Den 22. november 2017 blev i sag nr. 90859:

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 køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afslag på at dække to anmeldte forhold ved den forsikrede bygnings undertag.

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet anerkendt at dække montering af eventuelle manglende kraver omkring gennemføringerne i undertaget. Selskabet har afvist at dække, at undertaget føres til tagrenden med henvisning til, at der ikke er konstateret skader eller nærliggende risiko for skader som følge af undertagets nuværende afslutning i udhænget.

Den forsikrede bygning er opført i 2008. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/6 2012. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klagen har klageren bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
> Vi anmeldte to forhold til vores ejerskifteforsikring.
> Forhold 1. Gennemføringer i undertaget, der mangler kraver omkring gennemføringer så vand på undertaget kan løbe direkte ind i loftrummet og opfugte konstruktionen.
> forhold 2. Undertaget er afsluttet forkert, tagfoden mangler således at vand på undertaget ledes ned i udhæng og opfugter konstruktionen.

I første omgang tog selskabet kun stilling til forhold 2. Senere blev begge forhold afvist.
Jeg har fremført at begge forhold giver dækningsberettigelse på ejerskifteforsikringen, da der i begge tilfælde mangler bygningsdele (dels mangler kraverne ved gennemføringerne i undertaget, og dels mangler tagfoden ved udhænget). jf. skadedefinitionen kan manglende bygningsdele udgøre en skade.
Ligeledes giver begge forhold nærliggende risiko for skade, da vand på undertaget i begge tilfælde kan løbe ind og opfugte konstruktionen. Selskabets konsulent har selv målt fugtniveauer på ca 18% i spærenderne ved den manglede tagfod, dette fugtniveau ligger i intervallet hvor der er risiko for svamp.
Vi kan ikke afhjælpe forholdene ved almindelig vedligeholdelse, kraverne omkring gennemføringerne skal etableres og tagfoden skal etableres så vandet føres til tagrenden. Vores traditionelle husforsikring dækker heller ikke skaderne, da de undertaget svamp i udvendigt træværk, ligeledes dækker de ikke konstruktionsfejl.

De valgte løsninger strider i øvrigt mod undertagsleverandørens monteringsvejledning (jeg er med på at dette i sig selv ikke giver dækningsberettigelse, men det indikere dog at konstruktionen er behæftet med fejl).
Korrespondance med selskabet er vedlagt, dog kan jeg ikke vedlægge anmeldelsen da denne blev sendt elektronisk til selskabet.

Det skal nævnes af forholdene ikke er omtalt i tilstandsrapporten, ligeledes at det er direkte forkert at påstå at den pågældende tagflade er tæt. Jeg har været i kontakt med producenten af tagstenene og de oplyser at tagfladen ikke kan betragtes som værende tæt, og der skal monteres undertag under tagstenen, så selskabets påstand om at der ikke kommer nævneværdig vand ind på undertaget holder ikke stik jf. producenten af tagstenene

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
dækning for etablering af kraver i undertaget ved gennemføringerne.
dækning for etablering af tagfod, så vandet på undertaget føres til tagrenden og ikke ned i udhænget."

Selskabet har i brev af 12/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 30. november 2016, at det i forbindelse med opførelsen af en tilbygning var konstateret at undertaget var afsluttet i udhæng uden tagfod/fodblik, samt at gennemføringer i undertaget ikke var udført iht. producentens vejledninger. Skadeanmeldelsen vedlægges som **bilag …**

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 20. december 2016. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag…**

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 13. februar 2017, idet der ikke var konstateret skader, og konstruktionerne i øvrigt ikke kunne anses at være fejludført.

Selskabet har efterfølgende fastholdt afgørelsen. Kopi af korrespondancen er fremlagt af klager.

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

Klagers ejendom er opført af [typehusfirma] i 2008. Klager har overtaget ejendommen i 2012 og anmelder efter 4 år, at undertaget ikke er udført iht. producentens anvisninger.

Skadeanmeldelsen er ikke fremsendt som en følge af skete skader på klagers ejendom. Forholdet er alene erkendt i forbindelse med, at der opføres en tilbygning. Det er muligt, at undertagets konstruktion, kan medvirke til at besværliggøre udførelsen af tag/undertag på tilbygningen/sammenbygningen, såfremt entreprenøren her ønsker at udføre en tagfod.

Ved besigtigelsen er der ikke konstateret skader eller forhold, som må antages at ville medføre nærliggende risiko for skade.

Med hensyn til undertagets afslutning, er der tale om en konstruktion som bl.a. [typehusfirma] har benyttet i mange år. Det fremgår af producentens anvisninger (klagers bilag …), at man kan vælge at afslutte undertaget i udhænget, forudsat at tagbelægningen er tæt således, at der kun vil komme meget små mængder vand på undertaget.

Tagbelægningen på klagers ejendom består af en dobbelt-S betontagsten med fals, som er at regne for en lukket tagdækning. Vandbelastningen på undertaget ved en sådan tagdækning vil være meget lille, og konstruktionen må derfor i praksis anses at være udført i fuld overensstemmelse med producentens vejledning.

Ejerskifteforsikringen indeholder i øvrigt ingen garanti for, at alle konstruktioner er udført håndværksmæssigt korrekt, eller er overensstemmende med producentvejledninger m.m.

De anmeldte forhold har til dato ikke medført skader på klagers ejendom, og da undertagets afslutning må betegnes som en gennemprøvet konstruktion, er der ikke nærliggende risiko for skade. Udhænget ses at være velventileret, og de små mængder vand, der vil kunne trænge ind på undertaget gennem den lukkede tagdækning, vil uden problemer kunne bortventileres i udhænget.

…

3. Konklusion

Da der ikke, 4 år efter klagers overtagelse, er konstateret nogen skader på undertag eller underliggende konstruktioner, har klager ikke påvist, at der skulle være nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

En evt. ikke overholdelse af producentvejledninger m.m. udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 samt undtagelsesbestemmelsen under pkt. 4.2."

Klageren har i mail af 10/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"*Ad 1 – Manglende tagfod.*
Det er korrekt at de anmeldte forhold blev konstateret i forbindelse med opførelsen af en tilbygning på ejendommen. Mig bekendt har undertagets konstruktion ikke medført en besværliggørelse af sammenbygningen mellem den eksisterende ejendom og tilbygningen. De anmeldte forhold har alene betydning for bygningsdelenes levetid/værdi, da tagrum og spær bliver unødigt opfugtet.

Dansk Boligforsikring fastholder at den aktuelle tagbelægning regnes for en lukket tagdækning og at konstruktionen er udført i fuld overensstemmelse med producentens vejledning. Jeg har tidligere anfægtet denne påstand og har nu igen været i kontakt med producenten af tagstenene og har modtaget vedlagte svar (bilag …).

De pågældende tagsten må ikke monteres uden undertag eller understrygning, hvilket i sig selv bør være en klar indikation på, at tagdækning ikke er tæt i sig selv. Endvidere henviser producenten til den anerkendte vejledning TRÆ54, som netop beskriver at den pågældende tagdækning ikke anses som en tæt tagdækning, ved taghældninger på 35 grader eller derunder.
Der ses fugtaftegning på undertagspladerne, hvilket klar indikere at tagdækningen ikke er tæt.

Jeg stiller mig derfor uforstående overfor Dansk Boligforsikrings påstand om, at den pågældende tagdækning er tæt, når hverken producenten, den gængse litteratur eller de faktiske forhold beskriver/viser at tagdækningen er tæt.
Jeg håber vi ved overstående, og fremsendte dokumentation, har fået endeligt belyst at den pågældende tagdækning ikke er tæt og at producentens vejledning ikke er overholdt.

Det er korrekt at løsningen med at afslutte undertaget bag tagrenden er anvendt af bl.a. [typehusfirma] og formentlig mange andre byggefirmaer, da løsningen jo selv sagt er beskrevet i producentens vejledning, men løsningen må ikke anvendes ved lave taghældningen og hvor tagdækningen ikke er tæt som det også er oplyst i monteringsvejledningen og som det er tilfælde på vores ejendom.

Det faktum at konstruktionen er udført forkert i forhold til monteringsvejledningen, og at de anmeldte forhold medfører forhøjet fugtniveau i spærender og udhæng til et niveau hvor der er risiko for råd/svamp, som ikke kan afhjælpes ved øget vedligeholdelse, mener vi giver dækningsberettigelse på ejerskifteforsikringen. Der kan i denne sammenhæng henvises til Dansk Boligforsikrings konsulents egne billeder som viser aftegning af fugt på spærenden og fugtniveau på op til 18,9% hvilket jf. litteraturen er et niveau hvor der er risiko for råd/svamp.

Det forhold at tagfoden helt mangler bør også tages i betragtning i forhold til skadedefinitionen som tidligere beskrevet.

Vi fastholder derfor at de anmeldte forhold vedr. manglende afslutning af tagfod giver dækningsberettigelse på ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 26/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Ad tagfod

Det skal understreges, at selskabet ikke gør gældende, at der skulle være tale om en lukket tagkonstruktion, som kan lægges uden undertag. Dette er der heller ikke tale om på denne ejendom. Klager anmelder alene, at undertaget ikke er ført til tagrende via en tagfod

Iht. forsikringsbetingelsernes bilag A, er tagdækningen at betragte som lukket, men det anerkendes, at taghældningen har en betydning for vandbelastningen på undertaget.

Det fastholdes, at der i praksis er en lille vandbelastning på undertaget med den pågældende tagdækning, også ved en taghældning på 20 grader. Det bemærkes, at spuling af taget nedefra med en haveslange ikke er en metode, der kan anvendes til undersøgelse af vandbelastningen på undertaget.

Det er ikke et udtryk for manglende tæthed i taget, at der ses (tørre) fugtaftegninger på undertaget. Undertaget er en bygningsdel der tåler periodisk opfugtning. Ofte stammer sådanne fugtaftegninger fra husets opførelse.

Der er ingen steder konstateret fugtskader eller tegn på fugt i tagkonstruktionen, og der er heller ikke konstateret fugtniveauer i endetræet, som vil kunne medføre risiko for nedbrydningen (se vedhæftede Byg Erfa blad nr. 99 04 21, bilag …). De målte fugtprocenter ligger mellem 15 og 19. Det er først ved fugtprocenter over 20, at der vil være risiko for nedbrud.

Den fugt der måles i endetræet på spærene skyldes ikke undertagets afslutning. Fugten trækker ind i spærenden fra sternbrættet. Da konstruktionerne overalt er velventilerede, er der ikke nærliggende risiko for skade. Der ses ingen fugtskade på bagsiden af udhængsbrædder, som er den bygningsdel, der vil kunne opfugtes af dryp fra undertaget (se fotos fra besigtigelsen)."

Klageren har i mail af 13/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Ad 1 – Manglende tagfod.

Jeg vil starte med at præcisere at vi ikke anmelder utætte tagsten eller fugtaftegning på undertaget, disse punkter har udelukkende været anvendt som argumentation for, at undertaget ikke er udført korrekt jf. producentens monteringsvejledning, og at den manglende efterlevelse af monteringsvejledningen rent faktisk har betydning for levetiden af konstruktionen, da der løber vand på undertaget og videre ud på spærender og udhæng som opfugtes unødigt.

Dansk Boligforsikring anfører i deres skrivelse af den 12. juni 2017, at den pågældende tagbelægning betragtes som tæt, og at producentens monteringsvejledning er overholdt. Dette modargumenterer jeg for i skrivelsen af den 10. juli 2017 og fremsender dokumentation fra producenten af tagstenen. Jeg kan nu konstatere, at Dansk Boligforsikring jf. skrivelsen af den 26. juli 2017 ikke længere gør gældende at den pågældende tagkonstruktion er tæt i sig selv og jeg må heraf slutte, at det også anerkendes, at den udførte konstruktion omkring tagfoden ikke er udført iht. producentens montagevejledning. Havde tagfladen været tæt i en sådan grad at der ikke skulle monteres undertag er vi enige om, at udførelsen af tagfoden også havde været uden betydning for levetiden af tagkonstruktionen. Men i denne sag kan tagbelægningen ikke anses som en tæt tagflade og der skal monteres undertag, hvorfor det også har betydning for levetiden af tagkonstruktion at undertaget (tagfoden) er udført korrekt. Af denne årsag har jeg anmeldt forholdet vedr. manglende tagfod

Bemærkningen vedr. at spuling af taget nedefra ikke er en metode der kan anvendes for at undersøge vandbelastninger på undertaget undrer mig. Spuling af taget blev udelukkende udført for at undersøge om gennemføringerne er tætte (Ad 2 – Utætte Gennemføringer i svarskrivelse af den 10. juli 2017). Jeg er derfor uforstående overfor, at dette blandes ind i argumentationen vedr. den manglende tagfod.

Dansk boligforsikring skriver i deres skrivelse af den 26. juli 2017, at de betragter den pågældende tagbelægning som tæt og henviser til deres forsikringsbetingelser bilag A. Jeg kan af dette bilag ikke se, at den pågældende tagbelægning (tagstenene) er omtalt som værende tæt.

Vedr. fugtaftegninger på undertagspladerne, så er der mig bekendt ikke foretaget fugtmålinger af disse, så jeg er ikke bekendt med, hvordan Dansk Boligforsikring kan konkludere at fugtaftegningerne på undertaget er tørre. Jeg kan konstatere at aftegningerne bliver tydeligere når det har regnet og tørre op i længere perioder uden nedbør. Jeg er helt enige i, at fugtaftegningerne ikke udgør en selvstændig skade og har heller ikke været anmeldt som en selvstændig skade, forholdet har udelukkende været omtalt for at argumentere for, at tagbelægningen (tagstenene) ikke er tætte i sig selv.

Jeg forventer naturligvis ikke at undertagspladerne udskiftes pga. fugtaftegningerne, men jeg forventer at ejerskifteforsikringen dækker udgiften til en korrekt afslutning/etablering af tagfoden, så spærender/udhæng ikke opfugtes unødigt.

Dansk Boligforsikring beskriver at de målte fugtniveauer ikke giver risiko for råd/svampeskader og beskriver at fugtniveauet i træet skal være over 20% med henvisning til et Bygerfa blad. Det er fortsat min påstand, at de målte fugtniveauer giver nærliggende risiko for råd/svampeskader og jeg kan i denne anledning henvise til uddrag af vedlagte artikel fra Teknologisk Institut som beskriver at der er risiko for råd/svampeskader ved fugtniveauer på mellem 18-20 %, hvilket er det niveau der er målt i spærenderne.

Dansk boligforsikrings påstand om, at opfugtningen af spærenderne ikke skyldes vand på undertaget men skyldes at vand/fugt trænger gennem sternbrædderne og derfra videre ind i spærenderne er i min optik useriøst, overkanten af sternbrædderne sidder beskyttet under taget, så jeg savner i den grad dokumentation for postulatet.
Sternbrædderne er malet hvide og overflader er lukket mod vandindtrængning, af denne grund er det ikke muligt at opfugte sternbrædderne så kraftigt at det kan opfugte spærenderne længere inde i konstruktionen. Endvidere skal sternbrædderne være drivvåde over en lang periode før vandet kan trænge gennem brættet (vandindtrængning på tværs at træfibrene er langt mindre end vandindtrængningen langs træfibrene/endetræ), og sidst vil det kræve 100% kontakt mellem sternbræt og spærende før vand/fugt kan overføres fra sternbrædderne til spærenderne, så påstanden om at fugten i spærenderne kommer fra sternbrædderne er ikke korrekt.
Såfremt Dansk Boligforsikring fastholder at opfugtningen af spærenderne skyldes vand/fugtgennemtrængning via sternbrædderne, vil jeg fortsat fastholde at forholdet giver dækningsberettigelse da den manglende tagfod i givet fald vil være årsag til at sternbrædderne kan opfugtes med følgende begrundelse. Langt størstedelen at sternbrædderne sidder monteret lodret således at det regnvand der rammer sternbrædderne udefra løber ned og drypper af i bunden, dette giver naturligvis ikke skade. På oversiden af sternbrædderne er en vandret flade med en tykkelse på 100-125 mm, hvilket er det eneste sted hvor vandet kan 'stå' og trænge ind i sternbrædderne. Fladen ligger inde under tagfladen så det kan kun være slagregn eller opsprøjt fra tagrenden der kan lægge sig som vand på den vandrette flade. Havde tagfoden været udført korrekt havde undertaget været afsluttet med en inddækning/zinkkant som afsluttes ned i tagrenden. Havde denne inddækning/zinkkant været monteret på vores tag havde slagregn og opsprøjt fra tagrenden ikke kunne lægge sig som vand på den vandrette flade af sternbrædderne, da disse ville være beskyttet af inddækningen/zinkkanten.
Jeg vil dog sige at det er yderst usandsynligt at det skulle være vand/fugt via sternbrædderne der opfugter spærenderne, og det må alene være Dansk Boligforsikrings påstand at dette skulle være årsag til opfugtningen.

På baggrund af overstående argumentation/dokumentation fastholder jeg fortsat, at den manglende tagfod giver skade/nærliggende risiko for skade på konstruktionen og at korrekt afslutning/etablering af tagfoden er dækket af ejerskifteforsikringen.

Jeg mangler fortsat Dansk boligforsikrings stillingtagen til, at den manglende tagfod i sig selv kan udgøre en skade jf. skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne."

Selskabet har i brev af 19/9 2017 til nævnet meddelt, at det ikke har yderligere bemærkninger til sagen.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/1 2017 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**

Ved besigtigelsen er FT i gang med en mindre tilbygning. FT fortæller, at det var her man opdagede problemet med undertaget på huset.

Indefra ses undertaget opbygget med plader (Huntonit/Masonit) som ses samlet med clips i de fleste samlinger.

Ved tilbygningen er en del at udhænget taget ned pga. sammenbygningen imellem den nye tilbygning og huset. Her kan man se at undertaget ikke er ført ud til tagrenden men er afsluttet før sternbrættet i tagudhænget. Der ingen fodplade/fodblik.
Der ses ingen skader. Fugtmålinger på spærenderne er normale for årstiden. Højest på de sidste 20 cm, hvor spærene har kontakt til sternbrættet

Taget består af dobbelt-S betontagsten med fals (lukket tagdækning). Hældning ca. 25 grader.

Konklusion:

Det er et [firma] hus, og de har i mange år praktiseret at lade undertaget slutte i udhænget. Det er en enkel løsning, som ifølge undertagsproducenten kan anvendes, når der er en tæt/lukket tagdækning. Forholdet medfører ikke nærliggende risiko for skade.
…
Undertaget er i øvrigt udført korrekt, men der mangler dog enkelte clips ved pladesamlinger (de kan være faldet af)."

Af producentens monteringsvejledning fremgår bl.a.:

"Normalt føres undertaget ud i tagrenden. Det kan foretages ved direkte eller ved ved fodblik og tagpapstrimmel, men der er vigtigt at der ikke kan opstå bagfald på det nederste stykke.

Er tagbeklædningen meget tæt (skiferbelægning), så der kun opstår små mængder fugt på undertaget, føres det frem bag tagrenden eller sternbrædtet."

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)"

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2008. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2012, og i forbindelse med opførelse af en mindre tilbygning i 2016 konstaterede han, at undertaget af træfiberplader sluttede i udhænget og ikke var ført ud i tagrenden.

Klageren kræver, at forsikringen dækker, at undertaget føres ud i tagrenden. Han har anført, at tagbelægningen som følge af taghældningen anses som "mindre åben" og ikke "lukket", og at forholdet giver nærliggende risiko for skade, da vand på undertaget kan opfugte konstruktionen. Han har endvidere anført, at selskabets bygningskonsulent har målt fugtniveauer på ca. 18 % i spærenderne, hvilket ligger i intervallet, hvor der er risiko for svamp.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader, og at klageren ikke har påvist, at der skulle være nærliggende risiko for skader. Selskabet har anført, at undertagets afslutning er en konstruktion, som typehusfirmaet har benyttet i mange år, og som ifølge undertagsproducenten kan anvendes ved en tagbeklædning, hvor der kun opstår små mængder fugt på undertaget. Selskabet har endvidere anført, at der er målt fugtprocenter mellem 15 og 19, og at det først er ved fugtprocenter over 20, at der vil være risiko for svamp eller råd. Ifølge selskabets bygningskonsulent var fugtmålingerne på spærenderne normale for årstiden og højest på de sidste 20 cm, hvor spærene har kontakt til sternbrættet.

Efter en gennemgang af sagen og en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at undertagets afslutning giver nærliggende risiko for skader. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er tale om en usædvanlig konstruktion, og at den har været anvendt af typehusfirmaet i mange år. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at konstruktionen har bestået siden 2008, og at der ikke er konstateret skader. Nævnet har også lagt vægt på, at fugtigheden i træ varierer over året, og at fugtmålingerne på spærenderne var normale for årstiden.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til, at undertaget føres til tagrenden.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.

Marianne Højgaard Pedersen
formand