Den 16. marts 2016 blev i sag nr. 88546:

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 en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at dække en række anmeldte forhold ved bygningens murværk og tag – herunder undertaget.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er fra 1950. Forsikringen trådte i kraft den 9/9 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/5 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.11 Ventilation	K2	Ingen ventilationshætter i undertag. Note: K2 gives, da der kan konstateres en lille smule skimmel ved overgang isolering og tagdug umiddelbart ud for loftlem.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

	Ja	Nej	Ved ikke

...

1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **15 år** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **1/5-1998 - nu**			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Tag udskiftet 2007 - toilet/bad kælder 2002**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☒	☐	☐

Klageren foranledigede, at hendes bygning blev undersøgt af en tømrermester, der i rapport af 24/3 2015 bl.a. har bemærket

Foto 2. Undertag er monteret med volker der kan medføre ophobning af vand, da dette ikke kan løbe frit til fodblik og videre i tagrende. Klemmeliste er monteret med for lidt søm, der burde være min et pr 30 cm	
Foto 3. Lægter er monteret med et søm, der skal være 2 i	

Foto 4.



Foto 5.

Krydsfiner som fodplade er ikke ført med ind bagved spær og man risikere herved sækdannelse og ophobning af vand i denne.
Der er ikke udført vindspærre, som skal forhindre vinden i at trænge ind i isoleringen. Isoleringsevnen er hermed mindsket væsentligt.

TRÆ54 s.27

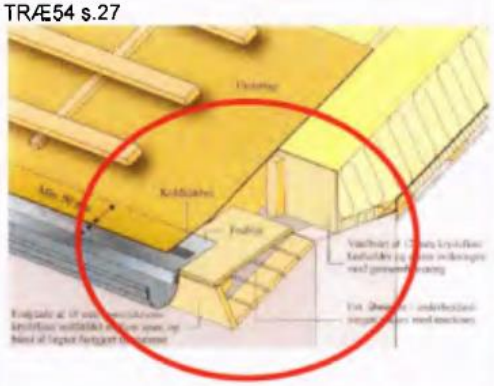




Foto 6.

Den vandrette bane i bunden skal være en hel bane, men er umiddelbart kun en halv bane.



Foto 7.



Foto 8.
Undertag ikke ført med ud til udhæng og bukket op af vindskede.
Undertag ikke ført langt nok ud på fodblik, som medføre svigt i klæbning og risiko for at vand trænger ind.

TRÆ54 s.27

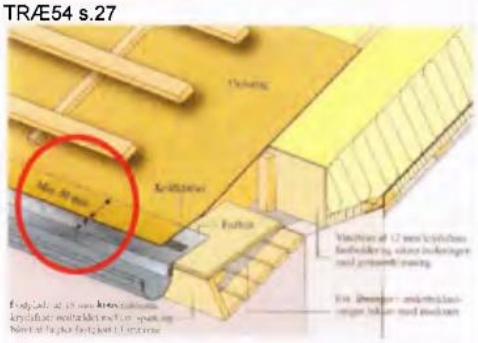




Foto 9
Hver anden lægte er generelt for kort og kan være med til at udhæng over tid kommer til at "hænge".
Ligeledes ses at undertag er skåret ved væg og ikke ført med ud i udhæng.
Medføre risiko for vandindtrængning i hulmur.

TRÆ54 s33

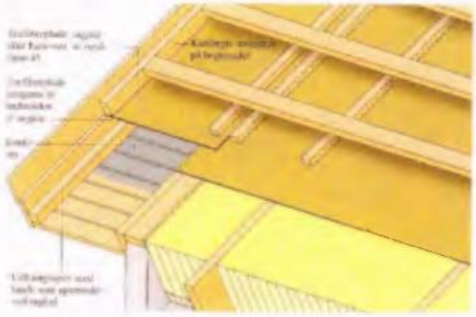




Foto 10
Undertag ligger ovenpå hjørner af mursten og der ses tendens til brud på undertaget og herved risiko for vandindtrængning i hulmur.



Foto 11



Foto 12



7. 88546

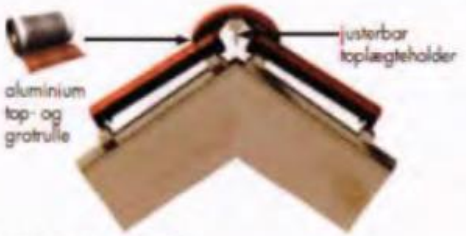
Foto 13
Afstand fra øverste bærelægtes overkant til center af topplanke = 4 cm
Her ses tydeligt at rygning kun lige når ud og drypper af på øverste tagsten.



Tabel 3.

Taghældning (°)	Afstand fra øverste bærelægtes overkant til center af topplanken
14-45	40 mm Se tagillustration side 2-3.





Bendersvejl. side 5 og 7

Foto 14
Dæklængde må iht Benders vejledning max være 37,5 cm og ikke som her 40 cm.



Foto 15.



Foto 16.
Undertag, på modat side fotograf, er ikke ført med udover murværk og op af vindskede.
Ligeledes ligger det løst ovenpå murværk i fotografsside

TRÆ54 s.33





Foto 18.
Udpluk fra Byg-Erfa
Erfaringsblad (21) 111227
Hulmursisolering ændrer ydervæggens temperatur- og fugtbalance, hvilket kan medføre skader, som ofte konstateres lang tid senere.
Formur
I en ydervæg med hulmur fungerer formuren – ofte ½ stens murværk – som regnskærm, men den er ikke vandtæt over for vedvarende regn.
For at undgå fugtophobning i formuren skal derfor sikres, at indtrængende regnvand kan fordampe eller ledes fra formuren til det fri – typisk gennem mørtelfugerne



Foto 19.
Her er "hulrummet" (mellem de to sten) fyldt med mørtel, hvilket udgør stor risiko for ophobning af fugt imellem stenene som ikke kan komme væk som beskrevet i Byg-Erfa.



Foto 20.
Der måles generelt fugt i murværk

Se GANN Hydromette Compact B vejledning

Til orientering:	Træ	Tørt :	10-50 Digits
		Fugt :	50-100 Digits
	Murværk	Tørt :	25-50 Digits
		Fugt :	50-100 Digits
	Beton/Cement	Tørt :	40-75 Digits
		Fugt :	75-100 Digits



Foto 21.



Foto 22.



Foto 23.



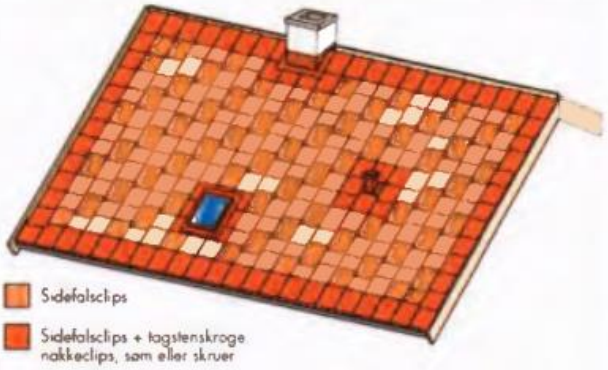
Foto 24.



11. 88546

Foto 25.
Der ses ingen bindere og dette er generelt for række 8, 10, 12, 14, 16 i den side der blev åbnet.
Ligeledes er der ingen bindere i nederste række tagsten.





Figur 11. De markerede tagsten fastgøres altid. På steder med særlig belastning samt vind- og vejrforhold bindes samtlige sten.

Bendersvejl. side 6

Foto 27.



Foto 28.



Foto 29.



Foto 30.
Høj fugtighed i fals ved vindue
(se vejledning foto 20)

"Bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold"
http://bygningsreglementet.dk/br10_05_id74/0/42 stk 1



Foto 31.



Foto 32.



Foto 33.



Foto 34.

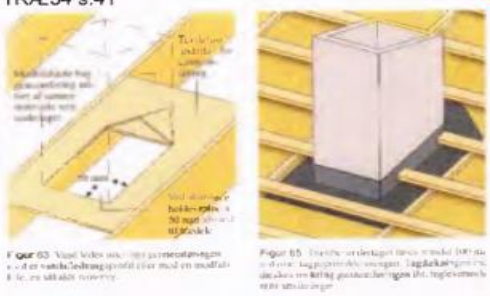


Foto 35.



Foto 36.
Der mangler bærende underlag for undertaget. det sidder løst omkring skorsten med risiko for at falde ned og dermed indtrængende vand.

TRÆ54 s.41



" Klimaskærmen skal være udført, så der opnås tæthed mod indtrængen af regn og smeltevand fra sne.Tage skal udføres, så regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af. Tagvand skal via tagrender og/eller tagnedløb afledes til afløb"

http://bygningsreglementet.dk/br10_05_id74/0/42 stk 4



15. 88546

Foto 37.
Der mangler bærelægte i kip mellem spær.
Der er risiko for sækdannelse og dermed ophobning af vand som kan give vandindtrængning

TRÆ54 s37

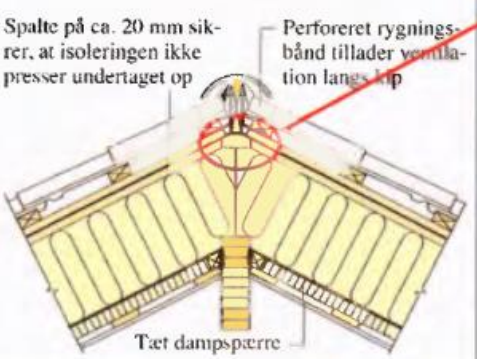




Foto 38.
Der mangler gangbro, så det ikke er muligt at inspicere tagkonstruktionen ordentligt, hvilket bygningsreglementet foreskriver.

"Bygninger skal udformes og indrettes, så der under hensyn til deres anvendelse opnås tilfredsstillende forhold med hensyn til sikkerhed, sundhed, tilgængelighed og anvendelse for alle samt renholdelse og vedligeholdelse"
http://bygningsreglementet.dk/br10_05_id50/0/42 stk1



I selskabets besigtigelsesnotat af 6/11 2015 hedder det bl.a.:

"Benders dobbelt vinget fals tagsten. Tag oplagt i 2007 jf. TR
Der er lægtet pr. 35
Undertag er banevare
Fodplade er ca. 23 cm bred
Der er fodzink
Der er fuglegitter
Tegl bundet med sidefalsbinder

Jeg åbner op i taget 3 steder på hver tagside. Jeg finder bindere alle steder, kan ikke sige om det er hver 3. men nok tæt på.

Jeg ser ingen fugt eller nedbrudsskader i lægter- spær - eller fodplade de steder jeg lukker op.
Undertag mangler fastgørelse til fodblikket flere steder, men det ligger pænt. Var der et problem med vandindtrængning fra taget ville fodpladen have været opfugtet og det er den ikke.

Den type tagsten som er brugt her, er af den type som vi betragter som tæt tagbelægning.

Kommentar til [klagerens tømrermesters] rapport:

Rapporten er tilsyneladende bestilt pga. fugt ved vinduer i gavlen. Der er dog ingen sammenhæng med taget, og der er ikke konstateret utætheder eller skader, som har relation til de forhold der er anført i rapporten.

Foto 2.
Der skrives volker, jeg ved ikke hvad en volker er på et tag (volker betyder familie). Det hentydes nok til at der er et par folder i undertaget. Det er dog ikke noget generelt problem. Bagatelagtigt forhold, som ikke har medført nogen form for skade (tæt tagbelægning).

Foto 3.
Jeg ser ingen skader. Det er ikke unormalt, at der kun sættes et enkelt søm (mindre risiko for at lægten flækker). Kender ikke sømlængden, men der er ingen tegn på bevægelser/løshed i lægten.

Foto 4 - 7.
Tja - men det nu umiddelbart meget fornuftigt udført. Den lodrette bane løber ned over, og der ses ikke lunker (god hældning på taget). Den lodrette bane holdes til dels fast af fuglegitter. Ser ikke nogen skade i det. Det skal igen sammenholdes med tagstens type. Det er korrekt at det kan have betydning ved lavere taghældninger.

Foto 8.
Ser ingen skade. Der er heller ingen risiko. Evt. regnvand/fygesne vil bare løbe i ventileret udhæng. Med denne tagstens type er det helt uden praktisk betydning.

Foto 9.
Jeg er ikke enig. Udhæng er kun på 30 cm. De 3 udhængsbrædder bæres af hver anden lægte, og hakkebrættet/vindskeden af hver anden. Det hele er skruet sammen. Det kan fint holde. Der ses ikke nedbrud i lægter eller tegn på deformering.

Foto 10 - 12
Jeg ser ingen nærliggende risiko for vand i hulmur

Foto 13.
Her vil der på sigt kunne komme noget vand ind på undertaget. Tagstenen er 42 cm så der er et lille overlæg på 1-2 cm. Man kan løse problemet med et bredere rygningsbånd, det vil kræve omlægning af rygning. Man kan også påføre den øverste lægte det kan give et par cm, da der er lægtet tæt (ca. 35). Pt ses ikke utætheder, men det kunne bestemt have været bedre udført. Der kan dog ikke siges at være nærliggende risiko for skade, da undertaget må forudsættes tæt.

Foto 14.
Det er kun et problem ved rygning. Generelt er lægteafstand 35. De 40 cm fremkommer fordi man måler fra sidste lægte og op til rygning. Se foto 13.

Foto 15 - 16
Samme som foto 10 – 12

17. 88546

Foto 17 - 24
Ved ikke hvad det er de vil vise. Når det regner bliver muren våd? Hulmursisolering er ingen skade.

Foto 25 - 29
Der er masser af bindere, se foto.

Foto 30 – 34
Fugtmåler af den type kan ikke bruges i indvendigt hjørne! Ifølge producenten skal man holde en afstand på 8 —10 cm til hjørne.

Foto 36 til 38.
Tja - det ville da være en god ide, men jeg ser ingen skader. Bagatelagtigt

Jeg ser også på gavl vinduer. Det nedbrud der er i vinduet, er i en ramme og i bundstykket, der hvor lodposten er tappet i. Det har intet med tag eller skalmur at gøre. Der ses intet nedbrud i toppen af vinduet (karmtræ). Der er lavede en folie rende over vinduet, den komme ud lige overfugen og er limet fast til den oprindelige væg (facade)

Der kommer intet vand i hulmur, som på nogen måde kan relateres til taget. Fugt i lysning skyldes givetvist kuldebro/brugeradfærd.

Konklusion:
Der er ingen forhold, som har medført skader, eller som vil gøre det inden for en overskuelig tid. Jeg ved ikke rigtigt hvad opgaven har været for tømreren. De forhold han påpeger, kan til en vis grad være relevante ved en afleveringsforretning, men det er generelt småting, som er uden betydning for taget levetid. Jeg ser ingen konstruktionsfejl, men taglæggeren kunne godt have været mere omhyggelig.

Udbedring
Det eneste det kan være relevant at gøre noget ved, er rygningen. Skal der etableres et større overlæg ved rygningen vil det koste ca. kr. 15.000,- + moms (nogenlunde det samme om man vælger nyt rygningsbånd eller påfører lægten)."

I udateret brev fra klagerens ingeniør til klageren hedder det bl.a.:

"I brev af 1.september 2015 fra Dansk Boligforsikring angiver forsikringen at tagkonstruktionen ikke skal opfylde BR10's krav, fordi ejendommen er fra 1950 og det var datidens byggeskik.

Forsikringsselskabets antagelse er ikke korrekt.

I 2007 blev der udført omfattende renoveringsarbejder bla i form af nyt tag.
Iht BR10 er renoveringsarbejder, der udgør mere end 25% af klimaskærmens areal omfatter af BR10's bestemmelser om isolerings- brand- og fugtforhold.

Tagets areal er 96 m2 og det samlede areal af klimaskærmen er 151 m2. Taget udgør således 39 % af klimaskærmens samlet areal.

I tømrerens rapport og gennemgang af tagkonstruktion ses det tydeligt at renoveringsarbejderne med hensyn til isoleringskrav og fugtteknik ikke er i overensstemmelse med be-

stemmelserne i BR10 kap 4.6, stk 1,3,4 og kap 7.4.2 stk 1 samt nutidig byggeskik om tilstrækkelig sikring mod fugt og indtrængende regnvand.

Tilstandsrapporten nævner heller intet om den forkert udførte tagkonstruktion, hvilket byggesagkyndig burde have konstateret sammen med oplysningerne om renoveringsarbejder på mere end 25% af klimaskærmens areal.

Undertagets manglende tæthed og ringe udførelse har medført at regnvand er trængt ned i hulmuren og havde skadet murværket samt gavlvindue permanent.

I domme om lignede sager er der flere tilfælde af afgørelser, hvor klager har fået ret.
Disse afgørelser kan evt indgå i en kommende retssag som præcedens."

I klageskemaet af 11/10 2015 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag
Har købt hus i september 2013, har senere gennem flere skadesanmeldelser fundet ud af hvad der er galt gennem Tømrermester [klagerens tømrermester], se fuldstændig rapport som er vedhæftet.
Derudover har en sagkyndig set sagen igennem.
Se også [klagerens ingeniørs] brev/kommentarer.

Dette drejer sig om at der ikke er oplyst fyldestgørende i tilstandsrapporten og den der har lavet denne ikke er opmærksom på at der er lavet gennemgribende ombygning i 2007, hvor der ikke er oplyst at gavlen er muret om!

Tømrermester [klagerens tømrermester], er ude for at hjælpe mig da jeg stadig ikke forstår jeg ikke kan få medhold i at der er noget galt. Han kigger op på loftet og med det samme kan han se det er rivende galt.... så herefter går det så med at få lavet en rapport for tag og mur.

Det viser sig jo at efter flere eksperters udsagn så er det ikke lavet korrekt efter forskrifterne.

Jeg har mange evt. vidneudsagn fra sagernes forløb.

Jeg har anmeldt skaden optil flere gange og er godt klar over at jeg det er mig som har 'bevisbyrden' og jeg har forsøgt at gøre dette så godt og så veldokumenteret som jeg kan gennem rapporten.

Kan også sige at 'sælger' af huset ikke har oplyst at muren har været fugtskadet, en murer har set på gavlen efterfølgende og sagt at dette bestemt ikke er 'ny skade' da den har fået meget silicone.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg vil gerne opnå at få ret hos selskabet, så taget skal laves korrekt. Muren skal laves eller ordnes, vinduerne der er rådnet pga af enten tagskaden eller murskaden.

Når man laver gennemgribende renoveringer hvor klimaskærmen er mere end 25% skal man følge daværende byggeforskrifter.

I dette tilfælde er det 39%

I BR98 og i BR08 galdt de samme regler om 25% af klimaskærmen. http://bygningsreglementet.dk/brs98_11_id506/0/42

Man kan i øvrigt ikke påberåbe sig en byggeskik fra 1950, når der er udført væsentlige gennemgribende renoveringer i 2007. Så må det jo være byggeskikken fra 2007."

Dertil har selskabet i brev af 28/12 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**1. Indledning**

Klager overtog ejendommen beliggende … d. 9. september 2013. Købsaftalen er fremlagt af klager. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 30. maj 2013 (bilagt af klager).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Policen fremlægges som bilag A. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 10 år.

Klager har af flere omgange anmeldt at tagkonstruktionen ikke skulle være udført korrekt, samt at der er fugt i ydermure og råd i vinduer. Skadeanmeldelser af 22. november 2013, 5. juli 2014 samt 23. marts 2015 vedlægges som bilag B.

Dansk Boligforsikring A/S har i alt besigtiget ejendommen 4 gange. Besigtigelsesnotater fremlægges som bilag C - F.

Selskabet har på baggrund af besigtigelserne dækket udskiftningen af et vindue med råd. Et forhold vedrørende tilretning af fuger/fugtspærre omkring vinduer er vurderet under bagatelgrænsen på kr. 5.000.

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

<u>Ad Ydermur</u>

Det er anmeldt at der skulle være fugt i ydermuren. Forholdet har ikke kunne bekræftes ved besigtigelserne. Efter klagers opfattelse, skulle rådskaderne på vinduerne have forbindelse til fejlkonstruktioner i enten ydermure eller tag. Det er uklart hvorfor klager mener, at der skulle være en forbindelse til andre bygningsdele. Klagers rådgiver mener, at kunne måle fugt i konstruktionerne, men der er ingen sammenkædning med vinduerne.

Klagers rådgiver har foretaget en række målinger med en Gann Hygronette fugtmåler, der dog konsekvent anvendes forkert (iht. billeder), idet der på stort set alle billeder måles inde i hjørner, uden den foreskrevne repektafstand til hjørnet.

Alle fugtmålinger i murværket er foretaget på formuren. Mursten er et porøst materiale, som naturligt vil suge fugt til sig fra omgivelserne. Fugtindholdet i formuren vil naturligt variere afhængigt af vejret, og det er derfor ikke en fejl at formuren periodevist er opfugtet. Fugtindholdet i formuren afhænger helt af fugten i omgivelserne (når det regner bliver muren våd).

Hulmursisoleringen er derimod ikke konstateret våd, og der er ikke noget der tyder på, at der skulle ske en fugtvandring fra formuren til bagmuren. Klager har fremlagt Byg Erfa blad (21) 111227, som vedrører hulmurisolering. Relevansen af dette erfablad er ikke indlysende, bortset fra at der naturligvis er enighed om, at huset er hulmursisoleret.

I [klagerens tømrermesters] rapport (klagers bilag ?) er det fremhævet, at det er af betydning, at indtrængende regnvand kan fordampe fra formuren. Tømreren syntes at mene, at det forhold at huset på et tidspunkt er blevet skalmuret, skulle forhindre muren i at kunne ånde. Der er dog ikke nærmere redegjort for, hvorfor mørtlen i den yderste skalmur skulle være mindre diffusionsåben end mørtlen i den oprindelige formur.

Da det er uklart, hvad det præcist er, klager/klagers rådgiver mener, der skulle være galt med muren, har selskabets besigtigelseskonsulenter ikke kunnet udføre nærmere undersøgelser med henblik på, at be- eller afkræfte en teori. Det har heller ikke ved besigtigelserne været muligt at måle fugt af betydning. Det bemærkes, at der er tale om et hus fra 1950 hvorfor der forventeligt vil være udmuret omkring vinduer og døre. I kolde perioder vil der derfor helt naturligt være risiko for kondensfugt i vindueslysninger m.m.

Konkluderende må murværket og hulmursisolering konstateres at fremstå i forventelig tilstand for et hus opført i 1950. Hulmursisoleringen er ikke ved besigtigelserne konstateret opfugtet, og der er heller intet der tyder på, at der skulle være fugt i de indvendige vægge. Formuren vil naturligt være fugtig når det regner, og en periodevis opfugtning af det massive murværk omkring vinduerne er desuden forventelig som følge af, at huset er opført på et tidspunkt, hvor det var almindeligt at sammenmure for og bagmur omkring vinduer og døre m.m.

Ad Tagkonstruktion

Klager har anmeldt, at flere forhold vedrørende tagkonstruktionen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Der er dog ikke anmeldt nogen skader/utætheder i tag/tagbelægning.

Klagers rådgiver har i sin rapport fremhævet en række forhold som er undersøgt/ kommenteret nærmere i forbindelse med vores seneste besigtigelse (se bilag F).

Det er oplyst, at taget skulle være oplagt med et utilstrækkeligt antal bindere. Dette kan ikke bekræftes. Taget er konstateret bundet iht. gældende vejledninger. Det er desuden anført at lægteafstanden skulle være 40 cm. Dette er ikke korrekt. Lægteafstanden er generelt 35 cm. Det er alene dækbredden ved rygningen der er 40 cm. Tagstenen er en Benders betontagsten som måler 42 cm. Der er med andre ord et overlap på ca. 2 cm ved rygningen.
Undertaget er af en diffusionsåben type, og må antages at være tæt. Tagbelægningen kan i sig selv også betragtes som tæt, hvorfor der for et tag med 45 graders hældning, vil være en meget lille vandbelastning på undertaget.

Der henvises i øvrigt til gennemgangen i bilag F.

Konkluderende er der ingen steder konstateret skader eller nærliggende risiko for skade. At taget muligvis ikke i alle henseender lever op til producentens oplægningsvejledning, er i sig selv uden betydning for ejerskifteforsikringen. Da taget er konstateret tæt, og der i øvrigt ikke vurderes at være nærliggende risiko for skade (der er ingen tegn på vandind-

trængning siden oplægningen i 2007), er der ikke grundlag for at dække en omlægning af tag/undertag, som foreslået af [klagerens tømrermester]. Det syntes alene at kunne være [klagerens tømrermester] selv, der ville kunne have glæde af at udføre dette arbejde.

3. Konklusion

Skadeanmeldelserne syntes primært begrundet i nogle misforståelser vedrørende årsagen til rådskaderne på vinduet, samt udtalelserne fra en rådgiver, der har tillagt nogle ret ubetydelige faglige fejl stor vægt.

Der er ikke anmeldt eller påvist egentlige skader på murværk eller tagkonstruktion, og da det heller ikke er sandsynliggjort, at nogle at de påståede fejl vedrørende husets klimaskærm skulle kunne medføre skader på bygningen inden for en overskuelig årrække, må det fastholdes, at klager ikke har krav på erstatning udover hvad selskabet allerede har dækket. Den fremsendte klage bør derfor afvises."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

I klageskemaet kræver klageren, at selskabet skal dække udgifterne til udbedring af forhold ved taget og muren. Til støtte herfor har klageren henvist til rapporten fra tøm-

rermesteren og brevet fra ingeniøren. Ingeniøren har anført, at taget er oplagt i strid med såvel bygningsreglementet fra 2010 samt nutidig byggeskik, og han har anført, at undertagets manglende tæthed og ringe udførelse har medført, at regnvand er trængt ned i hulmuren og har skadet murværket samt gavlvinduet permanent.

Nævnet bemærker, at taget er oplagt i 2007, og at der ikke er tegnet dækning for ulovlige bygningsindretninger, udover hvad der følger af basisdækningen for vvs- og elinstallationer.

Tømrermesteren har i sin rapport henvist til, (foto 2) at der er "volker" i undertaget, som kan medføre opfugtning, (foto 3) at der er for lidt søm i klemmeliste, (foto 5) at fodpladen ikke er ført tilstrækkelig langt ind ved spær, (foto 6) at der er en for smal bane undertag ved "bunden", (foto 8) at der ikke er undertag over tagudhænget, hvilket medfører risiko for vand i hulmuren, (foto 8) at undertag ikke er ført langt ud på fodblik, og at dette medfører risiko for, at vand trænger ind, og at klæbningen svigter, (foto 9) at hver anden lægte ved udhænget er for kort, så udhænget kan komme til at hænge over tid, (foto 9) at undertaget er skåret ved væg, hvilket kan medføre risiko for vandindtrængen i hulmur, (foto 10) at undertaget ligger på mursten, der har medført "tendens til brud på undertaget", og at der er risiko for vandindtrængen i hulmur, (foto 13) at der er for kort overlap fra rygning til tagsten, (foto 14) at der er for lang "dæklængde" for tagstenene, (foto 16) at undertag ikke er ført ud over murværk og vindskede, (foto 19) at der er mørtel i hulrummet mellem det ydre lag sten og det indre lag sten, (foto 20) at der kan måles fugt i murværket, (foto 25) at der er for få bindere, (foto 30) at der er høj fugtighed i fals ved vindue, (foto 36) at der mangler bærende underlag for undertaget ved skorstenen, hvilket medfører risiko for vandindtrængen, og at undertaget kan falde ned, (foto 37) at der mangler bæreliste i kip og endelig (foto 38) at der mangler gangbro.

Heroverfor har selskabet ved besigtigelsesnotat af 6/11 2015 bl.a. bemærket, (foto 2) at forholdet ved undertaget er bagatelagtigt, og at der ikke er konstateret utætheder eller skader, (foto 3) at der ikke er skade og ingen tegn på bevægelse/løshed i lægten, (foto 4-7) at der ikke er nogen lunker og ingen skader på undertaget, (foto 8) at det manglende undertag ved tagudhænget ingen betydning har på grund af typen af teglstenen, (fo-

to 9) at der ikke er tegn på nedbrud eller deformering af udhænget, at udhænget kun er på 30 cm, og at udhænget bæres af hver anden lægte, (foto 10-12) at besigtigelseskonsulenten ser "ingen nærliggende risiko for vand i hulmur", (foto 13) at der for så vidt angår forholdet ved rygningen gælder: "her vil der på sigt ville kunne komme vand ind på undertag", men at "undertaget må anses for at være tæt", (foto 14) at lægteafstanden generelt er 35 cm, og at det kun er ved rygningen, at afstanden er 40 cm, (foto 15-16) besigtigelseskonsulenten ser "ingen nærliggende risiko for vand i hulmur", jf. foto 10-12, (foto 17-24) besigtigelseskonsulenten har anført, at hulmursisolering ikke er en skade, (foto 25-29) at "der er masser af bindere", (foto 30-34) at den fugtmåler, klagerens tømrermester har anvendt, ikke kan benyttes i et hjørne, (foto 36-38) at besigtigelseskonsulenten for så vidt angår underlaget for undertaget ved skorstenen, bærelisten ved kip og gangbroen har anført: "ser ingen skader. Bagatelagtigt".

I øvrigt har besigtigelseskonsulenten i notatet anført, at: "*Jeg ser også på gavl vinduer. Det nedbrud der er i vinduet, er i en ramme og i bundstykket, der hvor lodposten er tappet i. Det har intet med tag eller skalmur at gøre. Der ses intet nedbrud i toppen af vinduet (karmtræ). Der er lavede en folie rende over vinduet, den komme ud lige overfugen og er limet fast til den oprindelige væg (facade). Der kommer intet vand i hulmur, som på nogen måde kan relateres til taget. Fugt i lysning skyldes givetvist kuldebro/brugeradfærd.*"

Efter en gennemgang af sagen - herunder parternes indlæg for nævnet – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fysiske forhold ved bygningen, der udgjorde en skade, eller der udgjorde en nærliggende risiko for, at der vil opstå en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har herved lagt vægt på bygningens alder samt tagets alder, og det oplyste om fugtforholdene – ved bl.a. vinduesåbninger. Nævnet har endvidere lagt vægt på det af selskabet oplyste om, at tagbelægningen kan betragtes som "tæt, hvorfor der for et tag med 45 graders hældning, vil være en meget lille belastning på undertaget".

Nævnet finder endvidere anledning til at bemærke, at det efter nævnets opfattelse er normalt at opleve kuldebroer i et vist omfang i bygninger af samme slags som klage-

rens, og at dette eksempelvis kan konstateres, hvor murværket er massivt ved vinduer og døre.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund