Ankenævnet for Forsikring

Den 28. juni 2017 blev i sag nr. 89991:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afslag på at yde dækning for omkostninger til udskiftning af ejendommens undertag.

Klagerne har anført, at der i 2008 til erstatning for det oprindelige undertag indvendigt er monteret et nyt undertag, der er fastgjort mellem spærene med lister, og at der vedrørende dette undertag er konstateret en række udførelsesfejl, der medfører nærliggende risiko for skade. Det er oplyst, at overtaget er udført i vingetegl.

Selskabet har anført, at beskrivelsen af forholdet i tilstandsrapporten ikke er klart forkert, og at der ikke er konstateret skader på tagkonstruktionen eller i øvrigt.

Forud for sagens indbringelse for nævnet har selskabet tilbudt at yde dækning med fradrag af selvrisiko på 28.000 kr. til en tætning af tagrygningen ved eftermontering af ventilationsbånd med henblik på at nedsætte risikoen for indtrængende fygesne, og at udbedre/tilrette utætheder ved tagfladen lokalt. Reparationen er ikke udført.

Selskabet har videre anført, at en eventuel erstatning til et nyt undertag vil udgøre et beløb under selvrisikoen, idet der kan foretages en afskrivning på minimum 80 %.

Den forsikrede ejendom er et rækkehus, som er opført i 1988. Klagerne overtog huset den 1/6 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/3 2011. Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

"**8. Tagkonstruktion**

8.10 Undertage/understrygning	K1	Det ses at undertaget er repareret, idet det er opsat med lister på siden af spærene.
	K2	Der mangler fastgørelseslister ved spærene mod gavle."

Klagernes advokat har i klageskema af 14/10 2016 til nævnet anført:

"For sagsfremstilling samt angivelse af de konstaterede og anmeldte forhold henviser jeg til vedlagte brev af 13. maj 2016 til Dansk Boligforsikring med bilagene 1-15. Brev af 13. maj 2016 er desuden vedlagt som bilag 16.

Siden 13. maj 2016 er der blev korresponderet yderligere med selskabet vedr. dækning af de anmeldte forhold, jf. bilag 16-17.

Herudover er kravet anmeldt overfor den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten af 8. marts 2011 vedr. ejendommen, jf. bilag 18.

Endelig er sagen i forhold til den bygningssagkyndige indbragt for Disciplinær- og klagenævnet for Bygningssagkyndige den 30. maj 2016, jf. bilag 22.

I forbindelse med sagen for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige er der afholdt syn og skøn den 15. september 2016. Skønserklæringen af 5. oktober 2016 er vedlagt som sagens bilag 23.

…

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning til udbedring af de anmeldte forhold, idet jeg henviser til Skønserklæring af 5. oktober 2016 (bilag 23), hvorefter kravet kan opgøres til følgende:

Pkt. 1, 2 og 3:	kr. 20.000,00
Pkt. 4 og 5:	kr. 11.000,00
Pkt. 6:	kr. 90.000,00
Pkt. 7 og 8:	kr. 150.000,00
Pkt. 10:	kr. 6.000,00
Pkt. 11:	kr. 3.000,00
Pkt. 12:	kr. 4.000,00
Pkt. 13:	kr. 2.100,00
Pkt. 14:	kr. 5.000,00
I alt	kr. 201.100,00"

Af brev af 13/5 2016 fra klagernes advokat til selskabet fremgår blandt andet:

> "Under henvisning til brev af 10. december 2015 samt brev af 31. marts 2016 fra Dansk Boligforsikring A/S skal Jeg hermed klage over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udskiftning af undertaget på min klients ejendom.
>
> **Sagsfremstilling**
> …
> Ved skadesanmeldelse af 30. november 2015 (**Bilag 2**) meddelte min klient selskabet, at indtrængende vand ikke løber i tagrenden men i hulmuren. Min klient vedlagde i den forbindelse teknisk vurdering af 23. november 2015 benævnt 'Besigtigelse af undertag [klagerens adresse] udarbejdet af [rådgivende ingeniør] (**Bilag 3**).
>
> Ved brev af 10. december 2015 (**Bilag 4**) afviste selskabet af yde dækning for den anmeldte skade med henvisning til, at der ikke er registreret skader som følge af forholdet, og at forholdet er anmærket I tilstandsrapporten.
>
> På vegne af min klient klagede jeg ved brev af 5. januar 2016 (**Bilag 5**) over selskabets afvisning, idet jeg samtidig havde vedlagt Skadevurdering af 21. december 2015 af undertag på ejendommen …, udarbejdet af ingeniør … (**Bilag 6**). Ved e-mail af 6. januar 2016 (**Bilag 7**) meddelte selskabet, at den nye rapport, jf. bilag 6, gav anledning til at betvivle den oprindelige afgørelse af 10. december 2015, jf. bilag 4, og selskabet tilbød besigtigelse af de anmeldte forhold.
>
> Ved e-mail af 12. januar 2016 (**Bilag 8**) sendte jeg billeder (**Bilag 9**) til selskabet, der dokumenterer indtrængende sne i loftrummet.
>
> Den 18. januar 2016 blev de anmeldte forhold besigtiget.
>
> Ved e-mail af 29. januar 2016 (**Bilag 10**) sendte jeg billeder (**Bilag 11**), der dokumenterer indtrængende vand i loftrummet.
>
> I forlængelse af fremsendelse af billederne af indtrængende sne og vand blev der indgået aftale om yderligere en besigtigelse af ejendommen, og forholdene blev således besigtiget 2. gang den 10. marts 2016.
>
> Ved brev af 31. marts 2016 (**Bilag 12**) tilbød selskabet dækning af udbedringerne af utæthederne i tagkonstruktionen, der er angivet som *'vandindtrængning ved rygningen og enkelte steder ved tagfladen'*. Selskabet tilkendegav desuden, at udbedringen består i eftermontering af ventilationsbånd i hele ryggens længde samt eftergåelse og tilrettelse/reparering af undertaget lokalt. Afsluttende fremgår det, at der ikke påregnes udebetaling af erstatning, idet arbejdet er estimeret til at ligge under forsikringens selvrisiko på kr. 28.000,00.
>
> Selskabet henviser desuden til, at min klient er vidende om måden undertaget er opsat på. Selskabet har i sin tidligere afgørelse af 10. december 2015, jf. bilag 4, bemærket, at forholdet ikke dækkes som følge af, at det er anmærket i tilstandsrapporten, jf. bilag 1.
>
> Ved besigtigelse henholdsvis den 18. januar 2016 og den 10. marts 2016 er det:

vedrørende tagfoden blevet konstateret, at:

- undertaget ikke er ført ned til tagrenden, men er dels proppet ned oven fra på det oprindelige undertag ved tagfod eller nedenunder,
- undertaget har større buler, og at erstatningsundertaget afsluttes i et opadbukket forløb bag en taglægte, som begge hindre, vand i at trænge ned til tagrenden,
- undertaget er ikke, som vejledningen foreskriver, klæbet til fodblikket,
- tagfodspladen er fejlagtigt monteret direkte oven på undertaget, hvorved vand ikke har fri passage til tagrenden, og at
- fuglegitteret er fejlagtigt monteret oven på en liste, som det oprindelige undertag ligeledes fejlagtigt er løftet op på. Listen danner en barriere, der hindrer vand i at trænge ned til tagrenden.

samt vedrørende tagrummet er det blevet konstateret, at

- tagstenen er oplagt med for lidt overlæg,
- undertaget er oplagt uden anvendelsen af afstandslister,
- undertaget er monteret på siden af tagspærrerne med lister, undertaget er således ikke monteret korrekt i henhold til gældende monteringsvejledninger,
- der kan trænge vand ind mange steder ved spærrerne mellem listerne, der er monteret på siden af spærrerne med henblik på fastgørelse af undertaget,
- undertaget er løstsiddende,
- undertaget mange steder ikke er monteret med tilstrækkelig overlægning som forskrevet for den type undertag, hvorved den øverste del af undertaget bliver blæst ind i tagrummet, således at indtrængende vand højere op fra løber ned i tagrummet og ikke videre ned af undertaget og ned i tagrenden,
- rygningen ikke er tæt, idet det er tydeligt lysindfald langs rygningen og i gavlene,
- undertaget omkring aftrækskanaler ikke er udført korrekt med tætlukkende gennemføringskrave eller andet tætningsmateriale - vand kan således uhindret trænge ned til tagrummet,
- undertaget ved understøttende træplade lukker for ventilationsspalte, hvorved tagrummet ikke opnår den nødvendige ventilationsluft, og
- der ikke er monteret ventilationsudhætter i undertaget for oven i hvert spærfag, hvorved tagrummet ikke opnår den nødvendige ventilationsluftsstrøm.

Tagbelægningen på min klients ejendom består af vingetegl, der ikke i sig selv danner en tæt klimaskærm, idet tagbelægningen skal suppleres med et undertag.

Vedrørende tilstandsrapporten
Selskabet har lagt vægt på, at nogle af de anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten, idet det samtidig skal fremhæves, at forholdene alene er mærket med henholdsvis k1 og k2.

I vedlagte anonymiserede tilstandsrapporter af 16. april 2004 vedrørende … (**Bilag 13**), og af 14. januar 2002 vedrørende …, (**Bilag 14**), er forholdene omkring undertagene mærket med henholdsvis UN og k3, idet det bemærkes, at både [adresse 1], [2] og [3] er bygget efter samme tegninger og af samme bygherre, og at ejendommene dermed har sammenlignelige mangler, for så vidt angår undertagene.

På baggrund af ovenstående er det åbenbart, at forholdene omkring undertaget på min klients ejendom ikke er fremhævet med de korrekte anmærkninger.

Selskabets påstand om, at min klient er vidende om måden undertaget er opsat på og konsekvenserne heraf på baggrund af tilstandsrapporten, er således ikke korrekt.

Ydermere bemærkes det, at selskabet i sine forsikringsbetingelser ikke har taget et gyldigt forbehold for de anmeldte forhold, idet jeg henviser til Skade-information 22/15 udgivet af Forsikring og Pension den 19. juni 2015 (**Bilag 15**).

…

Det fremgår af ejerskifteforsikringen, at *'tilstandsrapporten for ejendommen indgår som en del af forsikringsbetingelserne. Forhold som findes klart beskrevet i tilstandsrapporten, er dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet lovens forudsætning er, at køber har haft mulighed for at vurdere disse forinden sit køb - evt. kræve afslag i købesummen - eller helt undlade at handle.'*

For det første er det ovenfor refereret forbehold et generelt forbehold, allerede fordi forbeholdet ikke vedrøre bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Herudover er den præmis for forbeholdet, som beskrives I forsikringsbetingelserne, jf. sætningen *'at køber har haft mulighed for at vurdere disse forinden sit køb - evt. kræve afslag i købesummen - eller helt undlade at handle.'* - ikke opfyldt, idet anmærkningerne vedrørende manglerne ved undertaget ikke er korrekte i forhold til manglernes væsentlighed for ejendoms værdi og anvendelighed. Anmærkningerne gav således ikke anledning til forhandlinger vedrørende ejendommens pris eller til at handlens bortfald i øvrigt.

…

Konklusion

…

Den foreslåede udbedring af undertaget vil ikke medføre garanti for undertagets tæthed, og den foreslåede udbedring giver anledning til at fremhæve kritiske problemstillinger, idet det understeges, at der ikke er tale om en udtømmende oplistning.

Undertaget fremstår allerede som et kludetæppe og bl.a. de mange utilstrækkelige overlægninger vil ikke kunne oprettes ved en eftergåelse indefra. Det oprindelige undertaget er allerede forsøgt erstattet ved denne metode, der ikke er håndværksmæssig korrekt, og som da heller ikke har haft den ønskede effekt i forhold til opnåelse af et tæt undertag.

For så vidt angår afstandslister, skal jeg bemærke, at det fremgår af tegningerne, som huset er opført efter, at undertaget skulle have været monteret med afstandslister på 16 mm. Afstandslisterne har til formål at sikre, at vandet uhindret kan løbe til tagfoden, og den manglende montering af afstandslister medfører bl.a. opfugtning af lægterne og dermed skade på tagkonstruktionen.

At tagfodspladen er monteret oven på undertaget medfører, at vandet ikke har fri passage til tagrenden, og denne monteringsfejl fører videre til, at vandet løber ned i hulmuren med opfugtningsskader til følge. Hertil kommer konsekvenserne af, at undertaget ikke er ført ned til tagrenden, som allerede har medført skader ved tagfoden som konstateret af selskabet ved både 1. og 2. besigtigelse, idet det bemærkes, at selskabet ikke har medtaget dækning af denne del af de anmeldte skader.

Det er konstateret og ubestridt, at undertaget ikke opfylder sin funktion som sikkerhed mod vandindtrængning.

Det er ubestridt, at der trænger såvel vand som fygesne ind gennem undertaget, og det forhold medfører følgelig, at der er nærliggende risiko for skade.

At der på nuværende tidspunkt ikke er konstateret fugtbetingede skader er uden betydning, allerede som følge af den meget nærliggende risiko for skadeudvikling, som består i kraft af forholdene omkring undertaget. Herudover kan det ikke udelukkes, at der ved demontering af tagsten ved hele tagfoden kan konstateres igangværende fugtbetingede skader.

Med henvisning til eksperternes råd om kravene til klimaskærmes og tagrenders kvalitet og kvaliteten af det på min klients ejendom udførte arbejde, er det bydende nødvendigt at bringe forholdene vedrørende undertaget i orden snarerest, og selskabets henvisning til, at der ikke er opstået råd eller andre følgeskader i de 4 år, som undertaget som minimum har været monteret, bygger alene på antagelse efter en meget begrænset destruktiv undersøgelse af taget ved tagfoden, og hvor det ydermere kunne konstateres, at der netop er skader på ejendommen.

De konstaterede fejl ved det eksisterende undertag udgør således utvivlsomt forhold, der giver nærliggende risiko for skade, hvorfor selskabet er pligtig til at dække udbedring af de anmeldte forhold.

For at opnå en tilfredsstillende og håndværksmæssigt korrekt udbedring af det mangelfulde undertag er det nødvendigt at demontere tagbelægningen, idet der kun herved kan ske en korrekt montering af undertaget, herunder opretning og afhjælpning af forholdende ved tagfoden, rygningen, gavlene, aftrækskanalerne mv, samt med montering af afstandslister.

Omkostningerne forbundet med ovennævnte udbedring må forventes at ligge over kr. 100.000,00, og såfremt undertagets mangler var blevet angivet med den korrekte karakter i tilstandsrapporten, havde det utvivlsomt givet anledning til yderligere undersøgelser samt forhandlinger om nedslag i købesummen.

At undertaget ikke opfylder sin funktion som skærm mod indtrængende vand og sne udgør således et forhold, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt.

Til støtte herfor henvises i øvrigt til tilstandsrapporterne vedrørende … og …, idet samme forhold har gjort sig gældende for disse ejendomme. Som det fremgår af tilstandsrapporten vedrørende …, jf. bilag 12, er forholdet vedrørende de manglende afstandslister tildelt karakteren *'UN'*, og forekomsten af iturevet undertag mv. er mærket med karakteren K3.

Ligeledes kan det konkluderes, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi væsentligt, og selskabet har således ikke været berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning for montering af nyt undertag mm. som foreslået ovenfor."

Klagernes advokat har i mail af 25/10 2016 til nævnet fremsendt kopi af brev af 14/10 2016 til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Brevet indeholder kommentarer til en udarbejdet skønserklæring af 5/10 2016, og det fremgår blandt andet:

"Under pkt. 7 og 9 er det under *'Forbedringer'* med henvisning til undertagets levetid anført, at der vurderes en forbedring på kr. 139.000,00.

Hertil skal jeg bemærke, at det 'indvendige undertag' - det undertag, der er opsat nedefra med lister - er opsat til erstatning af det oprindelige undertag, og det er monteret i 2008. Det indvendige undertag er således opsat på undersiden af hele tagfladen.

En evt. forbedringsværdi skal derfor vurderes i forhold til det indvendige undertags levetid og ikke i forhold til det oprindelige undertag.

Jeg skal på baggrund af ovenstående **anmode om**, at skønsmanden besvarer ad. 7 og 8, *'Forbedringer'* ud fra den faktuelle forudsætning, at undertagets alder skal regnes fra 2008.
…
Erstatningskravet udgør således følgende:

Ad. pkt. 1, 2 og 3	kr. 20.000,00
Ad. pkt. 4 og 5	kr. 11.000,00
Ad. pkt. 6 kr.	90.000,00
Ad. pkt. 7 og 8	kr.150.000,00
Ad. pkt. 10	kr. 6.000,00
Ad. pkt. 11	kr. 3.000,00
Ad. pkt. 12	kr. 4.000,00
Ad. pkt. 13	kr. 2.100,00
Ad. pkt. 14	kr. 5.000,00
I alt	**kr. 291.100,00**"

Selskabet har i brev af 9/12 2016 til nævnet blandt andet oplyst:

"**1. Indledning**
…
Dansk Boligforsikring A/S har ved afgørelse af d.10. december 2016 afvist dækning med henvisning til at forholdet vedrørende undertaget anmeldes mere end 4 år efter overtagelsen, og der ikke er konstateret skader.

Efter en besigtigelse sammen med kunden og kundens advokat har selskabet dog tilbudt at dække nogle mindre reparationer (under selvrisikoen). Korrespondancen er fremlagt af klager. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som **bilag C**.
I forbindelse med behandling i klageafdelingen er selskabet fremkommet med et forligstilbud, som klagers advokat – noget utraditionelt – også har valgt at fremlægge for nævnet. Klager har dog afvist forligstilbuddet.

Sagen er af klager også blevet indbragt for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og der er i den forbindelse udarbejdet en skønsrapport, som bl.a. bekræfter, at de anmeldte forhold vedrørende undertaget, ikke har medført skader.

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

Klagers ejendom er opført i [1980erne], og det oprindelige undertag er nedslidt. Undertaget er oprindeligt oplagt uden afstandslister, men dette forhold ses ikke at have medført skader i undertagets levetid. Da undertaget i dag er nedslidt, er det reelt uden betydning, at der ikke er afstandslister.

Til erstatning for det oprindelige undertag, er der indvendigt monteret et nyt undertag, som er fastgjort mellem spærene med lister. Forholdet er i tilstandsrapporten anmærket med karakteren K1.

Skønsmanden har vurderet, at forholdet burde have været anmærket med UN, henset til, at det ikke er muligt at undersøge, om metoden evt. skulle have medført skader på spærene (bilag 23, pkt. 8).

I forbindelse med klagers skadeanmeldelse er tagkonstruktionen dog stikprøvevist gennemgået, og der er til dato ikke konstateret skader på tagkonstruktionen. På den baggrund må det konstateres, at anmærkningen med karakteren K1, ikke kan siges at have været klart forkert, da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2011.

Klager har oplevet, at der på et tidspunkt er trængt fygesne ind ved rygningen. Dette vurderes dog ikke at kunne henføres til en egentlig fejl ved konstruktionen. Fygesneen er kommet ind via ventilationsåbninger i rygningen. Selv hvis tag/undertag var udført 100 % korrekt, ville der alligevel være en lille risiko for, at fygesne ville kunne trænge ind i loftrummet gennem nødvendige ventilationsåbninger.

Selskabet har ved brev af 31. marts 2016 tilbudt, at dække udgiften til oplægning ventilationsbånd m.m., med henblik på at nedsætte risikoen for indtrængende fygesne.

Det bemærkes, at der ikke er konstateret skader på konstruktionerne, som følge af indtrængende fygesne. Der er heller ikke andre steder i tagkonstruktionen konstateret skader, hverken ved selskabets besigtigelser eller skønsmandens gennemgang.

Da klager gennem tilstandsrapporten har været gjort bekendt med, at undertaget er opsat med lister inde fra loftrummet, og da klager ikke til dato (6 mdr. efter policens udløb), har påvist skader på tagkonstruktionen, ses der ikke at være noget grundlag for, at der opgøres en erstatning vedrørende de anmeldte forhold.

I det omfang Ankenævnet måtte komme frem til, at klager har sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold, gøres det gældende, at en evt. erstatning under alle omstændigheder vil være under selvrisikoen på kr. 28.000, idet der ved en evt. udskiftning af undertaget, vil være en forbedring på minimum 80 %, henset til at levetiden på det oprindelige undertag for længst er opbrugt, jf. også skønsrapporten.

3. Konklusion

De af klager anmeldte forhold har ikke medført skader på bygningen. Forholdene er først erkendt i forbindelse med almindelige vedligeholdelsesarbejder ca. 4,5 år efter overtagelsen, hvorfor der ikke kan siges at have været nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

Klagernes advokat har i brev af 10/1 2017 til nævnet blandt andet bemærket:

"Mine klienter har efter ibrugtagningen af loftsrummet gentagne gange konstateret, at der trænger såvel sne som vand ind i loftsrummet. Sne/vandindtrængning sker særligt ved nedbør, når vinden er i sydvest. Det bemærkes i den forbindelse, at husets gavle vender mod nord og syd. Indtrængningen af nedbør kan således ikke alene tilskrives til forholdene omkring rygningen.

Det bestrides, at indtrængningen af sne og vand skyldes ventilationsåbningerne i rygningen alene, særligt med henvisning til de ovenfor anførte forhold, samt at det eksisterende undertag består af mange mindre dele, som er opsat med for lille overlap, hvilket medfører, at undertagets mange ender hænger ind i loftrummet, hvorved det nedbør, der trænger ind gennem vingeteglene fortsætter ind i loftrummet.

Med hensyn til selskabets bemærkning om, at tagkonstruktionen stikprøvevist er gennemgået for skader, skal det præciseres, at tagkonstruktionen med undtagelse af en del af tagfoden svarende til 3-4 tegl i bredden, alene er besigtiget dels ude fra og dels fra loftrummet uden destruktive indgreb.

Allerede som følge af sne/vandindtrængningen består der nærliggende risiko for skade. Sne- og vandindtrængning indebærer nærliggende risiko for skade på den øvrige konstruktion, herunder bl.a. opfugtning af hulmuren og konstruktionen mellem loftrummet og ejendommens beboelsesrum.

Undertaget blev som tidligere anført og som anført af selskabet udskiftet ved indvendig montering af nyt undertag - en metode, der ikke er håndværksmæssig korrekt, og som medfører nærliggende risiko for skade. Som følge af, at der er sket en udskiftning af undertaget, skal undertagets alder regnes fra tidspunktet for monteringen af det nye undertag.

Ejendommen er blevet købt og forsikret med nyligt opsat undertag, og følgelig skal en erstatning af undertaget ske i henhold til det aktuelle undertags alder. Det forhold, at det gamle undertag ikke blev afmonteret i forbindelse med montering af det eksisterende undertag er uden betydning for, fra hvilken dato undertagets alder skal vurderes."

Af selskabets brev af 1/2 2017 til nævnet fremgår blandt andet:

"Klager oplyser, at man gentagne gange har oplevet vandindtrængning i loftrummet. Dansk Boligforsikring har dog alene modtaget meddelelse herom en gang, nemlig i januar 2016. Selskabets har desuden på baggrund af henvendelsen meddelt dækning vedrørende en tætning af taget, som dog ikke er blevet udført.

Der er ikke registeret nogen skader, som følge af indtrængende nedbør. Der henvises til det fremsendte billedmateriale samt til skønserklæring udarbejdet af … for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige."

Klagernes advokat har i brev af 23/2 2017 til nævnet blandt andet anført:

"Min klienter er først blevet bekendt med forholdene omkring undertaget mv. i forbindelse med, at de i november/december 2015 tager loftrummet i brug og i den forbindelse udlægger spånplader som gulvbelægning i en del af loftrummet. Herefter konstateres det, at spånpladerne bliver våde i forbindelse med nedbør og specielle vindforhold, ligesom der er blevet observeret sne i loftrummet på spånpladerne.

Siden efteråret 2015 har min klient regelmæssigt - 1-2 gange pr. måned i vinterhalvåret - konstateret, at der trænger henholdsvis fygesne og vand ind gennemtagbelægningen i forbindelse med nedbør, idet dette særligt sker, når vinden er i sydvest og med storm- eller kulingstyrke.

> Det blev oplyst til …, skadeskonsulent for Dansk Boligforsikring, under besigtigelsen af forholdene den 10. marts 2016, at der regelmæssigt trænger sne og vand ind gennem tagbelægningen - særligt når vinden er i sydvest og med stormstyrke. Endvidere fremgår det, at klagebrevet af 13. maj 2016 (bilag 16), at der trænger sne og vand ind gennem tagbelægningen.
>
> Mine klienter har siden de konstaterede, at der tænger vand og sne ind gennem tagbelægningen opsat spande mv. til opsamling af den indtrængende nedbør, ligesom mine klienter tilser loftrummet, når det har sneet med henblik på at fjerne indtrængende sne.
>
> Senest har mine klienter torsdag den 9. februar 2017 båret 2 spande vand ned fra loftet."

Selskabet har i brev af 28/3 2017 til nævnet bemærket, at selskabet har tilbudt dækning vedrørende tætning af rygningen, og at det må antages, at denne udbedring med oplægning af ventileret rygningsbånd ville have løst problemet med indtrængende fygesne.

Klagerne har indhentet udtalelse af 23/11 2015 fra en rådgivende ingeniør, hvoraf det blandt andet fremgår:

> "Ved besigtigelsen af tagkonstruktion og undertag den 9. november 2015 registrerede jeg følgende
>
> - Undertaget, det blev monteret ved husets opførelse i [1980erne], er forvitret. Derfor har man efterfølgende monteret et nyt undertag, for ca. 10 år siden.
> - Det nye undertag er monteret fra tagrum, hvor det er opsat med lister på siden al spærhoved. Derfor er undertaget ikke ført hen over spærhoved.
> - Det nye undertag er ikke ført ned til fodblik, men slutter ved den nederste lægte med en fold, der opfanger det vand, undertaget skal lede til tagrenden. Vandet vil opfugte krydsfinerunderlag og kan trænge ned i hulmur.
> - Der mangler afstandslister mellem spærhovedtundertag og lægter.
> - Undertaget er ført hen over rygning, og der er ingen udluftninger. Undertaget er en banevare, men fabrikatet kunne ikke registreres.
> - Undertag er ikke strammet op, det ligger på vindbræt og spærrer for udluftning.
>
> Det er et byggeteknisk svigt, at undertaget er monteret på siden af spær og ikke er ført hen over spærhoveder og ned til fodblik. Det er også et byggeteknisk svigt, at der mangler afstandslister.
> Der er risiko for at den nedbør, der trænger gennem tagdækningen, vil opfugte tagspær, krydsfinerplader og hulmur. Det kan give følgeskader i form af råd og skimmelsvampe.
>
> Undertaget er ikke udluftet. Om det er korrekt udført eller et svigt kan ikke vurderes, da fabrikat er ukendt.

Jeg vil anbefale, at der monteres et nyt undertag med afstandslister, hvor fremgangsmåden kort beskrevet er: Vingeteglsten tages ned og lægges i depot, undertag og lægter fjernes. Derefter monteres nyt undertag, afstandslister, nye lægter og vingeteglsten."

Klagerne har indhentet en ingeniørrapport af 21/12 2015, og heraf fremgår blandt andet:

"Det er oplyst at nuværende undertag er oplagt som en erstatning og en udbedring af det oprindelige undertag, som har været nedbrudt som følge af utilstrækkelig UV bestandighed. Erstatningsundertaget er monteret mellem spær og ikke som foreskrevet ovenpå spær og udført før overtagelsen af ejendommen.

[Klageren] oplyser, at han under tilretning af nogle skæve tagsten ved tagfoden, konstaterede at erstatningsundertaget ikke var ført helt til tagrende, men stoppede et par lægter oppe. Samt at det oprindelige undertag hen over murkronen og tagfoden, var så nedbrudt af UV bestråling, at det gik itu ved mindste berøring.

…

Det kan konstateres at erstatningsundertaget ikke er ført ned til tagrende, men er dels stukket oven på den oprindelige undertag ved tagfod, eller nedenunder. Udførelsen bærer præg af at være udført indefra tagrum og uden der har været demonteret tagsten ved tagfod. Idet erstatningsundertaget både har større buler, som hindrer smeltevand i at trænge ned til tagrende. Samtidig afsluttes erstatningsundertaget i et opadbukket forløb bag en taglægte, som ligeledes hindrer smeltevand i at nå ned til tagrenden.
Det oprindelige tilbageværende undertag ved tagfod er totalt nedbudt og går itu ved den mindste berøring.

…

Tagfodspladen er fejlagtigt monteret oven på spær og sidste taglagte er fejlagtigt monteret bag denne og samtidig fejlagtigt monteret direkte ovenpå undertaget. Hvorved smeltevand også her er hindret fri passage til tagrende. Specielt når blade og smudspartikler med tiden danner en tæt prop.

…

Fuglegitter er fejlagtigt monteret ovenpå en liste, som det oprindelige undertaget - ligeledes fejlagtigt, er løftet op på. Da det oprindelige undertag er nedbrudt og nærmest ikke eksisterende, vil listen også her danne en barriere for at smeltevand kan trænge ned til tagrende.

…

I tagrummet kan det konstateres at undertag ikke er monteret i henhold til gældende monteringsvejledninger, da de er monteret på siden af tagspær med nogle lister. Dette forhold er dog nævnt i tilstandsrapporten.

…

Erstatningsundertaget omkring aftrækskanaler er ikke udført korrekt med en tætlukkende gennemføringskrave, eller anden tætningsmateriale. Der er dermed risiko for at smeltevand kan trænge uhindret ned til tagrum.

…

Det kan konstateres, at erstatningsundertaget ved understøttende krydsfiner lukker for ventilationsspalte. Tagrummet opnår dermed ikke den tilsigtede nødvendige ventilationsluft.

…

Der mangler ventilationstudhætter i undertag for oven i hvert spærfag. Tagrummet er derved også her hindret i at opnå den tilsigtede nødvendige ventilationsluftsstrøm.

Konklusion:
Fejludførelsen af erstatningsunderlaget ved tagfod, samt det meget nedbrudte oprindelige undertag ved tagfod, er fatalt for tagkonstruktionen og giver i den grad en meget nærliggende risiko for en skadeudvikling inden for overskuelig tid. At der ikke indtil dato - umiddelbart, er synlige fugtbetingede skader, er ikke en indikation på at dette aldrig vil forekomme. Der kan ikke udelukkes at der ved demontering af tagsten ved hele tagfoden, kan konstateres igangværende fugtbetingede skader, som endnu ikke er visuelle.

Udførelsesfejlen og de konstaterbare forhold, er i den grad i strid med god håndværksmæssig udførelse og er et potent skaderisikoforhold, som indebærer at skadeforholdet falder inden for Ejerskifteforsikrings dækningsbetingelsers afsnit 3.1.

Dansk Boligforsikrings afvisning begrundelse 1 af skadedækning kan derfor ingenlunde accepteres.

Dansk Boligforsikrings afvisning begrundelse 2 af skadedækning, er i direkte strid med ejerskifteforsikringsloven."

I selskabets besigtigelsesnotat af 14/3 2016 er det blandt andet angivet:

"**Beskrivelse:**
…
Ved besigtigelsen af tagrummet over beboelsen kunne der registreres opsat hele baner undertag med overlæg mellem samtlige husets spærfag. Undertagsbanerne er monteret inde fra tagrummet og fastgjort på siden af spærfag ved anvendelse af lister. Undertagsbanerne er af ukendt fabrikat, muligt to forskellige fabrikater, men vurderet samlet som såkaldt diffusionstæt undertagsmateriale (bitumenholdigt).

Følgende forhold kunne yderligere registreres:

Indvendigt via tagrum
- Gennemføringer i nye undertagsbaner for aftræk er ikke udført korrekt ved anvendelse af tætsluttende kraver, der kan medføre risiko for indtrængende vand (billede 3-4)
- Der er ikke langs tagfoden krævet ventilationsmulighed af tagrummet, hvor nye undertagsbaner lukker for ventilationsspalte, med deraf risiko for fugtrelaterede føleskader (billede 5-6)
- Der er ikke monteret ventiler i nye undertagsbaner øverst i kip for ventilation af tagrum, med deraf risiko for fugtrelaterede følgeskader (billede 7-8)
- Der forekommer lysindfald som følge af utætheder i samlinger i nye undertagsbaner i kip (billede 7-8), samt ved flere baneoverlæg i tagflader (billede 10), med deraf risiko for indtrængende nedbør

…
Advokatfuldmægtig … har efterfølgende besigtigelsen fremsendt 7 stk. billeder, taget af kunden, der viser indtrængende vand og fygesne i tagrummet via utætheder i undertaget. Billederne er lagt på sagen.

Udvendigt via mindre destruktivt indgreb
- Oprindelige undertagsbaner er aldersbetinget kraftigt nedbrudt/forvitret (billede 12 og 14)

- Der er ikke anvendt afstandslister/klemlister mellem oprindeligt undertag og taglægter, som oplyst i byggesagen (billede 13)
- Nye undertagsbaner er afsluttet i en fold ved nederste taglægte, med deraf risiko for fugtrelaterede følgeskader i fodplade/ydermur (billede 12)

Konklusion:
Forsikringen er tegnet alene med basisdækning.

Det vurderes, at de nye undertagsbaner er monteret som følge af aldersbetinget nedbrud af det oprindelige undertag, skønnet for ca. 10-15 år siden. Oprindelig tagdækning som vingetegl kunne ikke usædvanligt registreres forholdsvis åben for indtrængende nedbør på undertaget (billede 9).

Oprindeligt manglende udførte afstandslister/klemlister er i strid med vejledninger/anvisninger på udførelsestidspunktet i [1980erne], der foreskriver anvendelse af 25 mm afstandslister (se Tegl oplægningsvejledning, dateret 1983).

Ved stikprøver kunne dette forhold imidlertid ikke registreres at have affødt følgeskader, typisk fugtskader i taglægter (billede 12-16). Det er et banevare undertag, som hænger lidt, så vand kan passere under lægter.

Den efterfølgende montage af undertagsbaner indefra med de førnævnte registrerede fejl strider imod gængse vedledninger/anvisninger for montage af et nyt undertag, både oprindeligt i [1980erne] og efterfølgende i øvrigt.

Montagen af de nye undertagsbaner indefra ved fastgørelse med lister på siden af spærfag er imidlertid i henhold til fx arbejdsvejledning fra Icopal, dateret 2005, en anerkendt måde at udføre en reparation af et utæt undertag i banevare på. Man kan dog diskutere, om hensigten med montagen af de nye undertagsbaner generelt på tagfladerne skal ses som et udtryk for en reparation af en lokal utæthed, men mere som et udtryk for en egentlig tænkt udskiftning af hele undertaget som en billig løsning, uden derved at skulle nedtage og genoplægge hele tagdækningen.

Ved stikprøvevise fugtmålinger i tagrummet kunne der registreres et fugtindhold på ca. 18 % i spærfag (korrigeret for temperatur) (billede 10-11), hvilket for årstiden må karakteriseres som værende indenfor et normalt niveau. Tagrummet synes på den baggrund at være ventileret i fornuftig grad, måske som følge af de registrerede utætheder i undertaget?

Med undtagelse af de registrerede utætheder i samlinger i nye undertagsbaner i kip (billede 7-8), samt ved flere baneoverlæg i tagflader (billede 10), der i henhold til de fremsendte billeder har medført indtrængende nedbør i tagrummet, kunne der ikke registreres tegn på følgeskader af øvrige registrerede forhold. Sammenholdt med en skønnet alder på løsningen på ca. 10-15 år vurderes det derfor, at disse forhold ikke udgør nærliggende risiko for følgeskader."

Klagerne har også klaget over den bygningssagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten, og i en skønserklæring af 5/10 2016 indhentet i forbindelse med sagens behandling ved Disciplinær- og Klagenævnet for Bygningssagkyndige er det blandt andet angivet:

"Ad 1.: Undertaget er ikke ført ned til tagrenden, men er dels proppet ned oven fra på det oprindelige undertag ved tagfod eller nedenunder.	Tagkonstruktionen er påført et erstatningsundertag inde fra tagrum. Undertaget er opsat med lister sømmet til spær. Oprindeligt undertag er således skjult bag det synlige undertag. Tagbelægningen er vingetegl. Ved besigtigelsen var der demonteret 10 - 12 tagsten, hvorved det kunne konstateres, at det eftermonterede undertag ikke er ført ned til tagrende.
Ad 1. Konklusion:	Det sidst monterede undertag er ikke opsat korrekt, idet det ikke når ned over vindbrædt og fodblik. Det ses at være proppet ned oppefra, uden demontering af de 2 nederste rækker tagsten, hvilket medfører at oprindelig nedbrudte undertag ikke er dækket. Undertag buler/er ujævnt og hindrer herved evt. fugt under tagstenene i at kunne trække ned i tagrenden. Herved vurderes der med tiden at kunne opstå vandskade/råd. Der var ikke umiddelbart nogen fugt/vandskade at se.

…

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger for udbedring ved tagfod vurderes til kr. 20.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.

…

Ad 2.: Undertaget har større buler, og erstatningsundertaget afsluttes i et opadbukket forløb bag en taglægte, som begge hindre, vand i at trænge ned til tagrenden.	Det kan konstateres at undertaget har større buler ved tagfod og er afsluttet i et opadbukket forløb bag en taglægte, som forhindrer vand/fugt i at trænge ned til tagrenden. Situationen kan konstateres grundet de nedtagne tagsten.
Ad 2. Konklusion:	Det konstaterede hænger nøje sammen med situationen i klagepunkt 1.

…

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger er indeholdt I klagepunkt 1. (Hvis dette punkt anerkendes som klagepunkt, men ikke klagepunkt 1, da er beløbet kr. 20.000)

…

Ad 3.: Undertaget er ikke, som vejledningen foreskriver, klæbet til fodblikket.	Det kan konstateres at erstatningsundertaget ikke er klæbet til fodblikket, al den stund at undertaget ikke når derned.

	Eksisterende forvitrede undertag er klæbet.
Ad 3. Konklusion:	Den konstaterede situation hænger nøje sammen med situationen i klagepunkt 1 og 2.

…

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger er indeholdt i klagepunkt 1 eller 2.

…

Ad 4.: Tagfodspladen er fejlagtigt monteret direkte oven på undertaget, hvorved vand ikke har fri passage til tagrenden.	Det kan konstateres at tagfodspladen er monteret direkte ovenpå spærene i stedet for mellem spærene med pladeoverside i plan med spær overside.
Ad 4. Konklusion:	Den udførte pladeplacering kræver en foranstaltning/opbygning af undertag for taglægterne således at der er fri passage for vand/fugt mellem undertaget og taglægterne.

…

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostningerne til nedfældning af tagfodplader med fodblik og fuglegitter vurderes til kr. 11.000 eksklusiv kr. 20.000 under punkt 1.

…

Ad 5.: Fuglegitter er fejlagtigt monteret oven på en liste, som det oprindelige undertag ligeledes fejlagtigt er løftet op på. Listen danner en barriere, der hindrer vand i at trænge ned til tagrenden.	Det kan konstateres at fuglegitteret er monteret oven på en liste som ligger under det oprindelige undertag.
Ad 5. Konklusion:	Såfremt det oprindelige undertag havde været intakt, så vurderes den lille liste ikke at have været noget problem. Men med defekt eksisterende undertag og erstatningsundertag som ikke når ned over listen, så vurderes listen at kunne være en vand/fugtbremse, som kan tillade at trænge ned på underlaget.

…

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen kan kun udføres sammen med et af de første klagepunkter. Selve fuglegitterudbedringen indgår i klage-

	punkt 4 med kr. 1.500.

…

Ad 6.: Tagstenen er oplagt med for lidt overlæg.	Det kan konstateres at tagstenene er lagt med max. dækbredde og dermed min. overlæg.
Ad 6. Konklusion:	Tagstenene vurderes lagt med max. dækbredde men overlægget vurderes at være i orden.

…

Ad 7: Undertaget er oplagt uden anvendelse af afstands- lister.	I forbindelse med de demonterede tagsten kunne det konstateres, at det oprindelige undertag er oplagt uden montering af afstandslister mellem undertag og taglægter.
Ad 7. Konklusion:	Konstruktionen skal være opbygget med afstandslister I henhold til forskrifterne. Manglende afstandslister kan medføre opfugtning og råd i taglægterne.

…

Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne vurderes til kr. 150.000, idet der ud over afstandslister er regnet med nyt undertag. Det er ikke muligt at demontere eksisterende lægter uden at ødelægge undertaget.
Ad 7. Forbedringer:	Der er regnet med genbrug af tagsten, men da det er undertaget der bestemmer levetiden, da vurderes der en forbedring på kr. 139.000.

…

Ad 8.: Undertaget er monteret på siden af tagspærene med lister, undertaget er således ikke monteret korrekt i henhold til gældende monteringsvejledninger.	Det kunne konstateres at der er monteret et undertag som reparation. Undertaget er fastgjort med lister på siden af spærene, som angivet af en undertagsleverandør.
Ad 8. Konklusion:	Det synlige reparationundertag er ikke monteret som anvist for nyopsatte undertage, som lægges fuldtdækkende hen over spærkonstruktionen før der udføres afstandslister, lægter og tegltag. Spærenes overside kan således udsættes for nedbør med mindre det eksisterende undertag dækker spærene i tilstrækkeligt omfang.

…

Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	... vurderer at følgende burde være anført: UN. Det ses at undertaget er repareret, idet det er opsat med lister på siden af spærene. Note: Det synlige undertag dækker ikke spærene, hvorfor de måske er udsat for nedbør, hvilket bør undersøges nærmere. Umiddelbart ses ingen skader.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne vurderes til kr. 150.000 til montering af undertag og genanvendelse af tegltag.
Ad 8. Forbedringer.	Der vurderes en forbedring på kr. 139.000 baseret på undertagets levetid.

…

Ad 9.: Der kan trænge vand ind mange steder ved spærene mellem listerne, der er monteret på siden af spærene med henblik på fastgørelse af undertaget.	Det kan ikke udelukkes at der kan trænge vand ind mellem lister og spær. Ved skønsbesigtigelsen havde reparationsundertaget været monteret mere end 5 ½ år (måske 11 år jvf. bilag 3), og der sås ingen tydelige tegn på vandindtrængning mellem lister og spær.
Ad 9. Konklusion:	Eventuel vandindtrængning mellem lister og spær vurderes at være i meget lille omfang/-bagateller. Det oprindelig undertag kan medvirke til at det ikke sker.

…

Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	... vurderer ikke nogen udbedringsudgift her:

…

Ad 10.: Undertaget er løstsiddende.	Det kan konstateres at der er områder med løstsiddende undertag (reparationsundertaget).
Ad 10. Konklusion:	At undertaget stedvis er løstsiddende er en følge af at undertaget er eftermonteret og derfor rent praktisk svær at stramme op. Tætningsmæssigt vurderes det uden betydning.

…

Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	... vurderer at der ikke skal registreres noget her, al den stund, at ... har gjort opmærksom på at der er tale om en reparation.

Ad 10. Konklusion:	At undertaget stedvis er løstsiddende er en følge af at undertaget er eftermonteret og derfor rent praktisk svær at stramme op. Tætningsmæssigt vurderes det uden betydning.

…

Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	... vurderer at der ikke skal registreres noget her, al den stund, at ... har gjort opmærksom på at der er tale om en reparation.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes til kr. 6.000.

…

Ad 11.: Undertaget er mange steder ikke monteret med tilstrækkelig overlægning som beskrevet for den type undertag, hvorved den øverste del af undertaget bliver blæst ind i tagrummet, således at indtrængende vand højere op fra løber ned i tagrummet og ikke videre ned af undertaget og ned i tagrenden.	Som klagepunktet angiver, så er der ikke lige meget overlæg alle steder. Der sås overlæg hvor nedre kant af undertaget lå inden for det underliggende stykke. Der forekom 4 områder helt uden undertag.
Ad 11. Konklusion:	... kan ikke afgøre om den sete situation var tilstede for 5% år siden. Endvidere skal den bygningssagkyndige ikke kende montageanvisninger for de enkelte typer undertag, men alene afdække synlige skader eller synlige tegn på skader. Undertagstyper er i øvrigt ikke altid genkendelige. Bilag 3 og 6 omtaler ikke forholdet.

…

Ad12.: Rygningen er ikke tæt, idet det er tydeligt lysindfald langs rygningen og i gavlene.	Det kunne konstateres at undertaget ikke er tæt i rygningen samt ved gavlene.
Ad 12. Konklusion:	S.S. vurderer at det ikke er et skadesproblem. Der er monteret rygningssten over området og at undertaget ikke er ført rundt i rygningen bidrager til tagrumsventilationen.

…

Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes til kr. 4.000.

…

Ad 13.: Undertaget omkring aftrækskanaler er ikke udført korrekt med tætlukkende gennemføringskrave eller andet tætningsmateriale - vand kan således uhindret trænge ned til tagrummet.	Der kunne konstateres 3 aftrækskanaler som ikke var forsynet med tætlukkende gennemføringskrave gennem reparationsunderlaget.
Ad 13. Konklusion:	Det vurderes at der vil kunne trænge vand ind ved gennemføringerne grundet manglende tætningskrave/materiale.

…

Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	... vurderer at punktet skulle registreres med K3. Aftrækskanaler er uden tætning i undertaget. Note: Situationen giver risiko for nedbør at kunne trænge ned i tagrum.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes til kr. 2.100.

…

Ad 14.: Undertaget ved understøttende træplade lukker for ventilationsspalte, hvorved tagrummet ikke opnår den nødvendige ventilationsluft.	Det kan konstateres at undertaget ligger ned mod understøttende træplade, men samlingerne er ikke klæbet eller lignende. Der ses ingen skader som følge af forholdet.
Ad 14. Konklusion:	... vurderer at reparationsundertagets samlinger/overlæg er så åbne, at tagrummet opnår den tilstrækkelige ventilation. Dette i kombination med den ikke-lukkede rygning.

…

Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger til montering af udluftningshætter vurderes til kr. 5.000.

…

Ad 15.: Der er ikke monteret ventilationshætter i undertaget for oven i hvert spærfag, hvorved tagrummet ikke opnår den nødvendige ventilationsluftstrøm.	Det kan konstateres at der ikke er monteret ventilationshætter i undertaget foroven i hvert spærfag. Der ses ingen skader som følge af forholdet.
Ad 15. Konklusion:	Klagepunktet er i tæt relation til klagepunkt 12 og behandlingen af punktet. ... vurderer at den ikke-lukkede rygning til-

	vejebringer tilstrækkelig ventilation.

…

Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter er medregnet under klagepunkt 14."

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**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/skaderisikos er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

…

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede.

…

4.8
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

…

5. Erstatningsberegning

5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

5.3
Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Klagerne har den 1/6 2011 overtaget ejendommen, der er opført i 1988. Ved skadeanmeldelse af 30/11 2015 til selskabet anførte de, at undertaget ikke var konstrueret korrekt, og at indtrængende vand ikke kunne løbe ned i tagrenden, men i stedet ville løbe ned i hulmuren. Klagerne har anført, at selskabet skal yde dækning for omkostningerne til en udskiftning af undertaget. Klagerne har opgjort omkostningerne til 291.000 kr. De har uddybende anført, at der i 2008 til erstatning for det oprindelige undertag indvendigt er monteret et nyt undertag, der er fastgjort mellem spærene med lister, og at overtaget er udført i vingetegl, der ikke betragtes som en tæt tagbelægning.

Selskabet har anført, at de anmeldte forhold ved undertaget ikke har medført skader på ejendommen, ligesom der ikke foreligger nærliggende risiko for skade, da den nuværende undertagsløsning er etableret i 2008. Selskabet har herved anført, at forholdene ved undertaget ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår om undertaget med karakteren K1, at "Det ses at undertaget er repareret, idet det er opsat med lister på siden af spærene". Endvidere fremgår med karakteren K2 "Der mangler fastgørelseslister ved spærene mod gavle".

Det fremgår af sagen, at klagerne har oplevet, at der trænger fygesne og vand ind i loftsrummet, særligt ved nedbør når vinden er i sydvest. Det er klagernes opfattelse, at dette skyldes at undertaget er forkert konstrueret.

Selskabet har anført, at fygesneen er kommet ind via ventilationsåbninger ved rygningen, og at selv hvis undertaget var konstrueret korrekt, ville der være en lille risiko for indtrængende fygesne.

Forud for sagens indbringelse for nævnet har selskabet tilbudt at yde dækning med fradrag af selvrisiko på 28.000 kr. til en tætning af tagrygningen ved eftermontering af ventilationsbånd med henblik på at nedsætte risikoen for indtrængende fygesne, og at udbedre/tilrette utætheder ved tagfladen lokalt. Reparationen er ikke udført.

Selskabet har videre anført, at en eventuel erstatning til et nyt undertag vil udgøre et beløb under selvrisikoen, idet der kan foretages en afskrivning på minimum 80 %.

Af en ingeniørerklæring af 21/12 2015 indhentet af klagerne fremgår det blandt andet, at erstatningsundertaget ikke er ført til tagrenden, og at det har buler, der hindrer smeltevand i at trænge ned til tagrenden. Videre fremgår det, at en tagfodsplade er monteret oven på spær og sidste taglægte er monteret direkte på undertag, hvorved smeltevand hindres adgang til tagrenden. Derudover fremgår det, at et fuglegitter er fejlagtigt monteret og kan danne barriere for smeltevand, samt at det i tagrummet konstateres, at monteringen af undertaget på siden af spærene ikke er i henhold til gældende monteringsvejledninger, ligesom der ikke er udført korrekt tætning omkring aftrækskanaler, hvilket giver risiko for, at smeltevand kan trænge ned i tagrummet. Hertil er angivet, at erstatningsundertaget ved understøttende krydsfiner lukker for ventilationsspalte, hvorved tagrummet ikke opnår nødvendig ventilationsluft. Det er konkluderet, at fejludførelsen af erstatningsundertaget er "fatalt for tagkonstruktionen og giver i den grad en meget nærliggende risiko for skadeudvikling indenfor en overskuelig tid". Hertil er noteret, at det forhold, at der ikke "indtil dato – umiddelbart, er synlige fugtbetingede skader, er ikke en indikation på at dette aldrig vil forekomme. Det kan ikke udelukkes at der ved

demontering af tagsten ved hele tagfoden kan konstaterede igangværende fugtbetingede skader, som endnu ikke er visuelle".

I skønserklæringen af 5/10 2016 indhentet af Disciplinær og Klagenævnet for Bygningssagkyndige er det anført, at det monterede undertag ikke er opsat korrekt, idet det buler og ikke når ned til vindbræt, hvilket vurderes med tiden at kunne medføre vandskade eller råd. Der var dog ikke umiddelbart fugt/vandskade at se. Vedrørende tagfodspladen er anført, at placeringen kræver en foranstaltning, således at der er fri passage for vand/fugt mellem undertag og taglægter. Fuglegitteret er anført at udgøre en bremse for vand/fugt, som kan trænge ned på underlaget med det defekte undertag og erstatningsundertaget, der ikke når ned over listen. Videre er det noteret, at manglende afstandslister mellem undertag og taglægter kan medføre opfugtning og råd i taglægterne. Det er anført, at monteringen af undertaget på siden af spærene kan medføre, at spærenes overside kan udsættes for nedbør, men der er umiddelbart ikke konstateret skader. Det vurderes, at vandindtrængning mellem lister og spær er bagateller, og der er ikke konstateret tegn herpå. At undertaget er løst, vurderes uden tætningsmæssig betydning. Det er noteret, at det ikke kan vurderes, om manglende overlæg på undertaget var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Det er konstateret, at undertaget ikke er tæt i rygningen ved gavlene, men at det ikke vurderes som et skadeproblem. Det er noteret, at vand vil kunne trænge ind ved gennemføringerne omkring aftrækskanalerne, da der ikke er monteret tætningsmateriale.

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed. Det er derfor klagerne, der skal bevise, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at bemærkningerne om undertaget i tilstandsrapporten er klart forkerte.

Nævnet har lagt vægt på, at der trods uhensigtsmæssighederne ved undertagskonstruktionen, der er udført i 2008, ikke er konstateret følgeskader i tagkonstruktionen eller i øvrigt. Nævnet bemærker, at følgeskader i form af vandindtrængen almindeligvis i lyset af det danske vejrlig måtte forventes at have vist sig på nuværende tidspunkt. Nævnet har også lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten med K1 er angivet, at der er foretaget en reparation af undertaget, og at dette er sket ved opsætning med lister på siden af spærene. Nævnet finder, at klagerne med henvisning hertil er blevet gjort opmærksom, at det det oprindelige undertag er repareret, hvorfor klagerne efter nævnets opfattelse ikke med rette har kunnet forvente, at der var tale om et nyt undertag.

Det forhold, at reparationen af undertaget ifølge skønserklæring af 5/10 2016 indhentet i forbindelse med sagens behandling ved Disciplinær- og Klagenævnet for Bygningssagkyndige burde have været markeret med UN, kan efter nævnets opfattelse på det foreliggende grundlag ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt