på, at konstruktionen ikke har medført dokumenteret skade i de godt 8½ år, der er gået mellem overtagelsen og klagernes skadeanmeldelse.

For så vidt angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at der foreligger en fejlkonstruktion af tagkonstruktionen af en sådan karakter, at den er i strid med bygningslovgivningen, herunder BR-72, eller sædvanlige byggeforskrifter, samt at der ikke ville kunne opnås dispensation hos myndighederne for forholdet, såfremt dette må anses for ulovligt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 15.1.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen