Den 3. marts 2015 blev i sag nr. 86408:

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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning for et anmeldt forhold dels ved ejendommens undertag, dels ved ejendommens dampspærre samt over den af selskabet tilbudte udbedring af et forhold ved skotrenderne/inddækningerne ved en kvist.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1999. Forsikringen trådte i kraft den 1/1 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/10 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**8. Tagkonstruktion**

8.10 Undertage/understrygning	K1	Undertaget er af typen 'diffusionsåben'. Undertaget er lagt tæt mod isoleringsmaterialet over skråvægge, hvor der således ikke er mulighed for ventilering af undertagets underside (mindre fugtbetingede misfarvninger). Fugtindhold d.d. ok (15-16%).
8.11 Ventilation	K1	Ventilation til tagrum og skunk opfylder ikke normkrav (se desuden pkt. 8.10)."

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? 5			
...				
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
...				
8.5	Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til?	☒	☐	☐
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Klageren har i klageskemaet af 30/6 2014 og tillæg hertil bl.a. anført:

"Vi har flere gange haft vandindtræning fra taget. Fejlen er lokaliseret til et undertag der ikke er tæt, således at sne og regne der uværgeligt trænger gennem tagfladen, kan løbe ind i huset. Derudover er dampspærre ikke udført efter forskrifterne. Der er dampspærre på skunkvægen, men den er ikke ført gennem isoleringen i etageadskillelsen. I tilfælde af kold vind, giver det anledning til kold luft i etageadskillelsen. Der er samtidig fare for opfugtning af isolering. Dansk Boligforsikringen har afvist begge forhold, de har dog tilbudt at bedre afløbet fra skotrende hvilket vi afviser som helt utilstrækkeligt.

…

Huset
Huset, beliggende ..., er opført i 1999. Huset er opført med åben mark mod øst, nord og vest, og er derved udsat for kraftig vindpåvirkning fra de relativ kraftige vinde på vestkysten. Yderligere er det opført med retning nord-syd, dvs på tværs af oftest forekommende vinde. Huset har kvist på begge sider dvs kompleksitet i tagfladen. Alt dette gør at der er større end normal belastning af undertag og tætheden overfor vindpåvirkning er mere påkrævet.

…

1. Undertag

…

Jeg konstaterede i august 2013 at undertagets dug ikke var vandtæt, og derfor årsag til vandindtrængning fra smeltende fygesne den forgående vinter. Derfor er undertagets manglende tæthed anmeldt som skade 5. september 2013. Dansk Boligforsikring har afvist at udbedre undertaget med forskellige begrundelser.

…

Vi har to gange i den tid vi har beboet huset haft vandindtrængen i støre mængde på grund af fygesne; i vinteren 2009-10 og vinteren 2012-13. Under episoden i 2012-13 havde vi i forbindelse med tø i mere, end et døgn vand der trængte gennem loftet fra den østlige skunk over en strækning på 8 meter fra syd gavlen. Det eneste grund til at der ikke opstod skader var at vi var hjemme, flyttede indbo og opsamlede det indtrængen vand. Under episoden 2009-10 var vi bortrejst og vandindtrængen medførte skader som blev anerkendt af Dansk Boligforsikring. Det er således ikke rigtig at det er et enestående tilfælde.

[Taksator #2] fastslog under besigtigelsen, gentaget af [selskabets klageansvarlige] i email, årsagen til vandindtrængningen til: *uheldige inddækningsløsning/afslutning ved skotrende er den mest sandsynlige årsag til vandindtrængningen* … . Der er således ikke taget stilling til undertagets funktion som tæthed mod fygesne og slagregn der trænger gennem tagfladens åbninger (der findes i stor mængde omkring skotrender). Videre lægges i [brev fra den klageansvarlige] til grund at der ikke har været vandindtrængning andre steder end omkring kvisten. Vandindtrængen i vinteren 2012-13 skete op til 8,50 meter fra nærmeste kvist (se markering med rødt på tegningerne sidst i dokumentet) at den vandindtrængen skyldes sne indtrængning omkring skotrenderne er ikke sandsynliggjort. Det tilbudte udbedring er derfor ikke acceptabel af følgende grunde

1. Den forslåede udbedring tager udgangspunkt i at fygesne og slagregn skal hindres i at kommer ind på undertaget. Som [selskabets klageansvarlige] selv skriver, jf. ovenstående citat, er tagets konstruktion sådan at det aldrig kan gøres fuldstændig tæt overfor sne og slagregn. Den forslåede udbedring kan derfor ikke erstatte en udbedring af undertaget.
2. Vi anerkender at skotrenden bør udføres bedre, men den af [taksator #2] foreslåede udbedring er helt utilstrækkelig jf. [klagerens arkitekts] rapport … .

[Klagers arkitekt] konkludere på baggrund af inspektionen:

> Undertaget er i dag ikke tæt' for vand, hvilket kan skyldes at undertagets coatning/imprægnering er nedbrudt. .... Selve undertaget har ingen tæthedsfunktion i dag, og bør udskiftes for at sikre et tæt tag. …

Forsikringen dækker ... *skader og fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader ...* . Igennem tagdækninger vil der uværgerligt passere vand i form af slagregn og fygesne. Undertagets funktion er at sikre tæthed overfor de større eller mindre mængder vand og fygesne, der passerer gennem den primære tagdækning. Et utæt undertag medfører derfor vandindtræning der giver risiko for skader i form af vandskader på, bygning og indbo, og svamp og skimmeldannelse i tagkonstruktionen. De fysiske forhold i huset der forårsager denne risiko er et undertag konstrueret med uegnet materiale. Der er dog en undtagelse for *Forhold der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid …*, det kan imidlertid på ingen måde gøres gælde for vort undertag; af ovenstående citat fra BYG-ERFA (1997b) ses at undertaget bør bevare sine egenskaber i mindst 30 år."
…

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Udbedring af skotrendes bør være som angivet i [klagers arkitekts rapport af] 2014.
Anerkendelse af at vort utætte undertag er en skade efter forsikring.
Anerkendelse af at den utætte dampspærre er en skade efter forsikringen og anerkendelse af at dampspærren ikke er udført efter forskrifterne BR-S 1998 og derfor er dækket af forsikring som ulovlig bygnings indretning."

Selskabet har i brev af 16/7 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Der er anmeldt en skade i 2010, som blev dækket, idet udluftningen til emhætten var ført gennem undertaget uden ordentlig at slutte tæt, så der trængte vand ind. Erstatningen er udbetalt, og den skadesag er afsluttet.

Den 11. august 2013 anmelder vores kunde, at undertaget på huset ikke er tæt, og at dampspærren ikke er korrekt udført. Kopi af skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag** B.
...
Som oplyst af klager aftalte parterne en ny besigtigelse - den blev foretaget i maj 2014. Kopi af konsulentens mailrapport og tilhørende fotos fremlægges som **bilag G.**

Konsulenten konstaterede ved at løfte tagsten omkring kvistens skotrender, at undertaget var afsluttet forkert, så der er fri adgang for fygesne, som kan give vandindtrængen i huset. Konsulenten aftalte en pris på reparation med kundens tømrer, som det fremgår af hans mail, og vi opgjorde efterfølgende erstatningen til 15.000 kr. …

Som oplyst i klagen, har vores kunde ikke repareret undertaget omkring skotrenderne, men har i stedet indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vores kunde har i hans 8 årige ejertid oplevet vandindtrængen nogle få gange. Det er sket om vinteren som følge af indtrængende fygesne. I 2010 dækkede vi en tætning omkring aftræksrøret fra emhætten.

I 2013 fandt vi i første omgang ingen fejl ved taget, der kunne forklare den enkeltstående begivenhed, som også udsprang af fygesne. Da indtrængende fygesne under særlige vejrforhold aldrig helt kan undgås, afviste vi skaden.

Ved nærmere undersøgelser omkring kvisten fandt vi fejl ved afslutning af undertaget mod kvistene, som vil tillade fri adgang for fygesne og dermed give risiko for vandindtrængen. Vi har dækket dette, og når den reparation er udført, vil taget stå uden risiko for skader, udover hvad der må forventes af et 15 årigt gammelt tag.

Vores kunde mener, at undertaget er utæt, og at han har krav på at få et helt nyt undertag.

Han mener også, at hans dampspærre er forkert lavet, fordi den ikke er ført igennem isoleringen i etageadskillelsen - han oplever derfor trækgener fra etageadskillelsen.

I klagen er der redegjort langt og detaljeret for klagers synspunkt.

<u>Undertaget</u>
I forhold til undertaget er der henvist til Byg-erfa blade. Byg-erfra blade er ikke en del af bygningsreglementerne. Desuden er klagers fortolkning af bestemmelserne forkert.

Undertaget på ejendommen er et diffussionsåbent undertag af mærket Interproof. Produktet var helt almindeligt og lovligt anvendt i 1999. Klager har ikke godtgjort, at dette *ikke* er tilfældet.

Et diffussionsåbent undertag er ikke vandtæt (som f.eks plastik), da det skal tillade damp og fugt at trænge igennem (bruges i uventilerede konstruktioner - se konsulentens rapport bilag C).

Det er muligt, at vand kan trænge igennem når det hældes direkte på undertaget. Om det skyldes at den oprindelige imprægnering er slidt eller det altid vil være sådan ved vi ikke.

Undertaget er ikke beregnet som klimaskærm, det skal alene beskytte de underliggende konstruktioner mod den fugt, som evt. måtte trænge ind gennem tagbelægningen. Det er næsten umuligt at sikre fuldstændig tæthed under ekstreme vejrforhold. Klager oplyser selv, at huset ligger åbent i aggressivt miljø og udsættes for kraftige vinde.

Der er ingen skader i tagkonstruktionen efter 14 år, og da taget er lagt med falstagsten (tæt belægning) og god hældning (45 grader), er vandbelastningen under normale vejrforhold lille.

Når forholdene omkring skotrenderne ændres, vil taget være tæt - også overfor den værste fygesne - og der er intet, der tyder på, at undertaget vil være årsag til skader på ejendommen i resten af undertagets levetid. Bevisbyrden for, at undertagets kvalitet og stand på overtagelsestidspunktet i 2006 medførte nærliggende risiko for skade på bygningen, er klagers.

Dampspærren
I forhold til dampspærren har vi afvist, at der skulle være ulovlige bygningsindretninger eller i øvrigt opstået skader som følge af dampspærrens udførelse.

Vores konsulent oplyser, at dampspærren er korrekt udført - se hans rapport (bilag C).

Vores kunde synes at misforstå dampspærrens funktion og dermed kravet i BR-S-98 om at luftgennemgang forhindres. En dampspærre opsættes for at beskytte konstruktionerne mod skadelig fugt indefra huset (damptryk). Hvis dampspærren ikke er tæt, kan varm fugtig luft trænge ud i kolde konstruktioner, hvilket kan give skader. Derfor bestemmelsen om, at mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen (kold) skal overgangen ske så luftsgennemgang forhindres, så der ikke opstår skadelig kondens.

Vores kunde oplever trækgener i etageadskillelsen, og hans argumentation om at dampspærren skal føres gennem etageadskillelsen så der ikke kommer luft ind, er ganske enkelte forkert. Dampspærren skal ikke virke som trækbarriere i etageadskillelsen.

Der er ingen skader opstået *på bygningen* som følge af dampspærrens udførelse, og den må derfor siges at have opfyldt funktionskravet i BR-S-98 om undgåelse af skadelig kondens.

De trækgener som vores kunde evt. oplever på kolde, blæsende dage skyldes husets udsatte beliggenhed og er ikke skader i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i brev af 4/8 2014 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

"Side 2 linje 11-12: *Vores kunde har i hans 8 årige ejertid oplevet vandindtrængen nogle få gange. Det er sket om vinteren som følge af indtrængende fygesne.* Den vandindtrængning der i sagsfremstillingen af 30. juni er beskrevet under sommer 2010 og efterår 2013 er i forbindelse med regnfald og kraftige vind, som forekommer hele året, men er hyppig efterår, vinter og forår. Så vi oplever ikke kun vandindtrængning i forbindelse med fygesne, og ikke kun om vinteren. Om det skal kategoriseres som få eller mange gange er subjektivt; for mig er én læk i taget en for meget.
...
Side 3 linje 3-6: *Undertaget er ikke beregnet som klimaskærmen, . . .* Dette er vel kernen i uenigheden vedrørende undertaget: Har undertaget en funktion i konstruktionen eller ikke.
...
Side 3 linje 7: *Der er ingen skader i tagkonstruktion efter 14 år …* De lækager der er årsag til at der trænger vand igennem tagkonstruktionen er en skade i henhold til forsikringspolicen. Tagkonstruktionen er ikke gennemgået for følgeskader, fx i form af skimmelsvamp, så om

der er yderligere skader her vides ikke. Inde i huset har vi haft et vandskadet skabe i badeværelset i vinteren 2009-10 (dækket af Dansk Boligforsikring). Vi undgik vandskader i forbindelse med episoden vinteren 2012-13 da vi var hjemme, flyttede indbo og opsamlede det indstrømmende vand. Som en følge af vandindtrængning efterår 2013 (i det blå område på tegningerne medsendt sagsfremstilling 30. juni), har vi haft skimmelsvamp angreb både under trappen og på ydervægen bag et billed; se figur 1.
…
Side 3 linje 24-26: *Vores kunde oplever trækgener ... Dampspærren skal ikke virke som trækbarriere i etageadskillelsen.* Jeg har ikke nævnt trækgener, så det er en stråmandsargumentation. Jeg har i anmeldelser og sagsfremstillingen redegjort for kold luft i etageadskillelsen. Den kolde luft er en indikation på den mangelfulde opfyldelse af BR-S (1998)'s krav om at hindre luftgennemgang. Der strømmer således kold yderluft ind i etageadskillelsen fra vindsiden. Samtidige strømmer der varm fugtig indeluft ud samme sted på læsiden. Jeg går ud fra at det er præcis det kravet om *at luftgennemgangen forhindres* (BR-S, 1998, 4.5.5) er tænkt at sikre mod."

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 7/9 2014 til nævnet.

Selskabet har i brev af 16/9 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers nye indlæg giver ikke anledning til andre bemærkninger end at understrege, at det påhviler forsikringstager at godtgøre, at der er en forsikringsdækket begivenhed.

Det er derfor *ikke* rigtigt, når klager skriver, f.eks., at Dansk Boligforsikring A/S skal dokumentere, at et diffussionsåbent undertag ikke skal være vandtæt, eller at selskabet skal dokumentere at dampspærren er placeret korrekt, eller at når [taksator #2] ikke skriver, at der ikke er andre steder end skotrenden, hvor fygesne kan komme ind, så er der nok !

Det er klager, der skal dokumentere, at der er skader eller nærliggende risiko for skader på ejendommen - udover dem Dansk Boligforsikring A/S allerede har dækket.

Ejendommen blev overtaget i 2006, og vi har anerkendt at dække de problemer, vi kan se, der er omkring udførelsen af undertaget (omkring skotrenden). Vi har opfordret kunden til at udbedre de dækkede skader, da vi mener undertaget herefter vil have den forventede funktion. Hvis der herefter viser sig at være problemer, vurderer vi selvfølgelig forholdet igen.

Klager har ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet i 2006 var fejl ved huset - udover dem vi har dækket - som giver nærliggende risiko for skade)."

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 5/10 2014 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

Taksator #1 har i rapport af 21/8 2013 bl.a. anført:

"Besigtigelse foretaget den 21.08.2013
...
Indledende bemærkninger:
Generelle oplysninger om ejendommen:

- Dette parcelhus er påført i 1999 og har udnyttet tagetage. …
- Taget er belagt med et tæt tegltag, som der er ventileret ved tagrender og i kippen. (Som beskrevet i oplægningsvejledningen)

Anmeldte forhold:

Forhold 1:
Utæt undertag.

Beskrivelse:
Jeg blev modtaget af FT, som først viste mig undertaget i loftrum over hanebåndet.
Isoleringen på stråvægge er isoleret helt op imod undertaget.
Undertaget er af typen diffusionsåben undertag og denne type undertag har den fordel, at man kan isolere tæt imod undertaget og derved bliver konstruktionen ikke så tyk.
...
Der er enkelte mindre slidhuller i undertaget.
...
Konklusion:
Diffusionsåben undertag er ikke 100% fordi det skal være muligt for damp og fugt kan trænge ud igennem når konstruktionen ikke er ventileret.
Der er ikke konstateret skader udover, at der kan komme fygesne ind på undertaget via det fuglegitter der er monteret ved tagfod.
Når fygesneen smelter er der ved denne konstruktion risiko for lidt dryp.

Forhold 2:
Manglende dampspærre.

Beskrivelse:
Vi besigtigede herefter skunkrummene via 3 stk. skunklemme og ved to af dem var dampspærrer korrekt udført. Dampspærren er placeret lige bad gipspladen på vægge.
Gulvet er opbygget med 2 lag gipsplader nederst, dampspærre og øverst en gulvspånplade.
Billede 13 Dampspærren er ført og af skunkvægge.
Ved den sidste skunklem over garagen mod vej manglede der dampspærre under skunklem. (ca. 10 cm x 70cm)

Konklusion:
Dampspærren er korrekt placeret så stueetagen har sin tætte del og tagetagen har sin tætte del.
...
Der er ikke konstateret skader.

Skunkrum kunne kun besigtiges fra skunklemme da skunkvægge kun er ca. 60cm høj.

Dampspærren skal ikke forhindre vind i at trænge ind under gulvene og herved nedkøle gulvene.
...

Udbedring/økonomi:

Forslag til udbedring.

- Reparation af de små huller i undertaget vil jeg skønne til at koste omkring 2500 kr. inkl. Moms

Øvrige bemærkninger (kun til intern brug):

Andre oplysninger som kan være af betydning for sagsbehandlingen.

- FT henviser til, hvordan tagkonstruktionen skal opbygges i dag, men det var ikke byggeskik dengang huset blev opført.
- Der kunne placeres et vindbrædt, som ville kunne forhindre vind i og trænge under gulvene).
...
- Isoleringen under gulvene ligger helt tæt op imod gulve så det er meget begrænset, hvor meget vind der kan kommer via den vej.

- Man kunne også efterisolere i skunkrummene med papiruld og herved var problemet ligeledes løst."

Klageren har i mail af 8/12 2013 til selskabets klageansvarlige bl.a. anført:

"Du skriver:

'Jeg lægger til grund, at I ikke tidligere - siden I overtog huset i 2006 - har oplevet vandindtrængning fra loftet.' Dette er forkert da vi har haft vandindtrængning adskillige gange:

Vi har haft vandindtrængning flere gange omkring karnappen på vest siden af huset. Første gang i 2008, og vi havde en alvorlig indtrængning da vi var bortrejst 5 uger omkring julen 2009/10. Det er ofte svært at lokaliserer hvor vand kommer gennem et tag der er isoleret, men i 2010 mente vi at kunne lokalisere fejlen til undertaget omkring lufthætte nord for karnappen. Det førte til skadeanmeldelse 17 januar 2010 i forhold til ejerskifte forsikringen. Vi havde i foråret 2010 også vandindtrængning på syd siden af karnappen, men her kunne vi ikke pege på nogen fejl. August 2010 havde vi tagsten af taget omkring kelen syd for karnappen og fandt fejl på undertaget. Omfanget var dog ikke større end at det ikke gav mening at anmelde det til forsikringen. Da en del af undertaget var slidt i stykker, blev en del undertag skiftet (vi tænkte ikke på at tjekke om undertags materialet var tæt).

Efter reparationer i sommeren 2010 har vi ikke haft vandindtrængen før vinteren 2011-12. Her var der enkelte vandindtrængning syd for karnappen på vestsiden. Og så den store vandindtrængen 2012 med snefygning fra øst, hvor vi fik mistanke til kvalitet af undertags materialet.

[Taksator #1] blev gjort opmærksom på forholdene omkring vandindtrængning omkring karnappen og reparation af undertaget, men det er tilsyneladende ikke kommet med i hans rapport.

Siden besigtigelsen i august har forholdene ændret sig til det værre. Med regn fra sydvest kommer der nu altid vand ind syd for karnappen. Vi har lavet en afledning så det ikke umiddelbart føre til skade inde i huset, men skaden bør udbedres så hurtigt som muligt"

Ejendommen blev besigtiget igen den 2/5 2014. Til stede ved besigtigelsen var bl.a. klagerens arkitekt, taksator #2 og klageren selv.

Taksator #2 har i mail af 5/5 2014 til selskabets klageansvarlige om besigtigelsen anført:

> "Der er åbnede op i taget ved begge kvister/skotrender.
>
> Ved den stor kvist/front spids, her er der en del huller i undertaget (stammer garanteret fra den gang man monterede flunker) Det største problem ved denne side er at skotrenden afvander direkte på undertaget, vagaflex som ligger i overgang skotrende og tegl er foldet så vandet render bag om den og ind på undertaget.
> Der er ingen klodser i skotrender. Der er ren passage for fygesne.
>
> Skotrende opbygningen på den lille kvist (anden side hus) er den samme som på forsiden, samme problem. Her finder vi bare ikke huller i undertaget.
>
> Som jeg ser det er der ren passage for fygesne i begge skotrende.
>
> Jeg aftalte en pris med tømrer på stedet for udbedring, 10.000,- + m
> Det er for, rep af undertag, ændring af overgang skotrende og tegl, rufakit i skotrende."

Klagerens arkitekt har i rapport af 27/5 2014 om besigtigelsen anført:

> "Ved besigtigelsen blev tagfladerne vendende mod vest og øst demonteret i et mindre omfang. Tagstenene er af typen Nibra H10, og undertaget af typen diffusionsåben fra producent Intertop.
> Mod vest blev der fundet skader (huller) i undertaget, som var tapede. Tapningen er sandsynligvis udført inden pålægning af tagstenene. Tapen havde ingen tæthedsfunktion længere.
> I skotrenden, som ikke var planforsænket, er der ved karnap og kvist afsluttet med fleksibel inddækning. Inddækningen er udformet så vandindtrængning ikke kan udelukkes. Zinket i skotrenden er ikke særlig bred.
>
> [Taksator #2] foreslog at udbedre skotrenderne med bedre udløb til tag samt tætning med kit imellem tagsten og lægte opkant i skotrendesiderne, og [tømrermester] afgav et overslag på arbejdet.
> Dette blev afvist af bygherren, og til dette vi kan supplere med at skotrenderne burde være planforsænket efter de regler som gælder i dag. Muro's anvisning på opførelsestidspunktet anviste ligeledes planforsænkede skotrender, og i en større bredde end det i dag udførte.
> Undertaget har ligeledes mistet sin oprindelige egenskab af at være tæt, idet det nu lader vand trænge uhindret igennem. Selv efter bedre tætning i skotrenderne kan fremtidig snefygning ind på undertaget ikke udelukkes med vandindtrængning til følge.
> Bl.a. kviste og ovenlys er forbundet med stor kompleksitet og forøger kravet til et undertag. Undertaget kan i dag ikke betegnes tæt."
> ...

3.3 Konklusion besigtigelsen

Skotrendens opbygning er udført forkert uden forsænkning. Undertaget er med skader opstået ved udførelsen.

Ved udbedring bør skotrenden udføres med forsænkning og rendens udløb med korrekt tætning.

Undertaget er i dag ikke tæt for vand, hvilket kan skyldes at undertagets coatning/imprægnering er nedbrudt. DUKO skriver om undertage: *Undertage beskytter mod sne og regn som trænger ind under tagdækningen.*

Selve undertaget har ingen tæthedsfunktion i dag, og bør udskiftes for at sikre et tæt tag.

..., Bygge- og Miljøteknik A/S skriver i artikel: *I det åbne tagrum over lofterne anbefales det at etablere ventilation i kippen, når der anvendes diffusionsåbne undertage. Der har i de senere år vist sig flere tilfælde af skimmelsvampevækst på undersiden af diffusionsåbne undertage. Undertagsmaterialet i sig selv giver ikke næring til skimmelsvampen, men med tiden sætter der sig en del støv og skimmelsvampesporer på undertaget. Hvis undertaget er fugtigt giver dette vækstmuligheder for skimmelsvampe.*

Undertaget kan være fugtigt på undersiden af to årsager. Dels kan indefra kommende fugt give kondens og tykke rim i kolde perioder, dels kan der trænge vand ned gennem undertaget oppefra efterhånden som undertaget nedbrydes af UV-lys, varme, fugt m. v.

For at undgå dette, er det først og fremmest vigtigt, at dampspærren i loftet er meget tæt, så fugttransporten op i taget minimeres.

Diffusionsåbne undertage bør kun anvendes, hvis der er en lufttæt og diffusionstæt dampspærre i loftet.

Den udførte dampspærre er ikke udført korrekt, så tilstrækkelig tæthed er opnået. Hvor utæt dampspærren er, kan kontrolleres ved at foretage en tæthedsprøve med en blowerdoor-måling, hvor utætheder evt. kan konstateres med røg."

Selskabets klageansvarlige har i mail af 27/5 2014 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har talt med [taksator #2]. Han oplyser, at I havde et godt møde, hvor der blev lavet en grundig undersøgelse af skotrender og inddækninger omkring den kvist, hvorfra I har oplevet utætheder. Der var blandt teknikerne enighed om, at utæthederne i undertaget og en uheldige inddækningsløsning/afslutning ved skotrende er den mest sandsynlige årsag til vandindtrængningen.

Efter aftale med tømreren (...) tilbød [taksator #2] på stedet, at Dansk Boligforsikring ville dække reparationerne af de fundne forhold med kr. 10.000 + moms. Jeg har dog forstået, at I valgte at afslå tilbuddet om en reparation.

Da der så vidt jeg er orienteret, ikke har været vandindtrængning andre steder end omkring kvisten, og da denne vandindtrængning med stor sandsynlighed skyldes de fejl, som blev afdækket ved undersøgelsen d. 2.5.2014, har jeg ikke grundlag for at tilbyde jer anden erstatning, end hvad det vil koste at udbedre disse fejl, dvs. kr. 10.000 + moms.

Jeg bekræfter, at vi fortsat vil dække det anmeldte forhold med dette beløb (12.500 inkl. moms).

Hvis I vælger at få foretaget udbedring, kan I fremsende en kopi af fakturaen, hvorefter erstatningen vil blive udbetalt, dog med fradrag af selvrisiko på kr. 5.000.

Vedrørende undertaget generelt, må jeg fastholde, at vi ikke har konstateret fejl eller skader ved undertag eller tagbelægning/tagkonstruktion, som tyder på, at der ved jeres overtagelse af huset i 2006, skulle have været nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke en udskiftning af undertaget."

Klageren har hertil i mail af 2/6 2014 til selskabet anført:

"Tak for mail, og jeg kan bekræfter at vi havde et godt møde med [taksator #2]. Men vi er ikke nået til enighed om årsag til vandindtrængen. Den af [taksator #2] foreslåede afhjælpning af problemet vil ikke sikre mod vandindtrængen fra fygesne eller andre forhold der bringer vand ind på undertaget; dette kræver et tæt undertag. Da etablering af tæt undertag ikke er en del af [taksator #2s] afslog vi tilbudet og vil anke afgørelsen til Ankenævn for Forsikringer."

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 tilstede ved købers overtagelse af ejendommen,

...

4. Undtagelser fra dækning

- 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.

...

5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

…

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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er et hus fra 1999 med udnyttet tagetage – i januar 2005 og anmeldte i august 2013 et forhold ved dampspærren i etageadskillelsen samt et forhold ved undertaget og skotrenden/inddækningen ved en kvist.

Utæt undertag, forhold ved skotrende og inddækning ved kvist

Det fremgår af sagen, at tagkonstruktionen på den forsikrede ejendom består af falsteglsten med et diffusionsåbent undertag. Den første taksator, selskabet udmeldte, har anført, at der var mindre slidhuller i undertaget, som kunne udbedres for ca. 2.500 kr., og at der kunne komme fygesne ind på undertaget via det fuglegitter, der var monteret ved tagfoden.

Under den anden besigtigelse af klagerens ejendom konkluderede selskabets taksator (# 2), at der var et forhold ved skotrenden, som kunne medføre vandindtrængen. Selskabet har tilbudt klageren 12.500 kr. inklusive moms til udbedring af forholdet, herunder reparation af undertaget. Klageren har afvist tilbuddet med henvisning til, at det ikke er tilstrækkeligt til en korrekt udbedring af forholdet, der ifølge ham og hans arkitekt alene kan ske ved udskiftning af undertaget og ved, at skotrenden forsænkes.

Nævnet lægger til grund, at en tagbelægning med falsteglsten er en tæt tagbelægning, hvor der kun trænger minimale mængder nedbør igennem og ned på undertaget. Nævnet lægger endvidere til grund, at det i 1999 var sædvanligt at anvende et diffusionsåbent undertagsmateriale som det, der er anvendt i den forsikrede ejendom.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabets udbedringstilbud ikke er tilstrækkeligt til at mindske nedbørspåvirkningen af undertaget i en sådan grad, at den samlede tagkonstruktion – herunder undertaget – efter udbedringen af skotrenden og undertaget vil opnå et tæthedsniveau, der svarer til, hvad der må forventes af tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har herved bemærket, at selskabet har tilbudt at genvurdere forholdet, hvis udbedringen af skotrenderne ikke medfører, at undertaget opnår den forventede funktion. På denne baggrund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold.

Det af klageren i øvrigt anførte kan ikke føre til andet resultat.

Dampspærre

Nævnet lægger efter en gennemgang af sagen til grund, at dampspærren ikke er ført gennem etageadskillelsen ved en skunklem. Klageren har anført, at forholdet flere gange har resulteret i, at kold vind fra skunken blæser ind i beboelsen, og at dette er i strid med bygningsreglementet fra 1998, da det er en indikation på manglende overholdelse af bygningsreglementets krav om, at en dampspærre skal hindre luftgennemgang.

Nævnet finder i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet har i sin vurdering lagt vægt på, at forholdet ikke har medført andre gener, end at kold luft kan blæse ind. Nævnet bemærker, at en dampspærres funktion er at mindske risikoen for fugtskader ved at hindre varm, fugtholdig luft i at trænge op gennem en konstruktion for der at møde en kold flade, hvorved vandindholdet i luften kondenserer. Klageren har ikke godtgjort, at forhold ved dampspærren på overtagelsestidspunktet har medført skader eller nærliggende risiko for skader på bygningen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdel.

Spørgsmålet er herefter, om forholdene er omfattet af forsikringens udvidede dækning, hvor der kan opnås dækning, hvis der er tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for

eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
Henset til, at der ikke er dokumenteret skader på bygningen som følge af dampspærrens udførelse, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at funktionskravet i BR-S-98 om undgåelse af skadelig kondens ikke er opfyldt.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har dokumenteret, at han – i det omfang der måtte være tale om, at funktionskravet i BR-S-98 om undgåelse af skadelig kondens ikke er opfyldt - ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på opførelses-/udførelsestidspunktet gældende regler.

Nævnet kan af disse grunde ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene i medfør af forsikringens udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen