Ankenævnet for Forsikring

Den 7. januar 2016 blev i sag nr. 88156:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afslag på at yde dækning for anmeldte forhold vedrørende husets tagkonstruktion og ovenlysvinduer.

Selskabet har anført, at de anmeldte forhold ikke udgjorde skader eller indebar nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. For så vidt angår tagkonstruktionen, har selskabet anført, at utæthederne i tagbelægningen først er opstået i forbindelse med, at klagerne monterede et solcelleanlæg i 2013. Selskabet har endvidere afvist, at forholdene skulle være omfattet af den udvidede dækning vedrørende ulovlige bygningsindretninger.

Den forsikrede ejendom er opført i 1917 og er et enfamilieshus med 35 m2 udnyttet tagetage. Klagerne overtog ejendommen den 8/8 2005 på baggrund af en tilstandsrapport med tillægsrapport af 29/6 2005. I tilstandsrapporten med tillægsrapport fremgår det bl.a.:

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er i meget fin stand ift. sin alder - opført i 1917. Der må forventes enkelte reparationer og almindelig vedligeholdelse.

…

2. 88156

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/tygning	K1	Tagsten har nogen algebelægninger - kan medføre reduceret restlevetid. Enkelte tagsten med små skader og tygningsmørtlen er porøs/begyndende nedslidt.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Rendejern er rustne.
8.8 Spær og lægter	K1	Tagbjælker er med insekthuller.

…

		Ja	Nej	Ved ikke

…

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?	☐	☒	☐
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
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?	☐	☒	☐

…

TILLÆG TIL TILSTANDSRAPPORT

…

2. Overordnet vurdering af bygningerne - beboelsesdelen

Den anførte vurdering af beboelsesdelens tilstand er set i forhold til, hvad man kan forvente af en normal vedligeholdt ejendom af tilsvarende type og alder.

☒ **Husets tilstand er god.**
Der kan være behov for enkelte mindre reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

…

3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en normalt vedligeholdt ejendom af tilsvarende type og alder :

	God	Over middel	Middel	Under middel	Dårlig
1. Fundamenter/Sokler		X			
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk			X		
3 Yder- og indervægge		X			
4. Vinduer og døre		X			
5. Lofter/Etageadskillelser		X			
6. Gulvkonstruktion og gulve		X			
7. Indvendige trapper		X			
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten		X			
9. Vådrum	X				
10. VVS-installationer		X			
11. El-installationer		X			

I selskabets taksatorrapport af 4/7 2006 er det bl.a. noteret:

> "Besigtigelse af ejendommen foretaget tirsdag den 27. juni 2006 mht. de anmeldte skader omhandlende utæt tag i haveskur, revnet gulv i køkken alrum, revnet gulv i badeværelse, utæthed ved Velux vindue 1. sal, afdækning over dør til have, manglende rude i kælder
> …

4) Utæthed ved Velux vindue 1. sal
Der kan ved besigtigelsen konstateres at der er skimmel i karmen på Velux vinduet i soveværelset på 1. salen.
Der kan ikke konstateres nogen skader og træet virker ved besigtigelsen tørt og der kan ikke konstateres råd eller svampeskader i træværket.
Inddækning og tag blev undersøgt og der blev ikke fundet fejl eller skader.
Der kunne ikke konstateres nogen ventilations riste i væggen i soveværelset, eller andre steder på 1. salen.
…
4) Utæthed ved Velux vindue 1. sal
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at utæthed ved Velux vindue ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.
Der kan ikke konstateres nogen skader fejl eller mangler på eller omkring Velux vinduet.
Det er min vurdering at der er tale om kondensfugt som opstår på grund af den manglende ventilation.
FT blev informeret om hvordan skimmelsvampen fjernes, og han blev anbefalet at isætte ventilationer i værelserne på 1. salen."

I brev af 29/8 2006 til klagerne har selskabet bl.a. anført:

"**Ad punkt 4 - tæthed ved Velux vindue 1. sal**

Det er i skadesanmeldelsen anført, at der er utæt omkring vinduet, idet den ikke synlige del af rammen ofte er fugtig.

Besigtigelseskonsulenten har oplyst, at der ved besigtigelsen blev konstateret skimmel i karmen på Velux vinduet i soveværelset, men at der ikke kan konstateres nogen skader og træet virker tørt, og der kan ej heller konstateres råd eller svampeskader. Inddækningen og taget blev undersøgt, uden at der blev fundet fejl og mangler.

Det er besigtigelseskonsulentens opfattelse, at forholdet ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder

Dansk Boligforsikring A/S skal desværre meddele, at forholdet ikke er omfattet af Deres ejerskifteforsikring, idet det anførte forhold ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at der ikke er nærliggende risiko for skade.

Vi skal i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 3, som anført ovenfor under punkt 1.

Det er den bygningssagkyndiges vurdering, at der er tale om kondensfugt som opstår på grund af den manglende ventilation. Besigtigelseskonsulenten anbefaler på den baggrund, at der isættes ventilationsriste i værelset.
…
Ad punkt 7 - vand i soveværelse

De har ved besigtigelsen oplyst, at der er vand i soveværelset. De havde til besigtigelseskonsulenten oplyst, at De i forbindelse med et voldsomt regnvejr havde oplevet, at det havde dryppet ned fra loftet i soveværelset.

Der kunne ikke umiddelbart konstateres nogen utætheder eller revner nogen steder. Der kunne ej heller konstateres skjolder på skråvægge.

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at forholder ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

Dansk Boligforsikring A/S må derfor beklage, forholdet ikke er omfattet af Deres ejerskifteforsikring, idet der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. if. punkt 3 i forsikringsbetingelserne. Der henvises til ovenfor under punkt 1.

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, - at i og med, at der ikke kunne konstateres fejl og mangler - at der er tale om kondensvand i det forholdsvis lille soveværelse, kombineret med den voldsomme nedbør, der pludselig kan ændre på lufttryk og lugtfugtighed samt temperaturer."

Af skadeanmeldelse af 6/10 2013 fremgår det bl.a.:

"***Beskrivelse af skaden***
- Hvornår opdagede De skaden (dato):
I forbindelse med et intenst regnvejr den 18. september 2013 var der vandgennemtræning omkring terrassedør og vindue, hvilket medførte at jeg fik en bygningskonstruktør til at se på skaden - herunder at besigtige undertaget ud under teglstenene. Bygningskonstruktøren konstaterede at modsat af, hvad vi burde kunne forvente er vores undertag ikke er trukket helt med ud til tagrenden. Undertaget slutter i hulrummet mellem ydrevæg og indervæg.

Desuden konstaterede bygningskonstruktøren, at det burde være nævnt i vores tilstandsrapport:
- At blykanten, afskærmningen omkring vores Velux vinduer er for lille - den burde minimum være 15 cm og det er den ikke på nogen vores 3 Velux vinduer.
- At der ligeledes burde være en blykant/afskærmning rundt om skorsten, hvilket der ikke er.

Bygningskonstruktøren sagde at disse forholde burde fremgå af vores tilstandsrapport, hvilket de ikke gør.
…
- Hvori består skaden (hvad er skades ramt):
Svar:
Vand indtrængning og en våd tagfod, våd konstruktion, våd isolering, skimmelsvamp."

I skadeservicerapport af 8/10 2013 er det bl.a. oplyst:

"<u>Baggrund for henvendelse:</u>

Utæthed på tag, evt. i forbindelse med opsætning af solceller, har medført vandskade i konstruktion i forbindelse med beboelse.

<u>Omfangsvurderingen:</u>

Der er konstateret fugt i henhold til vedlagt skitse, samt visuel vækst af udefineret svamp (ikke markeret på skitse). Pga. konstruktionens opbygning vanskeliggøres endelige definering af omfang af fugt og svamp:
…

Vandet er løbet på undertaget, herefter ned på ydermur. Konstruktion nær ydermur er derfor blevet opfugtet, mens fugt og vand har bredt sig, og endt med at dryppe fra profilbræddeloft midt i stuen. Der er ikke konstateret fugt på ydervæg udover over profilbræddeloft og enkelte undtagelser længere ned af væg.

På førstesalen er der konstateret høj koncentration af fugt i enkelt spær i børneværelse. Udover dette er der ikke konstateret forhøjet fugtniveau i øvrig tilgængelige konstruktion på 1. sal; skråvæg og gulvbrædder.

Øverst på ydervæggen er der blevet fjernet teglsten to steder; henne under vinduet, og der hvor teglsten har været knust, - her var i begge tilfælde meget fugtigt."

I skadeservicerapport af 10/10 2013 hedder det bl.a.:

"Baggrund for henvendelse:

Opfølgende fugtmåling efter destruktivt indgreb i loftkonstruktion i stuen ved ydermur. (bagside af hus) Opfølgning på tidligere fremsendt rapport.

Omfangsvurderingen:

Der er konstateret fugt i forskallingsbræt midt på væg, 19,8 procent målt med Delhmhorst. Samt i enkelte pinup gipsplader bredt langs ydervæg; 15-20 procent målt med Delhmhorst. Der er ved yderligere visuel inspektion fundet råd i trækonstruktion, i på dette tidspunkt åbnet loftskonstruktion. Yderligere er der visuel svampevækst på gips pinuploft i hjørne over for køkken. Det blev derfor anbefalet at loft konstruktion blev åbnet yderligere fra ydervæg og 30 cm ind i stuen.
…
Konklusion:

Der er flere indikationer der peger på at udbredelsen af skaden ikke alene er opstået i forbindelse med opsætning af solceller, men derimod gennem længere perioder med påvirkning af fugt. evt. fra problematikken med defekt/fejlmonteret undertag.

Det skønnes derfor unødigt at påbegynde yderligere arbejde fra …, førend problemstilling med tag er udbedret og der foreligger langsigtet plan om udbedring, samt ansvarsplacering, således konstruktion og følgeskader udbedres uden lappeløsninger."

I selskabets besigtigelsesrapport af 15/10 2013 er det bl.a. noteret:

"**Indledende bemærkninger**

Ældre enfam. hus i 1½ plan (billede 1-2), oprindelig fra 1917.
Huset er efterfølgende til-/ombygget i 1932. Det vides ikke, hvornår 1. salen er blevet inddraget til beboelse.

Tagdækningen er udført som falstagsten fra … Teglværk i … (billede 15), som i 1972 lukkede ned for produktionen af lertegl. Det antages derfor, at tagdækningen er oplagt før 1972.

Ovenlys i tagflader kan via produktionsnummer (billede 16) og Velux dateres til 1987, hvilket ikke nødvendigvis kan tages som et udtryk for, at 1. salen er inddraget til beboelse i 1987.

Huset fremstod ved besigtigelsen i slidt vedligeholdelsesmæssig stand.
…
Besigtigelsen

Ad. 1. Undertaget er afsluttet i ydermur
Ved besigtigelsen blev det oplyst, at vand nu ca. 8 år efter overtagelsestidspunktet er registreret at trænge vand ned i ydermuren mod syd.

Kunden fortalte, at taget angiveligt er blevet utæt i forbindelse med håndværkeres arbejde på taget med at montere solceller på tagfladen mod syd.
Forinden dette arbejde er tagdækningen blevet overstrøget med mørtel. Tagdækningen er imidlertid efterfølgende trådt utæt af håndværkere, ligesom at de monterede beslag til solcellerne kan have været utætte og er blevet efterfuget (billede 12, 13 og 14).
Iflg. kunden skal solcellefirmaet have vedkendt sig et erstatningsansvar og har derfor rekvireret … til at forestå udbedring af indvendige følgeskader, i hvilken forbindelse der bl.a. er blevet åbnet op i loftet i stueplan langs ydermuren mod syd (billede 3, 4 og 5).

Det er i den forbindelse, at der konstateres fejl ved afslutningen af undertaget ved tagfoden, som … og solcellefirmaet mener, har haft en medvirkende årsag til at der er trængt vand ned i ydermuren.

Med fugtmåler kunne der registreres kraftigt forhøjet fugtindhold i den øverste ca. halve meter af ydermuren (billede 6), hvilket indikere, at der ikke har trængt vand ned i ydermuren igennem en længere periode. Havde det været tilfældet, ville det være muligt at registrere forhøjet fugt væsentligt længere nede i ydermuren.
Yderligere kunne der registreres synlig forekomst af skimmelvækst bag tapet og Hvid Tømmersvamp på træværk i begrænset omfang, hvilket også indikerer, at der ikke har trængt vand ind igennem en længere periode (billede 19 og 21).

Ved løft af enkelte tagtegl ved tagfoden kunne der i taget registreres udført, hvad der umiddelbart kunne ligne et undertag, og som var afsluttet direkte ned i ydermuren uden anvendelse af hverken fodbræt/fodblik (billede 7, 8 og 9).

Træværket omkring tagkonstruktionens tagfod fremstod dette sted uden synlige tegn på væsentlige fugtpåvirkninger (billede 8 og 9).

Ved besigtigelse af tagkonstruktionen på 1. sal, hvor der også var åbnet op partielt i skråvæggen forinden besigtigelsen, var det muligt at registrere, at tagdækningen oprindeligt har været understrøget med mørtel efter gængs byggeskik (billede 10), og at 'undertaget' af ukendt fabrikat er eftermonteret mellem tagkonstruktionens spærfag på et ukendt tidspunkt (billede 10, 11, 22 og 23). Den indvendige eftermontage af 'undertaget' har vanskeliggjort en mere gængs afslutning ved tagfoden.

Yderligere var der opsat mineraluld isolering mellem spærfag samt dampspærre som PE folie bag listebeklædningen på 1. salens skråvægge uden skunke.

Efterfølgende besigtigelsen den 8. oktober 2013 blev jeg kontaktet tlf. af kunden, idet der nu var blevet konstateret råd i tagkonstruktionen. En ny besigtigelse blev derefter aftalt til den 11. oktober 2013.

Ved den sidstnævnte besigtigelse kunne taget stadig registreres at være utæt ved hushjørnet mod sydvest, hvor der var decideret vådt (billede 18). I samme hjørne kunne der registreres begyndende nedbrud (råd) i den yderste del af spærfoden (billede 17). Samme forhold gjorde sig gældende i yderligere et spær mere (billede 20).

Kunden oplyste, at bygningsforsikringen er tegnet med dækning for råd.

Ved stikprøveløft af tagtegl ved tagfoden på tagfladen mod nord, som alle er bundet, kunne undertaget registreres afsluttet lig tagfladen mod syd (billede 24).

…

Konklusion

I relation til at der nu ca. 8 år efter overtagelsestidspunktet er registreret at trænge vand ned i ydermuren mod syd via nye utætheder i tagfladen er undertagets afslutning uheldig. Indtrængende vand via utætheder i tagfladen vil som følge af undertagets afslutning ved tagfoden afvande direkte ned i ydermuren og ikke mere optimalt i tagrenden.

Det er imidlertid min vurdering, at undertagets afslutning ikke har medført en fugtpåvirkning af hverken ydermuren eller tagkonstruktionens træværk igennem en længere periode. Havde det været tilfældet, ville følgeskaderne i form af svamp/råd sandsynligt have været mere markante end tilfældet er. Problemet er utætheden i tagfladen. Det vil altid medføre risiko for skade, når taget bliver utæt. Uden undertaget ville fugten være endt i isoleringen.

Den registrerede skimmel bag tapet og overfladeråd på spær kan være forårsaget af andre årsager, som kan ligge tilbage før eftermontagen af undertaget. Det er ikke usædvanligt for en ældre bygning.

Det er yderligere min vurdering, at dampspærrens manglende tætning ikke har medført synlige tegn på følgeskader.

Ad. 2. Inddækning under ovenlys er for små

Ved besigtigelse af husets 3 ovenlys fra 1987 kunne blyinddækninger under registreres udført med lille overlap over tagtegl under (billede 2 og 13).

Konklusion

De udførte blyinddækninger under de 3 ovenlys, er i underkanten, og kan muligvis medføre risiko for vandindtrængen i tagkonstruktionen.

Om der evt. måtte være følgeskader skjult i tagkonstruktionen kan alene klarlægges ved at foretage destruktive indgreb i tagdækningen. 1. salen er ikke forsynet med skunke. Beklædningen på skråvægge på 1. salen efterlod ikke indtryk af at være fugtpåvirket.

Ad. 3. Manglende inddækning omkring skorsten

Ved besigtigelsen kunne overgangen mellem tagdækning og skorstenspibe registreres lukket med mørtel (forskelling) (billede 2 og 14)

Konklusion
Den anvendte løsning er udtryk for gængs byggeskik. Det er ikke et krav, at der skal udføres inddækning i zink omkring en skorstenspibe."

I rapport af 18/12 2013 vedrørende svampe- og rådundersøgelse af tagkonstruktionen indhentet af klagernes bygningsforsikringsselskab er det bl.a. oplyst:

"**1. Formål**
Formålet med besigtigelsen var at foretage en svampe- og rådundersøgelse af tagbjælkelag samt spærkonstruktion i området ved murkrone ved facademur vendende mod nabo i ejendommen …

2. Baggrund
Det blev oplyst ved besigtigelsen den 12. november, at der havde været gentagne vandindtrængninger gennem tagfladen vendende mod nabo. Vandindtrængningerne var opstået efter montering af solcellepaneler på tagfladen.
…
3. Konstruktion
Tagkonstruktionen var udført af et bærende tagbjælkelag af træ, der lå af på en murrem (bræt) i murkronen. Den oprindelige loftsoverflade var udført som en pudset overflade på træforskalling. Der er efterfølgende blevet monteret et nedhængt profilbrædde loft. Tagkonstruktionen var udført som et sadeltag. Spærene var tappet ned i bjælkevederlag. Tagbelægningen var udført af teglsten.
På besigtigelsestidspunktet var tagrummet udnyttet til beboelse. Vægbeklædningen på skråloftерne var udført af profilbrædder. Der var monteret en plast damspærre på den indvendige side af tagkonstruktionen. Der var isoleret med mineraluld mellem spærene. Der var monteret vindtæt pap mellem oversiden af mineraluld og taglægter, monteret med klemlister på siden af spærene. Vindpappen var afsluttet i murkronen.
Bemærkning: Tagkonstruktionen var udført uden undertag.
…
5. Resultat/konklusion
Spærkonstruktion mod nabo:
Der blev registreret 1 stk. skadesområde med angreb af Gul Tømmersvamp (*Coniophora puteana*), 1 stk. skadesområde med angreb af Barksvamp (*Corticiaceae*) og Hvid Tømmersvamp (*Antrodia sp*.) samt 1 stk. skadesområde med angreb af Poresvamp (*Porianae*).
Der blev ligeledes registreret spredte angreb af Rådborebille (*Adrobregmus pertinax*) og råd.
Der blev registreret sporadisk forekomst af skimmelsvampe i den blotlagte del af tagkonstruktionen mod naboejendom.

Spærkonstruktion mod gadeside:
I de 3 stk. undersøgte områder i tagkonstruktionen blev der registreret spredte angreb af Rådborebille (*Adrobregmus pertinax*) og råd.

Skadesårsag:
Vi vurderer at årsagen til råd- og svampeangrebne i tagkonstruktionen, skyldes længerevarende opfugtninger af murkronen, som følge af vandindtrængninger i tagbelægningen.

Da vindpappen var afsluttet i murkronen, vil indtrængende vand i tagkonstruktionen kunne løbe på oversiden af vindpappen og ned i murkronen og akkumuleres, og dermed give anledning til længerevarende opfugtninger af tagfoden.
…
Undersøgelsesområde: Tagkonstruktion mod gade side

Efter aftale med skadeskonsulent …, blev tagkonstruktionen mod gade side undersøgt ved demontering af tagbelæg i 3 områder ved murkrone.
Undersøgelsen er foretaget med henblik på at få et indtryk af den generelle tilstand af tagkonstruktionen mod gade side.
Det var ved besigtigelsen ikke muligt at blotlægge bjælkevederlaget i fuld udstrækning samt underliggende murrem. Det var kun muligt at undersøge dele af bjælkeoversiden samt den nedtappe spærende.
Der blev registreret spredte angreb af Rådborebille (*Adrobregmus pertinax*) og råd i de 3 blotlagte områder i tagkonstruktionen mod gade side.
Der blev ved besigtigelsen målt forhøjede fugtniveauer i de blotlagt områder. Det kan ikke udelukkes, at der kan registreres yderligere skader i underliggende konstruktioner, når disse blotlægges i forbindelse med en evt. tagrenovering.
Det anbefales at tagkonstruktionen undersøges yderligere i forbindelse med en evt. tagrenovering."

Af sagkyndig erklæring afgivet af "… bygningsrådgivning / ingeniører / arkitekter" af 6/5 2015 indhentet af klagernes advokat fremgår det bl.a.:

"I forbindelse med totalistandsættelsen af huset blev førstesalen også isoleret. Totalistandsættelsen skete omkring år 1991, hvor der blev der etableret en vindpærre i tjæret pap fra den indvendige side. Pappen er monteret på lister mellem spærrene. Der er efterisoleret og monteret dampspærre imellem spærrerne, og der er afsluttet med profilbrædder på indvendig side. Ved hultagning indefra kan det ses, at isoleringen er trykket helt ud på undertaget, uden ventilation mellem isolering og undertag.

Ved en sådan udnyttelse af tagrummet til beboelse er det vigtigt, at der etableres et fungerende undertag, da tagstenene ikke kan regnes som 100% tætte. Idet tagrummet nu udnyttes til beboelse, er det ikke længere muligt at kontrollere om taget er tæt indefra. Endvidere er det vigtigt at der er tilstrækkelig ventilation af tagfladen til at bortventilere den fugtige luft, der vil komme igennem konstruktionen.

Undertagets funktion er at sikre, at det vand som kommer igennem tagstenene ledes ud over facaden bag tagrenden eller i tagrenden. Det undertag der er monteret ender ud i murværket og leder det vand som kommer gennem tagkonstruktionen direkte ned i murværket, hvor de bærende etagebjælker og spærrende bærer af på.

Dette har, som beskrevet i rapport fra …, medført at der er omfattende råd- og svampeskader på de bærende trækonstruktioner.

Det er vores vurdering at taget skulle have været opbygget på en anden måde i 1991, da huset blev totalistandsat, herunder førstesalen.

Ifølge Murerfagets byggeblad nr. 33 af marts 1987 'Vejledning vedrørende oplægning af tegltage' fremgår følgende, som er gældende ved istandsættelsestidspunktet af førstesalen:

Det anbefales at der etableres et vandtæt underlag under teglene, enten som banevare-undertag eller som fast undertag af brædder og tagpap.

Der skal være minimum 25 mm afstandslister mellem spær og lægter.

Efter bygningsreglementet skal tagrummet ventileres, sådan at ventilationsluften fordeler sig jævnt over varmeisoleringens overside. Ventilationsåbningerne samlede nettoareal skal være minimum 1/500 af det bebyggede areal.

…

Det er umiddelbart vores vurdering, at tagkonstruktionen ikke er udført i henhold til gældende byggevejledning/lovgivning, som det er beskrevet i Murerfagets byggeblad nr. 33 af marts 1987 'Vejledning vedrørende oplægning af tegltage', og dermed også giver risiko for nærliggende skader. Dels er der ikke et fungerende undertag, og dels er der ikke tilstrækkelig ventilation over isoleringen til at ventilere den fugt væk, der kommer indefra.

…

Under udarbejdelsen af nærværende notat er der natten mellem d. 3. og 4. maj kommet vand igennem tagkonstruktionen igen. Vi har besigtiget taget udefra og indefra. Vandet kommer ind i spærfaget til venstre for Velux-vinduet set udefra. Derudover er der konstateret en mindre vandskade på modsatte tagflade ca. 1,5 m oppe umiddelbart over trappen til førstesalen. Ved simpel besigtigelse af taget er det ikke muligt at konstatere, hvorfra vandet kommer ind. Taget fremstår med ny overstrygning. Idet overstrygningen ikke har været tilstrækkelig til at tætne taget, er der efterfølgende ad flere omgange, når der er kommet vand igennem taget, udført eftergang med tagkit de steder hvor man har troet, at vandet kommer ind."

I mail af 12/8 2015 fra kommunen til klagerne er det bl.a. oplyst:

"Som vi talte om i telefonen d.d. er det min umiddelbare vurdering iht. bygningsreglement for småhuse 85, at helt eller delvist inddragelse af en uudnyttet tagetage kræver byggetilladelse i henhold til 1.2.1, vejledningsteksten.

Ombygningsarbejde og andre forandringer i bygninger, hvor der ikke sker udvidelse af arealet, kan udføres uden tilladelse, men selv om byggearbejdet kan udføres uden tilladelse og anmeldelse, skal arbejdet overholde bestemmelserne i afsnit 2-14 i det omfang de er gældende for det pågældende arbejde."

I udateret udtalelse fra firmaet, der udarbejdede bygningsrapporten af 6/5 2015 for klagerne, er det bl.a. noteret:

"Umiddelbart er der ikke så meget mere byggeteknik at tilføje idet konstruktionen er beskrevet, og vi har beskrevet hvad vi mener som er problemet. Nemlig det fejlkonstruerede undertag. Det er forsikringen jo egentlig også enig i, eller de skriver en uhensigtsmæssig konstruktion.

Det som jeg mener mangler i afvisningen fra Dansk Boligsikring er at, de skriver at ejendommen er fra 1917 og taget er omlagt i 1972 med en falstagsten fra … teglværk.

Men tagrummet er først indrette til beboelse senere, hvor det forsøges at etablere et undertag indefra, som ikke er udført korrekt. Det mangler umiddelbart i vurderingen/afvisningen.

Ved indretning af tagrummet til beboelse skal der etableres et fungerende undertag.

Advokaten og forsikringen må finde ud af hvornår de mener at det var et krav at undertaget afvander ud over muren, idet det virker som om at det er det, som forsikringen hæfter sig ved, hvornår mener de at skæringsdatoen er for et fungerende undertag? Så må vi udfordre de på det.
…
Jeg er enig i at det er en langsom udviklende skade, som har været der hele tide, og den blive først opdaget i forbindelse med etableringen af solcellerne, men det er jo irrelevant når taget er konstrueret forkert."

I klagebrev af 8/6 2015 til nævnet har klagernes advokat bl.a. gjort gældende:

"Ejendommen, som nærværende sag omhandler, er, som det fremgår af tilstandsrapporten, en ejendom, der er opført i 1917. Ejendommen har en udnyttet tagetage på 35m2. Denne tagetage blev formentlig inddraget til beboelse af sælgerne af ejendommen i 1990/1991. Dette fremgår af en artikel, som klagerne er kommet i besiddelse af. Artiklen fremlægges som bilag 2. Af artiklen fremgår, at sælgerne under den store ombygning af 1. salen blandt andet foretog isolering af tagfladen. I artiklen fremgår det at 'Under den store ombygning blev 1.salen isoleret og lavet helt om'. På overtagelsestidspunktet var 1. salen således udnyttet, og den oprindelige tagkonstruktion var ændret således, at der var monteret et nedhængt profilbræddeloft. Også vægbeklædningen på skråloftерne var udført af profilbrædder. Der var monteret en plastdampspærrer på den indvendige side af tagkonstruktionen, der var isoleret med mineraluld mellem spærrerne, og der var monteret vindtæt pap mellem oversiden af mineraluld og taglægter monteret på klemlister på siden af spærrerne. Vindpappen var afsluttet i murkronen. For god ordens skyld bemærkes, at det er uklart, om det omtalte undertag bør betegnes undertag eller som vindpap, da der er tale om en diffusionstæt bitumen membran.

Konstruktionens opbygning er blandt andet beskrevet af …, rådgivende ingeniører, i forbindelse med en svampe- og rådundersøgelse på ejendommen. … blev rekvireret af [andet forsikringsselskab], hvor klagerne har tegnet almindelig bygningsforsikring med dækning for råd og svamp, og rapport fra … fremlægges som bilag 3. Baggrunden for indhentelsen af rapporten var, at klagerne i efteråret 2013 ved gentagne lejligheder kunne konstatere vandindtrængninger igennem tagfladen (mod syd). I rapporten fra … konkluderes (under punkt 5, side 3), at der kunne registreres gul tømmersvamp, barksvamp, hvid tømmersvamp og porresvamp. Herudover blev registreret angreb af rådborebille og sporadisk forekomst af skimmelsvampe. På den del af taget som vender mod nord, kunne konstateres spredte angreb af rådborebille og råd i tagkonstruktion. Det skal dog nævnes, at taget mod nord ikke har været åbnet indefra, men den må formodes at være identisk med sydsiden.

… konkluderede endvidere, at årsagen til råd- og svampeangrebene i tagkonstruktionen skyldes længerevarende opfugtning af murkronen som følge af vandindtrængning i tagbelægningen. Årsagen til vandindtrængningen er, at vindpappet var afsluttet i murkronen, og at indtrængende vand i tagkonstruktionen dermed kunne løbe på oversiden af vindpappet og ned i murkronen og opsamles der. Dette var baggrunden for den længerevarende opfugtning af tagfoden.

Forud for …s besigtigelse og rapport foretog … besigtigelse af ejendommen med henblik på en vurdering af tagkonstruktionen og de anmeldte skader herpå.

… udarbejdede herefter rapport af 8. oktober 2013, der fremlægges som bilag 4, og rapport af 10. oktober 2013, der fremlægges som bilag 5. Det fremgår blandt andet af rapporten af 10. oktober 2013, at klagernes opsætning af solcellepaneler (i sensommeren 2013) ikke er årsagen til opfugtning af tagkonstruktionen al den stund, at opfugtningen har stået på igennem længere tid. … konstaterer i det store hele samme skader og forhold ved tagkonstruktionen som konstateret af …, det vil sige store fugt-, skimmel-, svampe- og rådproblemer i tagkonstruktionen.

På den baggrund meddelte [andet forsikringsselskab], at omkostninger forbundet med udbedring af rådskaderne var dækket over bygningsforsikringen. [Andet forsikringsselskab] meddelte, at det var deres opfattelse, at årsagen til rådskaderne udbedres af ejerskifteforsikringen, idet der ville være tale om en nærliggende risiko for yderligere opfugtning af tagkonstruktionen og dermed nærliggende risiko for nye tilsvarende svampe- og rådskader.

[Andet forsikringsselskab] satte med andre ord udbedringen i stå, indtil selve årsagen til opfugtningen og til rådskaderne var udbedret, og da klagerne har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring, var klagerne nødsaget til at søger forholdene dækket over ejerskifteforsikringen tegnet hos DB. Kopi af korrespondance fra [andet forsikringsselskab] fremlægges som bilag 6.
…
Ved brev af 23. oktober 2013 afviste DB, at der var tale om dækningsberettigede forhold ved tagkonstruktionen. Brevet fremlægges som bilag 8.

Herefter fremsendte klagerne rapporten fra … til Dansk Boligforsikring, og den 14. marts 2014 meddelte Dansk Boligforsikring til klagerne, at der fortsat ikke var forsikringsdækning for det anmeldte forhold. Dette brev fremlægges som bilag 9.

Herefter anmodede klagerne … ved projektleder … om at vurdere tagkonstruktionen. Udtalelsen fra … fremlægges som bilag 10. Herefter foreslog klagerne, at der sammen med Dansk Boligforsikring afholdtes en besigtigelse på ejendommen for det tilfælde, at Dansk Boligforsikring fastholdt afvisningen af de anmeldte forhold. Brevet med forslaget fremlægges som bilag 11.

Som bilag 12 fremlægges brev fra Dansk Boligforsikring, hvori afvisningerne af skaderne fastholdes.

Parterne enedes dog om en fælles besigtigelse sammen med [andet forsikringsselskab], der fandt sted den 11. juni 2014. På baggrund af besigtigelsen meddelte DB v/ klageansvarlig … i brev af 18. juli 2014, at der ikke var grundlag for dækning under ejerskifteforsikringen. Dette brev fremlægges som bilag 13.
…
Hvorfor skal DB dække udbedring af tagkonstruktionen?
Til støtte for klagers påstand gøres det gældende, at ejendommens tagkonstruktion er udført i strid med gældende bygningsreglement og sædvanlige byggeforskrifter (jf. bilag 17, herunder lægningsvejledning for tegltage), og at DB dermed er forpligtet til at dække udbedringsomkostninger forbundet med en lovliggørelse heraf.

Det gøres i den forbindelse gældende, at tagkonstruktionens lovlighed skal vurderes på baggrund af bygningsreglementet af 1985, idet sælgerne af ejendommen foretog en ombygning af 1. salen omkring 1990. Ved ombygningen blev 1. salen formentlig inddraget til

beboelsesarealet. Det er desuden konstateret af blandt andet …, at undertaget var defekt/fejlmonteret.

Dertil kommer, at undertaget ikke er afsluttet korrekt, og at dette er årsag til opfugtning af murremmen. Også dette skal dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring. Sidstnævnte forhold har forårsaget de omfattende råd- og svampeskader på ejendommen.

Det gøres samtidig gældende, at forholdene ved tagkonstruktionens undertag, herunder vedrørende ventilation udgør en risiko for skade (jf. bilag 17), jf. forsikringsvilkårenes punkt 3.1 (bilag F).

Det gøres samlet set gældende, at der er skader i tagkonstruktionen, at der er forhold, der giver nærliggende risiko for skade, samt at der er forhold, de er i strid med de på udførelsestidspunktet gældende regler og forskrifter.

Klager er bekendt med, at der for så vidt angår 'risiko for skade' kræves, at den pågældende risiko var nærliggende. Klager henviser i den forbindelse til, at klager allerede i 2006 konstaterede vandindtrængning gennem tag med vand i soveværelset til følge. Bygningsforsikringsselskabet [andet forsikringsselskab] er enig i, at der med den nuværende konstruktion er nærliggende risiko for skade, og [andet forsikringsselskab] har derfor udsat udbedringen af følgeskaderne indtil konstruktionen er ændret.

DB har tidligere gjort gældende, at forhold ved tagkonstruktionen kan udbedres ved en overstrygning af teglene på ejendommens tag. Der henvises i den forbindelse til kendelse for Ankenævnet for Forsikring nr. 67.899, hvoraf fremgår, at en forsikringstager - når understrygning ikke er mulig - har krav på, at undertaget monteres korrekt. DB kan med andre ord ikke forlange, at overstrygning udføres, når der ikke tidligere har været udført overstrygning på ejendommens tag.

Det gøres endvidere gældende, at de konstaterede forhold ved ejendommens tagkonstruktion for så vidt angår lovlighed og risiko for skade må antages at være til stede på begge tagflader, hvorfor klagers påstande omhandler hele tagkonstruktionen.

For god ordens skyld bedes DB bekræfte, at den på forsikringen gældende selvrisiko på i alt kr. 25.000 allerede er opbrugt.

Henset til at den omhandlede ejerskifteforsikring udløber i år og at udbedring har afventet DB's anerkendelse af skaden som dækningsberettiget, bør Nævnet i tilfælde af at min klient får helt eller delvist medhold i nærværende klage, meddele DB, at ejerskifteforsikringen omfatter dækningsberettigede forhold, der konstateres i forbindelse med udbedringen af de forhold, der er omfattet af nærværende sag."

Selskabet har i brev af 6/7 2015 til nævnet bl.a. anført:

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

Af skadeanmeldelsen fremgår, at der den 18. september oplevedes vandindtrængning i forbindelse med kraftigt regnvejr. Klager har oplyst, at der i forbindelse med, at der skulle opsættes et solcelleanlæg, skete skader på nogle tagsten, således at der trængte store mængder regnvand ind ved tagfoden. Selskabet har oplysninger om at der tidligere skulle have været utætheder i tagbelægningen.

Det forhold klager anmeldte i 2006, vedrørte ifølge besigtigelseskonsulenten kondens på et ovenlysvindue i soveværelset. Konsulenten anbefalede, at der blev udført ventilationsriste, og selskabet har ikke grund til at tro, at problemet ikke skulle være blevet løst. Det bemærkes i øvrigt, at det forhold der blev dækket vedrørende et utæt tag på et skur fra 1991, helt åbenbart er uden nogen form for sammenhæng med det påklagede forhold.

Ved besigtigelsen d. 8. oktober 2013 blev der konstateret kraftigt forhøjet fugt i den øverste halve meter af muren. Besigtigelseskonsulenten har på den baggrund konkluderet at opfugtningen af muren er af nyere dato. De høje fugtværdier der blev målt, ville givetvist have forårsaget mere omfattende råd-/svampe skader i tagkonstruktionen, hvis taget havde været utæt igennem længere tid. Tilsvarende ville man også forvente en mere generel opfugtning af muren.

… har fundet enkelte bjælker/spær med høj fugt og svampeangreb, samt spredte angreb af borebiller og overfladeråd. Det sidste er ikke usædvanligt for en tagkonstruktion der snart er 100 år gammel. Skaderne på tagkonstruktionen dækkes af husforsikringen. I forbindelse med at disse skader udbedres, vil det være helt ukompliceret at bortskære den vindtætte pap. Tætheden af taget bør sikres ved en under/overstrygning

Der er tale om en tagkonstruktion udført uden undertag, og derfor sikres tætheden mod slagregn og fygesne ved en understrygning. Er der områder fx langs skråvægge, hvor det ikke er muligt at eftergå understrygningen, bør taget i stedet overstryges. Normalt anbefales det, at et understrøget tag eftergås hvert 2. - 3. år.

Skadeårsagen er ikke det forhold, at der er opsat en vindtæt pap mellem spærene. Skadeårsagen er de utætheder der er opstået i tagbelægningen, herunder at taget blev utæt i forbindelse med, at der blev opsat et solcelleanlæg. Havde der ikke været opsat en vindtæt pap mellem spærene ville regnvandet i stedet være blevet stoppet af damspærren, og have forårsaget en mere generel opfugtning af isolering og spær, hvilket givetvist også havde medført skader.

Klagers advokat har gjort gældende, at klager har krav på at få udført et korrekt monteret undertag, idet det gøres gældende, at taget ikke tidligere har været overstrøget. Det bemærkes i den forbindelse, at klager selv har fået udført en overstrygning på den sydlige tagflade, hvor der er opsat et solcelleanlæg. Det er derfor ikke indlysende, hvorfor man ikke mener, at en tilsvarende løsning vil kunne anvendes på tagets nordside.

I det omfang, at Ankenævnet måtte finde det godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet skulle have været nærliggende risiko for skade, gøres det gældende, at tagets tæthed på den nordvendte tagflade vil kunne sikres ved en overstrygning, tilsvarende sydsiden.

Vedrørende taget lovlighed lægges til grund, at der er tale om husets oprindelige tagbelægning fra opførelsen i 1917. Taget er belagt med falstagsten, som er understrøget med mørtel, som det var almindeligt på udførelsestidspunktet. Iht. BBR oplysningerne har der alene været foretaget om-/tilbygning i 1934, hvor der blev opført en mindre tilbygning med bl.a. badeværelse.

Der er registeret 35 m2 udnyttet tagetage, og det må derfor lægges til grund, at tagetagen har været registeret som beboelse siden opførelsen. Det ses da også, at der fra opførelsen har været monteret vinduer i gavlspidsen i tagetagen.

Sælger har ifølge det oplyste efterisoleret tagetagen og ændret rumindretningen. Det er sandsynligt, at det er i denne forbindelse, at der mellem spærene er opsat en vindtæt pap, men der foreligger ikke sikre oplysninger herom. Der er intet ulovligt i denne konstruktion, og der er intet der tyder på, at der i 1990/1991 er blevet udført arbejder, som ville kræve overholdelse af dagældende bygningsreglement, BR-s 85.

Der er i øvrigt ikke i BR-s 85 noget krav om, at et tegltag skal udføres med undertag. Det er fuldt lovligt at understryge et tag, og metoden er i øvrigt også beskrevet i det byggeblad, som klagers advokat henviser til (bilag 17). Selskabet er ikke bekendt med den vurdering, som fremgår af dette bilag. Projektleder …s vurdering ses ikke at være tilgået selskabet (bilag 10 og/eller 17).

3. Konklusion

Iht. klagers oplysninger er det først 8 år efter overtagelsen, at der opleves vandindtrængning fra tagkonstruktionen, og utætheden i taget er sket, som en direkte følge af de arbejder klager har fået udført i fm. opsætning af et solcelleanlæg. Under disse omstændigheder har klager ikke sandsynliggjort, at der skulle have været nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Der er ikke fra klagers side sandsynliggjort, at taget ikke skulle være lovligt udført. Taget er udført som det var almindeligt i 1917 og den efterisolering som sælger har udført i 19901991, kan ikke medføre, at taget bliver ulovligt.

Taget er udført med understrygning uden undertag. Klager har derfor ikke krav på erstatning i form af nyt tag monteret på undertag. Den fagmæssigt korrekte tætning, hvor understrygning ikke er mulig, vil være at overstryge, som det er sket på tagets sydside. En eventuel erstatning må derfor opgøres ud fra prisen på en overstrygning."

Klagernes advokat har i brev af 31/8 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Brevet fra Dansk Boligforsikring er generelt præget af en række udokumenterede udsagn, herunder udsagn af byggeteknisk karakter. Klager anmoder om, at Ankenævnet alene lægger de faktiske forhold til grund, der er fremlagt dokumentation for. Det bemærkes i den forbindelse, at selskabet oplyser at have oplysninger om, at der tidligere skulle have været utætheder i tagbelægningen. På det foreliggende grundlag, hvor der ikke er dokumentation for oplysningens rigtighed, må Ankenævnet derfor se bort fra denne oplysning. De mange udokumenterede oplysninger i brevet fra Dansk Boligforsikring synes at have det formål at gøre problemstillingen mere kompliceret end tilfældet er. Klager henviser derfor til det i klageskriftet af 8. juni 2015 anført, der i det hele fastholdes.

Dansk Boligforsikring anfører i 1. afsnit på side 2, at der trængte store mængder regnvand ved tagfoden i forbindelse med kraftigt regnvejr den 18. september 2013. Dette er ikke korrekt.

…

Dansk Boligforsikring anfører vedrørende klagers anmeldelse i 2006, at der formentlig var tale om kondens på grund af manglende/utilstrækkelig udluftning. Dette bestrides. Det fastholdes, at det på baggrund af skadernes udvikling i 2013 har formodningen for sig, at der var tale om vandindtrængning også i 2006. Det bemærkes i øvrigt at den af Dansk Boligforsikring konstaterede utæthed i taget ved hushjørnet mod sydvest (jf. bilag C, side 2, 3. sidste afsnit) dels var til stede ved klagers anmeldelse i 2006 og dels var muligt at konstatere ved selskabets besigtigelse i 2006.

Af det af selskabet fremlagte bilag C fremgår selskabets bemærkninger i forbindelse med besigtigelserne i 2013. Af bilag C fremgår blandt andet, at de i 2006 besigtigede ovenlysvinduer nu kunne registreres udført med for lille overlap over tegltag. Selskabets konklusion er i denne forbindelse, at dette muligvis kan medføre risiko for vandindtrængning i tagkonstruktionen.

Det fastholdes derfor, at sagsøger allerede i 2006 foretog anmeldelse af forhold vedrørende vandindtrængning gennem tagkonstruktionen.

På baggrund af de konstaterede indvendige skader i tagkonstruktionen er det desuden klagers opfattelse, at selskabet er forpligtet til at udbedre de omtalte inddækninger ved de tre ovenlysvinduer fra 1987.

Derudover anfører selskabet, at 'der er intet der tyder på, at der i 1990/1991 er blevet udført arbejdet, som ville kræve overholdelse af dagældende bygningsreglement, BR-S85'.

Som det formentlig er Ankenævnet bekendt, kræver visse ombygningsarbejder tilladelse fra myndighederne, mens andre ombygningsarbejder kan udføres uden tilladelse og anmeldelse. Uanset om de pågældende ombygningsarbejder krævede tilladelse eller blot var betinget af anmeldelse, står det klart, at de pågældende arbejder skal udføres i overensstemmelse med det til enhver tid gældende småhusreglement.

Jeg vedlægger til orientering bilag 19, der er en kopi af mail fra … Kommune vedrørende dette spørgsmål. Den tidligere ejer, der solgte ejendommen til sælger …, ansøgte i 1982 om tilladelse til at installere vinduer på 1. sal. Af ansøgningen fremgår vedlagte tegning (bilag 20), hvoraf kan ses, at der i 1982 alene var vinduer i 1. salens gavl.

Af bilag 2 fremgår, at … i deres ejertid under en stor ombygning isolerede 1. salen og lavede 1. salen helt om. Af kommunens journal fra Bygge og Teknikforvaltningen fremgår, at arbejder igangsat af … er vurderet efter bygningsreglement fra 1985. Journalen fremlægges som bilag 21. Det fremgår af endvidere af journalen, at H… overtog ejendommen pr. 15. august 1987. Det bemærkes desuden, at ejendommens vinduer er produceret i august måned1987, hvilket er bekræftet af Velux Danmark A/S. Bekræftelse kan fremsendes, såfremt det ønskes, ligesom det naturligvis kan konstateres ved en besigtigelse.

Det står herefter klart, at mine klienters sælgere … foretog omfattende ombygning af 1. salen. Ombygningsarbejderne omfattede blandt andet isolering og isætning af tagvinduer, alt med henblik på ibrugtagning af 1. salen. Kravene til sådanne ombygningsarbejder er reguleret i bygningsreglementet for småhuse fra 1985. Disse krav er ikke opfyldt, jf. de indhentede udtalelser.

Samtidig har Dansk Boligforsikring ikke besværet sig med at indhente eksterne udtalelser om spørgsmålet om overholdelse af bygningsreglementet. Det fastholdes derfor, at de af klager indhentede sagkyndige udtalelser kan lægges til grund. For god ordens skyld er bilag 10 og bilag 17 samtidig fremsendt til selskabet."

Af selskabets brev af 16/9 2015 til nævnet fremgår det bl.a.:

"Af Dansk Boligforsikrings brev af 6. juli 2015 fremgår på side 2, 1. afsnit sidste punktum, at: 'Selskabet har oplysninger om at der tidligere skulle have været utætheder i tagbelægningen.' Klagers advokat har ret i at dette er udokumenteret, og der er da også tale om en

skrivefejl. Der skulle have stået: 'Selskabet har *ikke* oplysninger om, at der tidligere skulle have været utætheder i tagbelægningen.' Jeg beklager fejlen.

Vedrørende spørgsmålet om den vandindtrængning klager oplevede i september 2013, har selskabet fremsendt klagers skadeanmeldelse af 6. oktober 2013 som bilag B. Klager oplyser her, at man i forbindelse med et intenst regnvejr den 18. september 2013 oplevede vandgennemtrængning omkring terrassedør og vindue, dvs. ved ydermuren (under tagfoden). Det er selskabets opfattelse, at Ankenævnet må lægge disse oplysninger til grund.

Vedrørende skadeanmeldelsen i 2006, fremlægges kopi af besigtigelsesrapport af 4. juli 2006, til nærmere belysning af dette forhold (forhold 4, øvrige forhold er ikke relevante for nærværende sag). Som det fremgår, kunne der alene ved besigtigelsen konstateres noget skimmel på karmen på ovenlysvinduet i soveværelset på 1. sal. Konsulenten tilskrev forholdet kondens, og anbefalede klager at montere ventilationsspalter.

Henset til at skimlen blev konstateret inde i karmen, kan forholdet ikke henføres til en utæthed i tagbelægningen, og det forekommer da også meget usandsynligt, at der skulle være tale om en utæthed i tagbelægningen, der kun viser sig hvert syvende år. Det må lægges til grund, at de 2 forhold er uden sammenhæng. Desuden må det lægges til grund, at vandindtrængningen sker første gang i september 2013 efter, at der har været udført arbejder på taget med etablering af solcelleanlægget.

Vedrørende inddækningen på ovenlysvinduerne, er det muligt at man i dag ville vælge større inddækninger. Der er dog intet der tyder på, at inddækningerne ikke har fungeret efter hensigten siden montagen i 1987.

Med hensyn til lovligheden, må det fastholdes, at efterisoleringsarbejder kan udføres uden byggetilladelse fra kommunen. Den fremsendte korrespondance kan heller ikke opfattes således, at der i forbindelse med udførelsen af den type arbejder stilles krav fra kommunen om at bygningsdele, som ikke omfattes af renoveringsarbejderne, skal leve op til andre bestemmelser, end dem der var gældende ved opførelsen/udførelsen.

Det fastholdes, at der ikke er oplysninger der tyder på, at der i nyere tid er sket udvidelse af husets boligareal, ligesom det må lægges til grund, at husets tag/tagkonstruktion, er den oprindelige fra 1917. Tagkonstruktionen kan derfor også kun forventes at overholde dagældende regler."

I brev af 9/10 2015 fra klagernes advokat til nævnet er det bl.a. anført:

"Det fastholdes, at ejendommen …, fremstår med en tagkonstruktion, der er udført i strid med det i 1987 gældende bygningsreglement, det vil sige bygningsreglementet fra 1985. Det er desuden dokumenteret, at ejendommens undertag ikke fungerer efter hensigten, samt at der ikke er udført tilstrækkelig ventilation, hvilke forhold er dokumenteret med fremlæggelsen af bilag 17. Særligt bemærkes, at Dansk Boligforsikring ikke har indhentet udtalelse fra eksterne rådgivere. På den baggrund kan Ankenævnet lægge de af Klager indhentede udtalelser til grund.

Da forsikringstager har ejerskifteforsikring med dækning for forhold i strid med daggældende bygningsreglement, gøres det gældende, at Dansk Boligforsikring A/S er forpligtet til at erstatte udbedring af de nævnte forhold i overensstemmelse med den gældende police med forsikringsbetingelser.

For det tilfælde at Ankenævnet måtte finde, at der ikke er tale om forhold i strid med dagældende bygningsreglement, og at Dansk Boligforsikring A/S derfor ikke er forpligtet til at erstatte i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens udvidelse, gøres det gældende, at der er tale om forhold, der udgør nærliggende risiko for skade. I den forbindelse fastholdes, at selskabet allerede i 2006 blev gjort bekendt med vandindtrængning i soveværelse og utætheder omkring velux-vinduer. Dette foranledigede selskabet til at foretage besigtigelse. Resultatet af besigtigelsen fremgår af bilag 16, der er selskabets brev af 29. august 2006. Dette står i skærende kontrast til selskabets oplysning af 16. september 2015, hvorefter det anføres 'selskabet har *ikke* oplysninger om, at der tidligere skulle have været utætheder i tagbelægningen'. Derudover står det klart, at der som følge af forholdene i tagkonstruktionen er opstået rådskade, som er dækket af [andet forsikringsselskab] over bygningsforsikringen. Status vedrørende udbedring af rådskaden ses i bilag 6.

De forhold der er beskrevet i bilag 17, og som efter min opfattelse er udført i strid med dagældende bygningsreglements bestemmelser indebærer betydelig risiko for skade. Der er således konstateret både vandindtrængning og rådskader som følge af de i bilag 17 nævnte forhold.

Dertil kommer, at selskabet allerede i 2006 modtog anmeldelse om vandindtrængning."

I forsikringsbetingelserne hedder det 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, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

4. Undtagelser fra dækning
…
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagtige forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen.

…

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 er blevet forelagt billeder af tagkonstruktionen på det forsikrede hus.

Nævnet udtaler:
Nævnet finder på baggrund af sagens oplysninger at måtte lægge til grund, at der i 1990/1991 blev foretaget en renovering af tagetagen, der blandt andet bestod i efterisolering af tagkonstruktionen og beklædning med profilbrædder på skrålofterne. Nævnet finder ligeledes at måtte lægge til grund, at installeringen af ovenlysvinduer er sket på et tidspunkt omkring 1987.

Det fremgår af sagen, at efterisoleringen af tagetagen er sket ved montering af dampspærre på den indvendige side af tagkonstruktionen. Hertil er der monteret isolering med mineraluld mellem spærene, og der er monteret vindtæt pap mellem oversiden af mineralulden og taglægterne. Vindpappen er afsluttet i murkronen, således, at eventuelt indtrængende vand løber ned i murkronen. Det er oplyst, at de bærende etagebjælker og spærender hviler på murkronen. Tagdækningen består af understrøgne falstagsten.

Klagerne har gjort gældende, at tagkonstruktionen er en ulovlig bygningsindretning, idet bygningsreglementet fra 1985 ikke er overholdt ved ombygningen af tagetagen i 1990-1991. Klagerne antager, at tagetagen først er inddraget til beboelse i forbindelse med ombygningen. Ulovligheden består ifølge klagerne i, at undertaget/tagpappet er placeret for tæt på isoleringen, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation, og at undertaget afvander ned i murkronen og ikke ned i tagrenden. For så vidt angår ovenlysvinduerne

har klagerne anført, at inddækningerne er udført med for lille overlap over tegltaget, og at selskabet også er forpligtet til at udbedre dette forhold.

Selskabet har anført, at det af BBR fremgår, at der er registreret 35 m2 udnyttet tagetage, og at det må lægges til grund, at tagetagen har været udnyttet til beboelse siden opførelsen. Selskabet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at ombygningen/isoleringen af tagetagen omkring 1990 har været af et omfang, der bevirker, at reglerne i bygningsreglementet fra 1985 skulle opfyldes. Endvidere har selskabet anført, at der heller ikke efter bygningsreglementet i 1985 var krav om etablering af undertag, når taget i øvrigt var tætnet ved understrygning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at tagkonstruktionen i den udnyttede tagetage er opført eller ændret i strid med de relevante bygningsreglementer mv.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det er usikkert, om det først var i 1990/1991, at tagetagen blev inddraget til beboelse, ligesom der ikke foreligger oplysninger om, hvorledes tagetagen var udnyttet forud for 1990/1991. Der er heller ikke oplysninger i sagen, der beviser, at ændringen af tagkonstruktionen skulle opfylde reglerne i BR-85. Endvidere må nævnet i overensstemmelse med det af selskabet anførte lægge til grund, at der heller ikke i henhold til BR-85 var krav om undertag, når det eksisterende tag var understrøget.

Hvad angår forsikringens basisdækning lægger nævnet til grund, at der efter klagerens overtagelse i 2005 og monteringen af solcellerne i 2013, hvor der skete skade på taget, kun ved en enkelt lejlighed i 2007 har været gener dryp fra loftet i forbindelse med voldsom regn. På denne baggrund finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det understrøgne falstagstenstag og placeringen af vindpappet med afløb ned i murkronen udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er ulovlige forhold ved tagkonstruktionen. Nævnet bemærker endvidere, at det yderligere er en betingelse under den udvidede dækning, at der ikke kan opnås dispensation for eventuelle ulovligheder hos myndighederne. Nævnet lægger til grund, at klagerne ikke har søgt om og fået afslag på dispensation.

Ovenlysvinduer

Det fremgår af sagen, at inddækningerne på de af sælgerne indsatte ovenlysvinduer ikke er udført med et tilstrækkeligt overlap til taget.

Det fremgår af sagen, at klagerne i 2006 blandt andet anmeldte en utæthed omkring et ovenlysvindue. Af selskabets taksatorrapport af 4/7 2006 fremgår det, at der kunne konstateres skimmelsvamp på karmen, men at der ikke var skader, ligesom træet virkede tørt. Der blev ikke fundet fejl eller mangler ved undersøgelse af inddækningen. Selskabets taksator vurderede, at der var tale om sædvanlig kondens og vurderede på den baggrund, at der ikke var tale om forhold, der afveg væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

I selskabets besigtigelsesrapport af 15/10 2013 fremgår det blandt andet, at de udførte blyinddækninger under de 3 ovenlysvinduer er "i underkanten og kan muligvis medføre risiko for vandindtrængning i tagkonstruktionen.". Det blev bemærket, at "Beklædningen på skråvægge på 1. salen efterlod ikke indtryk af at være fugtpåvirket.".

Nævnet lægger til grund, at der ikke har været registreret utætheder ved ovenlysvinduerne som følge af mangelfuldt udførte inddækninger.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at det ikke er godtgjort, at forholdene ved inddækningerne ikke udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Manglende inddækning omkring skorsten

Der er ikke oplysninger om, at forholdet har medført skader.

22. 88156

Nævnet lægger i overensstemmelse med det af selskabet anførte til grund, at mørtelforskellingen er udtryk for gængs byggeskik. Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klagerne ikke har bevist, at inddækningen udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels