Ankenævnet for Forsikring

Den 7. januar 2016 blev i sag nr. 88358:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

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 Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for udgifterne til udskiftning af hele undertaget.

Selskabet har anerkendt at ville dække udgifterne til udskiftning af undertaget ved husets 2 valme samt udgifterne til udbedring af undertaget ved skotrender. Selskabet har afvist at dække udgifter til udbedring af den resterende del af undertaget med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede bygning er opført i 2002. Forsikringen trådte i kraft 15/8 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/5 2007, hvoraf bl.a. fremgår:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.11 Ventilation	K1	Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagrum. Note: Forhøjet fugt kan ikke måles ved eftersynet, og der er ingen synlige tegn på skader, men der bør etableres forøget ventilation af tagrum, så periodisk opfugtning af træværk undgås.

I brev af 12/8 2015 vedlagt klageskemaet har klagernes advokat bl.a. anført:

> "Den 27. januar 2015, det vil sige inden for forsikringsperioden på 10 år, erfarer og anmelder klagerne en skade til Topdanmark som følge af utætheder i undertaget, idet der ved sne og snefygning kommer vand ind på undersiden af taget.
> …
> [Selskabets taksator] meddeler i samme mail, at Topdanmark alene er villige til at dække for udbedring af skotrenderne samt for undersøgelse og udbedring af eventuelle utætheder på de to valme ved gavlene. Topdanmark vil således i alt kun erstatte kr. 69.375 efter indsendt faktura fratrukket klagers selvrisiko på kr. 12.000.
>
> Topdanmark afviser at erstatte skaderne ved det utætte undertag, idet Topdanmark mener, der ikke er tale om en dækningsberettiget skade. Afvisningen begrundes af [selskabets taksator] med, at han ikke har kunnet konstatere skader som følge af, at undertaget er utæt. Hermed anerkender [taksatoren], at undertaget er utæt, hvorfor dette kan lægges til grund. Det er hele undertaget der er utæt og således ikke kun ved skotrenden eller valmene.
> …
> Som bilag 22 vedlægges Topdanmarks besvarelse af bilag 21. Topdanmark fastholder afvisningen, hvorfor nærværende klage er nødvendiggjort. Topdanmark anfører i bilag 22, at:
>
> > *'Det undertag som er oplagt er diffusionsåbent Det betyder, at der ved store vandmængder kan løbe en smule vand på undersiden. Dette er ikke en fejl.'*
>
> Efter flere samtaler med sagkyndige indenfor området, kan klagerne konstatere, at dette er direkte forkert. Hvis undertaget er lavet korrekt, må der ikke kunne løbe vand på undersiden. Det er derfor en fejl/mangel, at undertaget er utæt og at der kan løbe vand ind på undersiden.
>
> For at sandsynliggøre dette vedlægges, som bilag 23, [byggeteknisk firmas] temahæfte fra maj 2002, således fra samme år som klagerens ejendom er blevet opført, hvorfor retningslinjerne i temahæftet, ligeledes har været gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse.
>
> Det fremgår af bilag 23, side 30, at et diffusionsåben undertag tillader fugt at trænge igennem og at det ikke er damptæt indefra, men er vandtæt udefra. Der må således ikke kunne komme vand ind udefra og dermed må der ikke kunne løbe vand på undersiden, som påstået af Topdanmark. Dette er således en klar og væsentlig mangel ved undertaget, som gør at vand og fugt kan trænge ind i tagrummet. Dette dokumenteres i øvrigt ved de, som bilag 24-27 vedlagte billeder, som viser fugt på spar, som ligger væk fra skotrenden eller valmene. Det er således fugt, der intet med skotrenden eller valmene har at gøre. For at dokumentere dette yderligere vedlægges som bilag 28-32 billeder af fugten ved skotrenden.
> …
> Bilag 33, side 3, er den tegning klagernes ejendom skulle udføres efter. Det på siden indtegnede, er den udluftning der burde være lavet ved taget. Denne udluftning blev ikke lavet ved ejendommens opførelse, hvorfor det fremgår af tilstandsrapporten (side 8), at der ikke er tilstrækkelig udluftning af tagrummet.
>
> Klagerne har derfor selv måtte betale for at få lavet behørig ventilation af tagrummet, hvilket skete ultimo 2014. Der burde herefter ikke være nogen fugt i tagrummet, men på trods

af etablering af behørig ventilation, er der stadig fugt i tagrummet, ligesom der løber vand på undersiden af undertaget. Skaderne skyldes således ikke manglende eller dårlig ventilation af tagrummet, hvilket kan lægges til grund.

Som det fremgår af ovenstående er Topdanmark af den opfattelse, at undertaget vil have den funktion et undertaget skal have, efter en reparation af skotrenderne samt valmene. Dette bestrides af klagerne, da der af billederne tydeligt fremgår opfugtning og vandskader på undertaget samt på de mellemliggende membraner. Det fremgår ligeledes, at der er trængt vand ind gennem undertaget flere andre steder end ved skotrenden og valmene.

Derudover fremgår det tydeligt af den sagkyndige erklæring (bilag 33), at der er fejl i tagkonstruktionen. Her henvises særligt til de i bilag 33 indstregede afsnit. Når tagkonstruktionen er udført med fejl, i forbindelse med ventilationen, er det nærliggende at antage, at der ligeledes kan være udførelsesfejl ved undertaget. Uanset om vandindtrængningen skyldes fejl/mangler ved det valgte materiale (banevare) eller fejl/mangler i opsætningen og udførelsen af undertaget, så har fejl/manglerne været til stede på overtagelsesdagen og ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Det er således klagerne uvelkomment om vandindtrængningen skyldes fejl/mangler ved det valgte materiale (banevare) eller fejl/mangler i opsætningen og udførelsen af undertaget og uanset grunden er fejl/manglerne dækningsberettiget.

Som dokumenteret har [typehusfirmaet] anvendt samme type undertag i forbindelse med opførelsen af flere ejendomme i [området] i perioden 2000-2002, hvor også Klagernes ejendom er blevet opført. Flere af disse ejendomme har oplevet tilsvarende problemer med vandindtrængen i forbindelse kraftig sne og fygning. Tre genboer herunder klagernes genbo på … , der ligeledes er [fra samme firma], har i forbindelse med udbedringen af problemerne fået skiftet hele undertaget.

Klagernes undertag er af præcis samme type som genboerne, hvorfor det er dokumenteret, at fugten og skaderne skyldes manglerne ved undertaget. Dette bestyrkes blot af det faktum, at [typehusfirmaet] erkender (bilag 6), at selskabet er stoppet med at anvende klagernes type undertag i 2004, idet denne type undertag ikke levede op til de krav, der stilles til et undertag. Undertaget er således ikke af god kvalitet, som påstået i tilstandsrapporten.

Ved en besigtigelse af undertaget fremgår der tydelig opfugtning og vandskader på undertaget samt på de mellemliggende membraner. Det fremgår ligeledes, at der er trængt vand ind gennem undertaget andre steder end ved skotrenden og valmene. Det er således dokumenteret, at disse fugtskader skyldes mangler/skader ved undertaget. Skaderne har været til stede på overtagelsestidspunktet, hvorfor manglerne ved undertaget er dækket af ejerskifteforsikringen.

Den normale levetid for undertag er 20-30 år. Klagernes undertag er kun 12 år gammelt, hvorfor det klart må afvises, at fugtskaderne skyldes sædvanligt slid, ligesom der ikke er grundlag for at fastslå, at fugtskaderne skyldes manglende vedligeholdelse af ejendommen.

Da der allerede efter 12 år er konstateret fugtskader på ejendommen, udgør forholdet i sig selv en mangel ved undertaget, som allerede har og kun kan forventes at medføre flere bygningsskader.

Det fremgår ligeledes af bilag 23, side 6, at der bør være parallel levetid mellem tagdækning og undertag. Det giver ikke meget mening, at lægge en tagdækning med en levetid på 60 år, hvis undertaget kun har en levetid på 10-20 år, da skift af undertag oftest ligeledes kræver skift af tagdækning. Tagdækningen skal i hvert fald som minimum tages ned og sættes op igen, hvis muligt, ved skift af undertag. Der henvises endvidere til bilag 23, side 20.

Fugtskaderne kan således ikke anses som forårsaget af udløb af undertagets sædvanlige levetid. Hertil skal anføres at taksator i øvrigt ikke har konstateret, at undertagets levetid er udløbet, ligesom dette på ingen måde er dokumenteret.

Men det er dokumentret, at fugtskaderne, der er opstået efter blot 12 års levetid, skyldes mangler ved undertaget, hvorfor skaden er dækningsberettiget. Manglerne ved undertaget burde efter klagernes opfattelse have været indeholdt i tilstandsrapporten, idet den sagkyndige besigtigede tagrummet i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Såfremt det er tilfældet, at undertaget har en særlig kort levetid, burde dette endvidere have været angivet i tilstandsrapporten, således klagerne havde haft mulighed for at tage stilling til forholdet i forbindelse med købet af ejendommen. Det skulle ligeledes have været anført i tilstandsrapporten, at den anvendte type undertag medførte en øget risiko for fugtskader på ejendommens tagkonstruktion.

Dette har Ankenævnet for Forsikring ligeledes tidligere tilkendegivet, bl.a. i kendelsen 82.160 som er vedlagt som bilag 34. Tilsvarende fremgår modsætningsvist af Ankenævnet for Forsikrings kendelse 84.820, som er vedlagt som bilag 35.

På baggrund af ovenstående har klagerne godtgjort, at utætheden i undertaget udgør en mangel ved undertaget, som har medført skade på ejendommen. Så længe manglen ikke udbedres ved udskiftning af undertaget, er der betydeligt risiko for store følgeskader på ejendommen, herunder skader så som råd og svamp, hvorfor undertaget bor udskiftes hurtigst muligt."

Dertil har selskabet i brev af 8/9 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Der er ikke påvist skader på det resterende undertag**
[Selskabets taksator] har ikke ved sine besigtigelse konstateret skader på det resterende undertag, ligesom han ikke kunne konstatere en skade i tagkonstruktionen.

Da der kun er konstateret en aktuel bygningsskade på grund af en fejlkonstruktion af undertaget ved skotrenderne og valme, har vi afvist at dække en udskiftning af hele undertaget. Det skyldes, at der ikke er konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Oplysninger i tilstandsrapporten
Den bygningssagkyndige skal ikke undersøge materialevalget på ejendommen.
Den bygningssagkyndige skal, jf. huseftersynsordningen notere synlige skader, som han konstaterer ved sin gennemgang af ejendommen, eller hvor han konstaterer at der er nærliggende risiko for skade.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 24. maj 2007.

Han har i tilstandsrapporten under punkt 8. 11 noteret det forhold, som han kunne konstatere ved besigtigelsen den 24. maj 2007.

Der er under punkt 8.11. registreret, at der ikke er tilstrækkelig udluftning af tagrum. I 'Noten' til punktet fremgår: Forhøjet fugt kan ikke måles ved eftersynet, og der er ingen synlige tegn på skader, men der bør etableres forøget ventilation af tagrum, så periodisk opfugtning af træværk undgås. Karakter K1.

Den bygningssagkyndige har ved sin besigtigelse den 24. maj 2007 konstateret, at der ikke er tilstrækkelig udluftning af tagrummet. I den forbindelse har han, jf. det oplyste i 'Note', nøje undersøgt tagrummet for skader. Han har ikke i den forbindelse konstateret synlige tegn på skader eller fejl ved undertaget.

Det bekræfter, at der ikke var skade ved undertaget ved vores kunders overtagelse af ejendommen.

Der er ingen væsentlig skade konstateret som følge af den utilstrækkelige udluftning. Den bygningssagkyndige har beskrevet det, han har kunnet se ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, hvorfor forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen har dækket den aktuelle bygningsskade
For at forholdet kan være dækket af ejerskifteforsikringen, skal der ved vores kunders overtagelse af ejendommen den 15. august 2007 have været en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en bygningsskade.

Vi har på baggrund af det [taksatoren] konstaterede ved sin besigtigelse anerkendt at dække de skader, der er konstateret ved skotrender og valme, herunder undertaget i det pågældende område. Vi har afvist at dække en udskiftning af hele undertaget, da undertaget ikke er i en stand, hvor forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller der er nærliggende risiko herfor.

Ud fra det vores taksator konstaterede ved besigtigelsen, er det vores vurdering, at undertaget vil have den funktion som et undertag skal have efter at forholdet ved skotrenderne og valmene er udført.

Oplagt undertag
Der er tale om en traditionel opført ejendom fra 2002, hvor det typehusfirma der har opført huset, har valgt at oplægge et diffusionsåbent undertag.

Det er ikke usædvanligt at oplægge et undertag med en kortere levetid end selve tagbelægningen.

Et diffusionsåbent undertag, som er en let banevare, har ofte en levetid på 15 - 20 år.

Det undertag der er oplagt er nu 12 - 13 år gammelt og har fungeret uden problemer indtil nu. Der er alene - nu 7,5 år efter at vores kunder har overtaget ejendommen - konstateret en skade på undertaget, der hvor der er en fejl ved skotrenderne og valmene.

Undertaget er monteret under dobbelt falset beton tagsten, som er karakteriseret som et tæt tagbelæging. Der er ikke tegn på, at det resterende undertag udsættes for kritisk påvirkninger, eller der er fejl ved undertaget, hvorfor det kan holde en del år frem i tiden.

I klagen til jer henviser vores kundes advokat til den korrespondance vores kunde og taksator har haft om undertaget. Taksator har for at være imødekommende forsøgt at vurdere hvilket undertag, der er anvendt og om der var fejl ved det. I den forbindelse har han kontaktet [byggecenter], med en prøve af undertaget. [Byggecenteret] har oplyst, at de ikke kendte til undertaget, og aldrig har solgt det og i øvrigt ikke handler med [typehusfirmaet].

Vores kundes [bygningskonstruktør] har uden at kende det pågældende produkt gjort sig nogle tanker om hvilket type og fabrikat, han finder der er anvendt. Det er dog ikke dokumenteret, at det er det pågældende undertag. Det er heller ikke dokumenteret, at der er fejl ved undertaget.

Der er lidt forskel på et undertags levetid. Det afhænger af hvilken type og kvalitet der er valgt. På vores kundes ejendom er der anvendt et undertag som [typehusfirmaet] brugte ved husets opførelse.

Det kan forventes at et undertag af den pågældende type/kvalitet, at der med årene vil ske den nedbrygning, som er sædvanligt for det pågældende undertag. Nedbrydningen skyldes dog ikke en fejl men sædvanlig slid og ælde.

Det er i klagen oplyst, at andre huse har haft problemer med, at der ved kraftig sne og fygning er konstateret vandindtrængen, hvorfor det er valgt at udskifte undertaget.

I vores kunders sag er der ingen skade ved undertaget, efter en reparation af de forhold, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Da der ingen skade er i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen, kan vi ikke dække en udskiftning af hele undertaget.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke bristede forventninger
Det forhold, at der kan være anvendt et undertag, som ikke lever op til vores kunders forventning, er ikke en skade i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen.

At typehusfirmaet i dag anvender en anden type undertag end ved husets opførelse i 2002 dokumenterer ikke, at der er en fejl ved undertaget, der medfører en bygningsskade.

Vi kan af klagen se, at vores kunders advokat ikke finder, at undertaget er i en god kvalitet, som påstået i tilstandsrapporten.

Her kan vi forstå, at han henviser til tilstandsrapportens side 7, hvoraf den bygningssagkyndiges generelle kommentarer til bygningens tilstand har noteret at boligen er opført i god kvalitet.

Ejerskifteforsikringen kan ikke dække eventuelle tilsagn fra den bygningssagkyndige eller andre. Her må vores kunder rejse sit krav over for dem, der har givet tilsagnet.

Ejerskifteforsikringen dækker alene jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen. Det vil sige, at der skal være en aktuel bygningsskade ved vores kunders overtagelse af ejendommen eller nærliggende risiko for en skade.

Oplysninger i temahæfte fra [byggeteknisk firma] kan ikke anvendes i denne sag
Advokat … henviser i sin klage til et temahæfte fra [byggeteknisk firma]. Temahæftet omhandler eftersyn af etagebygninger med lette undertage af banevarer i kombination med åbne tagdækninger, som er renoveret i forbindelse med byfornyelse og giver nogle anvisninger i den forbindelse.
I denne sag er der tale om et etplanshus med let undertag af banevare i kombination med en lukket tagdækning af betontagsten med false på alle sider.

Temahæftet omhandler derfor et helt andet forhold end forholdet ved vores kunders hus, hvorfor konklusionerne fra temahæftet ikke kan anvendes i denne sag.

Kommentarer til bilag 33
Udtalelse fra akademiingeniør … fra den 22.8.2014 har vi først modtaget med den fremsendte klage til Ankenævnet for Forsikring.

Det fremgår af udtalelsen at årsagen til at [akademiingeniøren] er rekvireret af vores kunder skyldes:
Den beskikkede konsulent fra [rådgivende ingeniørfirma] har i tilstandsrapporten under pkt. 8 Tagkonstruktion anført følgende kommentar: 'Der er ikke tilstrækkelig udluftning i tagrum'. Denne bemærkning er årsag til at undertegnede er blevet bedt om at udføre nærværende besigtigelse og beskrivelse af problematikken.

Bilag 33 er forelagt vores byggetekniske afdeling for vurdering af validiteten.

Den byggetekniske afdeling finder, at en stor del af rapporten ikke understøttes af kendt fagstof.

Det skal fremhæves at flere afsnit i [akademiingeniørens] rapport af 22.8.2014 er i direkte modstrid med de anvisninger SBI har udgivet gennem de sidste mange år.

Det er korrekt at tagkonstruktionen er udført som 'koldt tag'.

Jf. SBI anvisninger fremgår, at der kan benyttes såvel diffusionstætte og - åbne undertage.
Jf. SBI anvisning 224 'Fugt i bygninger' side 194 og 200 fremgår det klart og tydeligt, at diff, åbne undertage kan anvendes.
I samme henvisning noteres at konstruktionen som den aktuelle skal der etableres ventilation 'eller i det mindste trykudligning …'.
Det kan dermed konkluderes, at [akademiingeniørens] betragtninger ikke understøttes af den officielt tilgængelige faglitteratur.

[Selskabets taksator] kunne ikke ved sin besigtigelse se at vores kunde har udført den ventilation som er anvist af [akademiingeniøren].

Bygningskonstruktør … vurdering
I forbindelse med at vores kunder har anmeldt skaden den 27. januar 2015, har taksator … besigtiget undertaget sammen med bygningskonstruktør … som er vores kunders rådgiver.

På baggrund af det konstaterede ved besigtigelsen har [taksatoren] den 31. marts skrevet til vores kunder:

'Jeg kunne ved min besigtigelse ikke konstatere skader som følge af at undertaget er utæt. Undtagen dog ved skotrenderne, som er lavet på gammeldags maner hvilket et diffusionsåbent undertag ikke kan holde til.'

[Taksatoren] har samtidig bedt [bygningskonstruktøren] om et overslag på udbedring af forholdet.
[Bygningskonstruktøren] har den 15. april sendt et overslag fra [tømrerfirma] på 44.375 kr. inkl, moms for reparation af forholdet ved skotrenderne.

[Bygningskonstruktøren] sender samtidig en mail, hvori han oplyser:
'Jeg har været forbi [klagerens bopæl] og kan se på undertaget at det Byggros, Superundertag der er anvendt (Billeder eftersendes).
Mht. undertaget ved valmene, er der ikke umiddelbart til at finde det specifikke område der kommer vand ind ved. Jeg tror at vandet kommer ind hvis der er stor vandpåvirkning på undertaget eller ved store ophobninger af fygesne på undertaget.
Vi kan godt skifte undertaget ved valmene, men jeg vil anbefale at det så bliver på hele valmen.'

Taksator har anerkendt det fremsendte overslag, ligesom han har anerkendt at dække en udskiftning af undertaget på hele valmen.

Vi har anerkendt at dække der, hvor der er konstateret bygningsskader
Vores kunder har ca. 7,5 år efter de har overtaget ejendommen anmeldt at undertag er utæt.

I den forbindelse har vores kunder fremsendt nogle foto til os den 28. januar 2015, som viser skaderne ved skotrenderne og valme.

Vores taksator har besigtiget forholdet og i den forbindelse, er der konstateret skader ved skotrenderne og valme. Skader som vi har anerkendt at dække på ejerskifteforsikringen, jf. det anviste af vores kundes rådgiver/håndværker.

Taksator har ikke ved sin besigtigelse konstateret tegn på skader af betydning andre steder end ved skotrenderne og ved valmene.

Han oplyser, at det er hans erfaring gennem mere en 40 år i byggebranchen, at der ved store nedbørsmængder og især ved ophobning af fygesne på undertage af diffusionsåbne materialer, kan løbe en smule vand på undersiden af undertaget — især tæt på spærene, hvor der kan være ubetydelige huller ved gennemsømning af afstandslister og lægter. Det er ikke usædvanligt, at der er ubetydelige huller de pågældende steder.

Vi kan derfor ikke dække for en udskiftning af hele undertaget, da det ikke er sandsynliggjort, at undertaget generelt er i en sådan stand, at det udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er endvidere ikke påvist en fejl ved produktet, som vil medføre en skade.

Efter en reparation af de forhold, som er dækket af ejerskifteforsikringen, er det vores vurdering, at undertaget vil have den funktion, som et undertag skal have.

Foto vedlagt klage
Advokaten henviser til foto 24-27 som er vedlagt klagen til jer.

De vedlagte foto er så utydelige, at vi ikke kan se noget på dem.

Det vi må forholde os til er, at taksator ikke ved sin besigtigelse har kunnet konstatere skader af betydning andre steder end ved skotrenderne og ved valmene.

Vi henviser til kendelse 85.214 og 86.519
I den fremsendte klage til jer, er der henvist til kendelserne 82.160 og 84.820. Vi finder ikke, at de to kendelser er sammenlignelige med vores kundes sag. I begge sager er der sket en skade på undertaget, som har været synlig for den bygningssagkyndige. I skade 82.160 er forholdet konstateret lige efter overtagelse af ejendommen. I vores kundes sag, er der ingen skade at se på undertaget, nu ca. 7,5 år efter overtagelsen.

Vi henviser til kendelserne 85.214 og 86.519 som vi finder, svarer til vores kunders sag.

I de to sager er der tale om undertage som er oplagt i henholdsvis 2002 og 2003 og hvor det først mange år efter at ejendommen er overtaget, har vist sig skader ved undertaget. Skader som har vist sig ved skotrenderne. Der er ikke i de to sager påvist nævneværdig utætheder andre steder på undertaget, der sandsynliggør at undertaget udgør en nærliggende risiko for skade.

Nævnet har ikke i de to sager fundet, at der var en skade i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen.
…
Vi fastholder vores afgørelse
Vi har på ejerskifteforsikringen anerkendt at dække skaderne ved skotrender og valme, herunder udskiftning af undertaget i det pågældende område.

Taksator … har ikke ved sin besigtigelse af forholdet ved undertaget konstateret skader på det resterende undertag, ligesom han ikke kunne konstatere en skade i tagkonstruktionen.

Den smule fugt der er konstateret ved et par spær, har ikke skadet spærene fra husets opførelse i 2002 og til nu. Der er endvidere ikke tegn på at spærene vil tage skade.

Ud fra det af vores taksator konstateret ved besigtigelsen, er det vores vurdering, at undertaget vil have den funktion, som et undertag skal have, efter at forholdet ved skotrenderne og valmene er udført.

Det er vores opfattelse at forholdet omkring undertaget, bortset fra det, som vi har anerkendt at dække over ejerskifteforsikringen, ikke udgør en dækningsberettiget skade.

For at forholdet kan være dækket af ejerskifteforsikringen, skal der ved vores kunders overtagelse af ejendommen den 15. august 2007 have været en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko for en bygningsskade.

Vi har afvist at dække en udskiftning af hele undertaget, da undertaget ikke er i en stand, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller der er nærliggende risiko herfor.

Vi er indforstået med at vurdere sagen på ny
Det påhviler vores kunder at sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade, jf. Forsikringsaftalelovens § 22.

> I den forbindelse har vi oplyst vores kunder, at i det omfang at de kan sandsynliggøre, at der er en skade på undertaget, i henhold til vilkårene for ejerskifteforsikringen, ser vi frem til at modtage materialet for vores vurdering. Rimelige undersøgelsesomkostninger vil blive dækket af ejerskifteforsikringen, hvis det viser sig, at der er en dækningsberettiget skade.
>
> Vi har også oplyst vores kunder, at de er velkomne til at vende tilbage over for os, hvis de inden forsikringens ophør, det vil sige den 15. august 2017 (+3 mdr.) konstaterer en ny skade på undertaget."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 13/10 2015 til nævnet bl.a. anført:

> "at klager ikke har udført den af [akademiingeniøren] foreslåede udluftning af tagrummet, idet anden løsning er anvendt, hvilket Topdanmarks taksator let ville have opdaget ved en grundig gennemgang af tagrummet."

Heroverfor har selskabet i brev af 27/10 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Det fremgår ikke af [akademiingeniørens] udtalelse, at der er skader på undertaget.
>
> Vi har noteret os, at vores kunder har valgt ikke at få udført en ventilation som anvist af [akademiingeniøren]. Der er derfor korrekt registreret af taksator … .
>
> [Taksator] kunne ved sin besigtigelse konstatere, at vores kunder har valgt at få monteret få ventilationsstudser i tagkonstruktionen. De monterede ventilationsstudse afhjælper ikke i tilstrækkelig grad den manglende ventilation. Den valgte løsning er ikke anvist af [akademiingeniøren]. Se bilag 33.
>
> Det forhold, at der ikke er udført ventilation iht. [akademiingeniørens] beskrivelse, kan ifølge taksator være medvirkende årsag til de problemer, der er oplevet ved valmene."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder fotos og bl.a.:

Besigtigelsesnotat af 22/8 2014 fra klagernes akademiingeniør, klagernes bilag 33, hvoraf bl.a. fremgår:

> "Ejendommen blev besigtiget den 21. august 2014, hvor både tagrum og tagudhæng blev undersøgt.
>
> Træbeklædningen under tagudhæng blev demonteret, så dette kunne besigtiges.
> …
> Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende:
>
> - Tagkonstruktionen er udført som et såkaldt 'koldt tag' med en undertagsmembran monteret oven på spærene. Undertaget er på tegningen angivet som et diffusionsåbent undertag. Dette er ikke korrekt, idet der som nævnt er tale om et koldt tag, hvor undertagsmembranen skal udføres som en diffusionstæt membran. Det har

imidlertid ikke været muligt at konstatere af hvilken type den faktisk monterede membran er.

- Undertagsmembran og isolering over loft/i tagkonstruktion ligger helt tæt på hinanden, hvorved der ikke er tilstrækkelig afstand til at udeluft kan trænge op i tagrummet, hvilket er en fejl i udførelsen, som kan medføre skader på det i tagkonstruktionen indbyggede organiske materiale - træ. Der er således ikke i behørigt omfang taget hensyn til de bygningsfysiske krav for bevarelse af en sund tagkonstruktion.

  Der bør derfor på hele huset etableres en afstand mellem overside mineraluldsisolering og overside spær/underside undertag, så der bliver skabt en luftspalte på 75 mm. Da undertagsmembranen hænger ned midt mellem spærene vil denne afstand midt mellem spærene blive lidt mindre men bør ikke blive mindre end 50 mm."

Mail af 15/4 2015 fra klagernes bygningskonstruktør til selskabet, hvoraf fremgår:

"Jeg har været forbi [klagerens bopæl] og kan se på undertaget at det Byggros, Superundertag der er anvendt. (Billeder eftersendes)
Mht. undertaget ved valmene, er der ikke umildbart til at finde et det specifikke område der kommer vand ind ved. Jeg tror at vandet kommer ind hvis der er stor vandpåvirkning på undertaget eller ved store ophobninger af fygesne på undertaget.
Vi kan godt skifte undertaget ved valmene, men jeg vil anbefale at det så bliver skiftet på hele valmen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…

12. 88358

20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klagernes advokat har i sit brev af 12/8 2015 til nævnet blandt andet anført, at der ved "sne og snefygning" kommer vand ind på undersiden af "taget", at der ved en besigtigelse sås tydelig opfugtning og vandskade på undertaget samt på de underliggende membraner, og at der er trængt vand ind andre steder end ved skotrenderne og valmene.

Klagernes advokat har endvidere anført, at undertaget er behæftet med fejl, idet der ikke må kunne løbe vand på undersiden af undertaget, hvis undertaget er lavet korrekt. Med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger om utilstrækkelig ventilation har klagernes advokat oplyst, at klagerne har betalt "… for at få lavet behørig ventilation af tagrummet, hvilket skete ultimo 2014." Klagernes advokat har endvidere anført: " Det giver ikke nogen mening, at lægge en tagdækning med en levetid på 60 år, hvis undertaget kun har en levetid på 10-20 år, da skift af undertag oftest kræver skift af tagdækning." Advokaten har også anført: " Såfremt det er tilfældet, at undertaget har en særlig kort levetid, burde dette endvidere have været angivet i tilstandsrapporten, således klagerne havde haft mulighed for at tage stilling til forholdet i forbindelse med købet af ejendommen. Det skulle ligeledes have været anført i tilstandsrapporten, at den anvendte type undertag medførte en øget risiko for fugtskader på ejendommens tagkonstruktion."

Det fremgår af klagernes akademiingeniørs notat af 22/8 2014, at der er tale om et "koldt tag", og at der i kolde tage skal være et diffusionstæt undertag. Akademiingeniøren oplyser endvidere, at det ikke har været muligt, at konstatere hvilken type den "faktisk monterede membran er".

Selskabet har i sit brev af 8/9 2015 til nævnet anført, at der er tale om et diffusionsåbent undertag, der ofte har en levetid på 15-20 år, og at tagbelægningen består af dobbelt falset betontagsten, der er karakteriseret som en tæt tagbelægning. Med henvisning til SBI-anvisninger har selskabet desuden anført, at diffusionsåbent undertag kan benyttes i bygninger med "koldt tag". Selskabet har endvidere anført, at selskabets taksator ved sin besigtigelse ikke har kunnet konstatere skader af betydning andre steder end ved skotrenderne og valmene. Selskabet har endvidere oplyst, at taksatoren har oplyst, at det er hans erfaring, at der ved store nedbørsmængder og især ved ophobning af fygesne på undertage af diffusionsåbne materialer kan løbe en smule vand på undersiden af undertaget.

Efter en gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg for nævnet – finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bygningens undertag – ud over de forhold selskabet har anerkendt som dækningsberettigende - der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere erstatning.

Nævnet har ved sin afgørelse blandt andet lagt vægt på, at forholdet blev anmeldt 27/1 2015, hvilket er mere end 7 år efter klagernes overtagelse af ejendommen. Endvidere har nævnet lagt vægt på de efter nævnets opfattelse sparsomme oplysninger om omfanget og hyppigheden af vand på undersiden af undertaget. At ejendommens undertag måtte have en kortere levetid end tagdækningen, udgør efter nævnets opfattelse heller en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har endvidere lagt vægt på selskabets oplysning om, at der ikke er konstateret skader af betydning, tilstandsrapportens oplysninger om problemer med ventilation af tagrummet, og at problemerne med vand på undertaget så vidt ses først blev konstateret, efter at klagerne fik etableret en form for ventilation i tagrummet og i forbindelse med fygesne.

Som sagen er oplyst, finder nævnet endvidere, at klagerne ikke har bevist, at der er konstateret forhold ved bygningen, der er i strid med den daværende bygningslovgivning, og som det må anses for udelukket at opnå dispensation for hos myndighederne. Nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til den udvidede dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels