Den 7. februar 2018 blev i sag nr. 91244:

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for anmeldte skader vedrørende undertag, rygningssten og tagrender samt afvist dækning for ikke-funktionsdygtigt ventilationssystem.

Selskabet har afvist dækning med henvisning, at forholdene ikke opfylder skadesbegrebet eller er anmærket i tilstandsrapporten.

Klagen vedrørte oprindeligt også skader ved tagpap på udhuset, men klagerne har frafaldet dette klagepunkt, jf. brev af 27/10 2017 fra klagernes advokat til nævnet.

Den forsikrede ejendom er opført i 2009. Klagerne overtog ejendommen den 5/1 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/12 2014.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**
> 1.1 Tagbelægning/rygning K1 Rygninger på grater er lidt ujævne. Stenene ligger ikke i ret linie.

		Note: Forholdet vurderes ikke at have betydning for tæthed af taget.
1.10 Undertage/understrygning	K2	Udluftningsstudse i undertaget mangler. Note: Leverandøren af undertaget anfører i den på oplægningstidspunktet gældende vejledning, at også diffusionsåbent undertag skal ventileres. Der henvises til BYG ERFA blad nr. (27) 131105. og TRÆ 67 af november 2013.

…

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

…

6.7 Rumaftræk	K3	Rumaftræk i badeværelser mangler. Note: Ejer oplyser, at det er planlagt, at aftræk etableres ved tilslutning af krydsvarmeveksleren eller føres til det fri.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er i meget fin stand. Der er enkelte reparationer, der anbefales udført, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.
Krydsvarmeveksleren er ikke tilsluttet.
Udhuset er knapt færdiglavet men er i fin stand. Dog er taget utæt.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Alt på nær strøm - kloak - mure - gulv**	☒	☐	☐

"

Klagernes advokat har i klageskemaet af 22/8 2017 henvist til et vedlagt udkast til stævning, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Påstand

Sagsøgte tilpligtes at betale til sagsøger kr. 201.975 med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagsanlæg og til betaling sker.

Sagsfremstilling

Denne sag angår spørgsmål om forsikringsdækning over ejerskifteforsikring for mangler ved fast ejendom, dækket af ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Mangelfuldhederne omfatter undertag, rygningssten, tagrender samt tagpap på udhus. Herudover angår sagen spørgsmål om forsikringsdækning for ikke funktionsdygtigt ventilationssystem.

Den nedlagte påstand specificeres således

etablering af funktionsdygtig ventilationssystem, bilag 5.2	kr. 53.225,00
udskiftning af undertag, bilag 6	kr. 148.750,00
I alt, påstand	kr. 201.975.00

…

Forhold 1, undertag.

Selskabet gør gældende at søm skudt igennem undertaget og uprækcis placerede klemmelister og revnet undertag, med opfugtning af underliggende spær, ikke udgør en dækningsberettiget skade.

Under samme hovedpunkt afvises ventilationsproblematikken med henvisning til anmærkning i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten side 8 A, underpunkt A, punkt 1, ses imidlertid ikke at indeholde bemærkninger om mangelfuld ventilation. Bemærkning herom findes under A.A.6, rumaftræk på badeværelserne, men alene med angivelse om at dette skal ske ved tilslutning til ventilationssystemet (krydsvarmeveksler).

Sagsøger henviser til tegnede vilkår med udvidet dækning, jf. bilag 4.3 'dækker som Basis, samt ulovlig indretning, installationer, funktionsduelighed, miljøforhold, kloak m.v. og betingelserne punkt 3.2, bilag 4 side 8 nederst 'udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament)'.

Forhold 2, rygning.
Udskiftning af undertaget indebærer udskiftning af husets rygning.

Forhold 3, tagrender.
Tagrenderne gøres foreløbig gældende at være monteret forkert og med risiko for skade. Der afsættes foreløbigt ikke beløb herfor.

Forhold 4, tagpap på skur.
…
Der afsættes foreløbigt ikke beløb herfor.

Forhold 5, Genvex.
Sagsøgte gør gældende, bilag 7.2 midt, at det ikke kan betegnes som en fejl, at ventilationsanlægget ikke foreligger tilsluttet. Sagsøgerne gør heroverfor gældende at anlægget fremtrådte som installeret og funktionsdygtigt og at køberne så måtte kunne gå ud fra at dette var rigtigt.

Som det ses af elrapporten, foreligger der heller ikke her anmærkning om ikke tilsluttet ventilationssystem. Sagsøgerne måtte således også ud fra elrapporten kun gå ud fra, at ventilationsinstallationen var funktionsdygtig.

Endelig har sagsøgte gjort gældende, at ikke funktionsdygtigt ventilationssystem har anmærkning i tilstandsrapporten. Men i tilstandsrapporten, side 9.A.6.7 foreligger alene ovenfor anførte bemærkning om manglende rumaftræk i badeværelserne – og endda med anførsel om tilslutningsmulighed til ventilationssystemet. I tilstandsrapporten er der så netop ikke anført noget om ikke funktionsdygtigt ventilationsanlæg.

Anbringender
Sagsøger gør til støtte for påstanden gældende:
at ventilationssystemet ikke er funktionsdygtigt
at ventilationssystemet fremstod som installeret
at sagsøger har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning
at denne omfatter funktionsdygtighed for vvs-installationer, herunder ventilationssystemet
at der således foreligger forsikringsdækning for nødvendig udbedring
at taget er mangelfuldt
at dette følger af at undertaget ikke er tæt
at udbedring omfatter udskiftning af undertag
at dette agtes bevist gennem syns- og skønsforretning

Bevisførelse
1. Fremlagte dokumenter, bilag 1-7.
2. Partsforklaringer.
3. Syns- og skønsforretning."

Klagernes advokat har i brev af 12/9 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er min opfattelse, at sagen kræver bevisførelse som kan føre til, at realitetsbehandling ikke kan finde sted i nævnet."

Klagernes advokat har i brev af 22/9 2017 til nævnet videre bl.a. bemærket:

"Tak for mail af 18.09.2017 om bevis. Klagerne ønsker ikke behandlingen udsat herpå.

Klager henviser for så vidt angår undertaget til tilbud af 26.06.2017, bilag 6. Forholdet er nærmere det at indklagede var til stede under besigtigelse med … Tag/... Repræsentanten fra Dansk Boligforsikring accepterede, at undertaget skulle udskiftes og bad … Tag fremsende tilbud herpå. Som det ses er tilbuddet udstedt til indklagede.

Vedrørende rygning så henvises til indholdet af tilbud vedrørende undertag, bilag 6.

Vedrørende tagrender, så henhørte dette under vvs udførelse og var dermed ikke indhold i tilbuddet, bilag 6.
…
Om genvexsanlægget henvises ligeledes til at der ikke består uenighed om at anlægget ikke er funktionsdygtigt."

I brev af 10/10 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Supplerende sagsfremstilling.
Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 5. januar 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udfærdiget 15. december 2014 Lb.nr. ... Det skal i den forbindelse gøres opmærksom på, at klager henviser til en anden tidligere udført tilstandsrapport på samme ejendom.
…
Der er tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning.
…
Den 19. marts 2017 anmeldte klager flere forhold herunder de 5 forhold som klagen henviser til. ... Konsulent … besigtigede forholdene d. 30. maj 2017. … På baggrund af besigtigelsen har selskabet afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet eller er anmærket i tilstandsrapporten.
…
2. Dansk Boligforsikring A/S opfattelse af sagen.
De forhold, som klager henviser til, er behandlet nedenfor i samme rækkefølge som klagers sagsfremstilling.

<u>1) Undertag.</u>
Dansk Boligforsikring A/S har ved besigtigelsen konstateret, at undertaget er udført i en let diffusionsåben filtbanevare produceret af Tyvek. Undertaget er fra opførelsestidspunktet tilbage i 2009. Undertaget er enkelte steder perforeret med søm i og omkring tagspærene – sikkert som følge af, at man ved opførelsen ikke har placeret klemlisten præcis over spærene, hvorved nogle søm ikke er fæstnet i spæret som de var tiltænkt. Konsulen-

ten kunne ikke registrere forhøjet fugt i tagkonstruktion og der er til dato ikke konstateret skader på tagkonstruktionen.

Selve tagbelægningen er udført i glaserede fals tegltagsten, som er en forholdsvis tæt belægning. Taghældningen er ca. 27 grader. Derudover kan det registreres, at der er benyttet undertagsstrammere, hvorfor de minimale mængder vand, der evt. måtte komme ved f.eks. slagregn, bliver ledt væk fra sømmene.

Konsulenten bemærker dog, at der enkelte steder er revner i undertaget, hvilket har medført nogle mindre og ældre plamager i 1-2 spærhoveder, der vurderes at være opstået i forbindelse med opførelsen.

Det er vores vurdering, at sømmenes placering ikke har nogen konstruktiv betydning eller giver nogen nærliggende risiko for vandindtrængning. Loftrummet er tørt og bærer ikke præg af utætheder men vurderes uprofessionelt udført, hvilket sælger dog har gjort opmærksom på i sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten.

Dansk Boligforsikring har tilbudt at tætne revnerne med undertagstape efter fabrikantens montagevejledning, på trods af, at der er tørt i de pågældende områder. Dette vurderes dog under bagatelgrænsen.

Henset til ovenstående er det vores opfattelse, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Utætheder vil almindeligvis i lyset af det danske vejrlig måtte forventes at have vist sig på nuværende tidspunkt. Forholdet har ikke medført skader, hvorfor forholdet bør afvises iht. vores forsikringsbetingelser pkt. 3.1. Der henvises i øvrigt til Ank 89.991, hvor ankenævnet kom frem til samme resultat i en lignende sag.

1b) Undertag – ventilation.

Det følger af klagers sagsfremstilling, at det er deres opfattelse, at der skulle være problemer med ventilationen af taget. Ved vores besigtigelse kan det registreres, at der er monteret ventiler i undertaget. Vi har ikke kunne konstatere nogle skader som følge af manglende ventilation.

Eftersom undertaget er udført i et diffusionsåbent materiale og at der ikke kan konstateres nogle skader på baggrund af ventilationsproblemer, er det vores vurdering, at der ikke foreligger et dækningsberettiget forhold.

I øvrigt bemærkes det, at der i tilstandsrapporten oplyses klager følgende:

> *'1.10 Undertage/understrygning:*
> *K2 Udluftningsstudse i undertaget mangler.*
> *Note: Leverandøren af undertaget anfører i den på oplægningstidspunktet gældende vejledning, at også diffusionsåbent undertag skal ventileres. Der henvises til BYG ERFA blad nr. (27) 131105 og TRÆ 67 af november 2013.'*

På denne baggrund er det vores vurdering, at forholdet bør afvises, da det anmeldte ikke opfylder skadesbegrebet og klager i øvrigt er blevet gjort opmærksom på eventuelle ventilationsudfordringer i tilstandsrapporten. Derudover skal det bemærkes, at klager i øvrigt er blevet oplyst, at taget er udført som selvbyg under sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten.

2) Tagryg
I forbindelse med vores besigtigelse blev det noteret, at der er enkelte tagrygningssten, der er foretaget beskæringer i. Tagrygningen er den oprindelige fra 2009. Tagryggen er monteret med rygningsklammer. Rygningerne på grater er monteret uden beslag og ligger en anelse ujævnt.

Konsulenten har ikke registeret nogle skader eller utætheder, der relaterer sig til tagryggen. Ryggen på graterne ligger en anelse skævt, men det er konsulentens vurdering, at der ingen risiko er forbundet hermed.

I tilstandsrapporten er der følgende anmærkning:

> *'1.1 Tagbelægning/rygning:*
> *K1 Rygninger på grater er lidt ujævne. Stenene ligger ikke i ret linie.*
> *Note: Forholdet vurderes ikke at have betydning for tætheden af taget.'*

På baggrund af ovenstående er det vores opfattelse, at forholdet bør afvises. Det er i øvrigt oplyst af sælger, at taget er udført som selvbyg. Bygningens tilstand må derfor også sammenholdes med, hvad klageren med rette har kunnet have af forventninger til den pågældende bygning.

3) Tagrender
Ved vore besigtigelse kan det konstateres, at ejendommens ståltagrender hælder en anelse nedefter i front. Tagrenderne har fald mod afløb.

Der har ikke kunne konstateres nogle følger af tagrendernes montering, der i øvrigt har fungeret efter hensigten i ca. 9 år, hvorfor forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi henviser til AK 87.546, hvor ankenævnet fandt, at bagfald på en tagrende, som ikke havde medført følgeskade eller i øvrigt havde konstruktiv betydning, udgjorde en skade. Det er herefter vores vurdering, at forholdet ikke er dækningsberettiget og derfor bør afvises.

4) Tagpap på skur (bygning B).
…
5) Genvex.
Ved besigtigelsen kan konsulenten konstatere, at krydsvarmeveksleren ikke er tilsluttet på loftet. Derudover ligger der rørdele på loftet. Anlægget har aldrig været tilsluttet.

Det fremgår intet sted i købsdokumenterne, at klager kunne forvente, at der forelå et funktionsdygtigt genvexanlæg.

I tilstandsrapporten er der følgende anmærkning:

> *'6.7 Rumaftræk*
> *K3 Rumaftræk i badeværelser mangler.*
> *Note: Ejer oplyser, at det er planlagt, at aftræk etableres ved tilslutning af krydsvarmeveksleren eller føres til det fri.'*

Under generelle kommentarer til bygningernes tilstand, er det i øvrigt oplyst, at *'Krydsvarmeveksleren er ikke tilsluttet'.*

Det er vores opfattelse, at klager ikke med rette kunne forvente, at krydsvarmeveksleren skulle agere som ejendommens eneste ventilationsmulighed. Der er ingen oplysninger omkring et fungerende genvexanlæg i tilstandsrapporten, salgsopstilling, købsaftale eller energirapporten. Anmærkningen i tilstandsrapporten kan ikke betragtes som en tilsikring, som klageren kan støtte ret på over for det indklagede selskab jf. princippet i Ank. 83936.

Det manglende rumaftræk i badeværelse er anmærket og kan udbedres ved, at det kan føres til det fri, som anmærkningen også oplyser. Det forhold, at klager har haft forventninger om, at der forelå et fuldt funktionsdygtigt ventilationsanlæg udgør ikke et dækningsberettiget forhold i sig selv.

På denne baggrund er det vores opfattelse, at forholdet bør afvises."

Klagernes advokat har i brev af 27/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis beklager jeg, at der i min klage i form af stævningsudkast henvises til forkert tilstandsrapport, nemlig en tidligere. Jeg er enig i, at det er den som bilag A fremlagte, der er relevant. Jeg har følgende bemærkninger til de enkelte klagepunkter.

Forhold 1, undertag.
Som anført i mit indlæg af 22.09.2017 gør jeg gældende, at udskiftning af undertaget er aftalt mellem parterne under møde på ejendommen. Tagfirma … Tag v/… fremsendelse af tilbud på udskiftning direkte til indklagede (bilag 6), støtter det anførte.

I anden række gøres gældende, at udskiftning er nødvendig, fordi undertaget er revnet og lappet sammen, samt gennemhullet af søm og at undertaget dermed er utæt. Det har herefter ikke fuld funktionsduelighed og det gøres gældende, at klagers tegning af ejerskifteforsikring med udvidet dækning skal omfatte enhver nedsat funktionsduelighed.

Indklagede har afgiver tilbud på tegning af ejerskifteforsikring og beskriver den udvidede forsikring som omfattende (bilag 4, side 3, over midten) 'Dækker som basis samt ulovlig bygningsindretning, installationer, funktionsduelighed, miljøforhold, kloak m.v.' Forsikringstager har accepteret selskabets fremsatte tilbud hvormed aftale er indgået. Det forhold, at indklagede så efterfølgende fremsender police og forsikringsbetingelser med ringere dækning kan herefter ikke tillægges betydning, herunder påberåbte forsikringsbetingelser w.1.1.13 med indskrænket dækning til 'nærliggende risiko for skade' jf. punkt 3.1 under basisdækning og under udvidet dækning punkt 16.1 med indskrænkning til ulovlige bygningsindretninger i strid med byggelovgivningen.

I tredje række gøres gældende, at krav om udskiftning også følger af de generelle forsikringsbetingelser, nemlig punkt 3.1 nærliggende risiko for skade når der er tale om hullet undertag, samt punkt 16.1 ulovlig bygningsindretning idet et undertag skal være vandtæt.

Forhold 2, rygning.
Klager fastholder, at det er nødvendigt at udskifte rygningen, når undertaget skal skiftes. Herudover henvises selvstændigt til ovenfor anførte anbringender, anden og tredje række.

Forhold 3, tagrender.
Som det fremgår af det fremlagte billedmateriale hænger tagrenderne på ydersiden og af vandstandsafmærkningerne ses vandstand op til kant og dermed overløb ved kraftig regn. Opsætningen er ikke forskriftsmæssig og overløb giver nærliggende risiko for skade. Ovennævnte anbringender i anden og tredje række påberåbes derfor ligeledes her.

Forhold 4, tagpap på skur.
Forholdet udgår jf. anmærkning K3 i tilstandsrapporten punkt B.A.1.1.

Forhold 5, Genvex.
Klager fastholder, at huset er solgt med funktionsdygtigt Genvexinstallation. Der er ikke anført noget herom i aftalegrundlaget, men den synlige del af installationen består og når denne forevises en køber under præsentation af huset og uden oplysning om, at installationen ikke er færdigforetaget, må køber med rette kunne gå ud fra, at installationen er gjort færdig.

Bevisbyrden for det modsatte påhviler under alle omstændigheder sælger. Klager gør således i første række gældende, at der er aftalt funktionsdygtigt Genvexanlæg og at der foreligger forsikringsdækning for ikke funktionsduelighed jf. at der er tale om vvs-installation, betingelsernes 3.2. Indklagedes anførsel af, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, bilag A, side 9.6.7

> *'K3 Rumaftræk i badeværelse mangler. Note: Ejer oplyser, at det er planlagt, at aftræk etableres ved tilslutning af krydsvarmeveksleren eller føres til det fri.'*

afvises. Tvært imod kan den anførte læses således, at der faktisk består genvexinstallation og at badeværelsesaftræk kan sluttes til dette."

Selskabet har i brev af 14/11 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Forhold 1, undertag.
Det følger af vores interne forretningsgang i Dansk Boligforsikring, at vores konsulenter ikke afgør om sagerne er dækningsberettiget, da dette henhører under skadebehandleren.

I bestræbelse på en smidig sagsbehandling, har konsulenten dog mulighed for at afgive et dækningstilsagn i mindre sager op til 10.000 kroner inkl. moms, svarende til deres prokura.

Jeg har forholdt vores konsulent … det af klager forelagte. Konsulenten deler ikke klagers opfattelse af, at der skulle været indgået nogen aftale om dækning. Såfremt konsulenten har bedt om en pris i forbindelse med besigtigelsen, beror dette alene på, at konsulenten skal skrive en rapport. Se vedhæftede udtalelse fra konsulenten.

Det skal oplyses, at der til dato endnu ikke er registeret vandindtrængen som følge af, at undertaget er perforeret eller revnet. Som følge af den valgte tagbelægning og hullernes placering og størrelse, er der alene tale om en minimal teoretisk risiko, der allerede er imødekommet via tætning af undertaget med undertagstape inde fra loftsrummet. Udbedringsmetoden er en almindelige anerkendt metode til reparation af undertag.

Med hensyn til klagers henvisning til vores *'Køberhjælp med tilbud om Ejerskifteforsikring og Husforsikring'* kan det oplyses, at der er tale om en afkrydsningsskema, som på ingen måde er fyldestgørende for, hvad forsikringen indeholder, og kan med andre ord ikke stå af alene. 'Køberhjælpen' er udformet ens i alle vores tilbud. Se vedhæftede dokument som eksempel. I 'køberhjælpen' er der flere henvisninger til de gældende betingelser, hvorfor der ikke er divergens mellem tilbud og betingelserne.

Klager henviser til, at undertaget er ulovlig opført. Bygningsreglementet indeholder ingen specifikke krav omkring undertag, hvorfor konstruktionen er lovlig.

Med hensyn til de øvrige forhold, henviser vi til tidligere indsendte indlæg."

Af vedlagt notat af 10/11 2017 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Det er en skadebehandler der tager stilling til om der skal gives erstatning.

I den konkrete sag har jeg ikke afgivet dækningstilsagn. Såfremt FT mener jeg har givet tilsagn om erstatning til et nyt undertag, beror dette ene og alene på en misforståelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Af skadeanmeldelse af 19/3 2017 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget
Tagrende fyldt med vand. Taget er monteret forkert så træspær bliver ramt af vand. Grater på tag sidder forkert, undertag ødelagt af søm som er gået igennem. Rygningssten er der skåret i. Genvækst anlægget er sat forkert op. VVS installation er ikke udført af autoriseret Blikkenslager. Afløb i badeværelse gulv er monteret forkert. Træskuret tag er utæt.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Tag og træværk bliver ødelagt / spær på loftet. Undertag er ødelagt af søm. Tagrende sidder forkert. Ulovlig vvs installation. Forkert opsat genvækst anlæg. Tag på skuret utæt og vand siver ned i tagkonstruktionen."

Klagerne har indhentet et tilbud af 1/5 2017 på 53.225 kr. vedr. "komplet ventilationsløsning". Entreprenøren har i et medfølgende notat bl.a. anført:

"Vedr. gennemgang af ventilationsinstallationen på …
Efter en grundig gennemgang kan det konstateres at det man troede var en komplet installation af ventilationssystem har vist sig at være fake.

For at skjule at der ikke er installeret noget system har man:
1. Opsat ventiler i loftet. Men ventilerne er ikke boret helt igennem loftet
2. Lagt 2 synlige rør ud på loftet
3. Udlagt et tyndt lag isolering ud over hele loftet så man ikke umiddelbart kan se at der ikke er udlagt rør
4. Opstillet et ventilationsanlæg der dog ikke er tilsluttet til noget

Dvs. at hvis der skal laves ventilationssystem i boligen skal det hele laves forfra.

Da anlægget har stået i nogle år uden at være lukket af og uden at være i brug er der stor risiko for at det har taget skade på styringsprint og motordele."

I selskabets besigtigelsesnotat af 30/5 2017 hedder det bl.a.:

"Anmeldt forhold:
1. Undertag ødelagt af søm
2. Skåret i rygninger
3. Tagrender sidder forkert
4. Utætheder i tag ved skur
5. Genvex ikke tilsluttet med rør

…

Beskrivelse:

1) Undertag

Tyvek undertag til uventilerede tagrum. SE foto 33.

Det kan konstateres, at der flere steder i tag er skudt søm igennem undertag. Sømmene er lokaliseret omkring spærhoved. Se foto 1-9 og 11-14 & 17-27, 31, 32, 34, 35, 36. Klemlister er ikke monteret direkte over spærhoved. Se foto 25. Undertaget er monteret med undertagsstrammere. Se foto 9, 10, 24. Der er registeret revner i undertag se Foto 10, 11 og 12 med fugtaftegningerne. Træet er ikke opfugtet, men har ældre fugt plamager. I en af revnerne, er der 'lappet' med skum.

FT's håndværker fremviser tagrumsventiler/udluftningsstudeser og ved gennemgang synes de at fungere efter hensigten. Vindbrædder kunne måske være mere hensigtsmæssigt placeret, men taget, undertag og konstruktioner i loftrum har ingen tegn på manglende udluftning eller opfugtning. Se foto 1, 3, 4, 35.

2) Tagbelægning.

Glaserede fals tegl -tagsten (taghældning 27 grader), Foto 69-70 viser hvor der er skåret i rygninger, men der kunne umiddelbart ikke ses huller i rygningsbånd. Foto 50-51 viser mindre overlæg af rygninger på graterne. Monteringen af rygningsstene er udført med skurer. Foto 49 viser rygningsklammer på tagrygningen. Tagrygningerne på graterne er monteret lidt ujævnt.

3) Tagrender.

Foto 37-38 viser ståltagrender, som umiddelbart hælder nedefter i front. - Lindab ståltagrender. Tagrender løber mod afløb.

4) Tag på skur (bygning B)

…

5) Foto 28 viser stumper til et Genvex anlæg på yderloft- der lå mange rør på loft. Foto 55-57 viser hvor der er boret hul i lofter og monteret loftskraver til Genvex, ingen loftskraver var tilsluttet rør. Foto 28 viser uinstalleret krydsvarmeveksler.

…

Årsag / Konklusion:

1) Grunden til, at der er sømmet igennem undertag er formentlig sjusk ved opførsel/ montering af klemlister. Taget bærer præg af selvbyg, hvorfor det ligeledes formodes, at tagkonstruktionen har stået uden tagbelægning over en længere periode i forbindelse med opførelsen.

De ældre fugtplamager vurderes at skyldes revnen i undertaget, der formentlig er opstået i forbindelse med opførelsen. Der er ingen tegn på aktuel opfugtning. De ældre fugtplamager er alene registeret ved en større revne, som er udbedret med skum. Se foto 11. Grundet tagbelægningen og hældningen, vil der kun være minimale risiko for vandindtrængning. De mængder af vand som følge af slagregn, vil løbe ned midt i undertagsbanen grundet undertagsstrammerne. Taget er ikke ulovligt.

Ventilationen
Umiddelbart skønnes det at der er tilstrækkeligt med ventilation på yderloft gennem det diffusionsåbne undertag, men vindbrædder kunne med fordel monteres således at der kom mere ventilation.

2) Rygninger som er blevet skåret i har alene kosmetisk betydning. Rygningerne på grater er fæstnet med skurer og har fungeret i over 8 år, hvorfor der ingen risiko er forbundet hermed hvad angår befæstelse. Derudover er der ingen risiko for utætheder, da der er tale om en forholdsvis tæt tagsten med fals med et intakt rygningsbånd.

3) Umiddelbart er tagrender ikke monteret hensigtsmæssigt, men det har alene kosmetisk betydning. Der kan ikke registreres nogle følger på tagrenderne eller bygninger som følge af monteringen. Generelt set er denne type tagrende tilbøjelig til at løbe over ved voldsomme nedbør.
…
5) Det uinstalleret genvexanlæg har aldrig været tilsluttet. En producent af genvexanlæg oplyser, at genvex som regel benyttes i sammenhæng med en varmeveksler af en slags.

Har det konstruktiv betydning? Nej
Alderen på det skadet? Evt. dokumentation for dette.- 8 år
Er det en lovlig konstruktion? Evt. dokumentation for dette. Ja
Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet? - Ja, men dårligt arbejde.
…
Udbedring:
Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:
1. Undertag lappes med tape.
2. Rygninger fæstnes iflg. Monteringsanvisninger.
3. Justering af tagrende
4. Paptag på skur repareres.
5. Genvex monteres med rør og isolering"

Klagerne har fremlagt et tilbud af 26/6 2017 vedr. tagrenovering, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Tilbuddet, for tagrenoveringen, indeholder:
- Afmontering af eksis. Tag sten.
- Afmontering af lægter, klemmelister og undertag samt bortskaffelse.
- Montering af nyt undertag (Kompromenta Viking 280), tryk imp. klemmelister og T1 lægter.
- Montering af undertags strammere.
- Montering af ny fodplade.
- Montering af nye skotrender.
- Montering af ventilation i undertag.
- Montering af vetilation ved vindstop.

- Montering af eksis. Tagsten og rygninger, med nyt rygningsbånd.
- Montering af fugle gitter ved tagfod.
- Op/nedtagning af stillads.

…
I alt inkl. Moms: 148.750,00 kr."

Af bilaget "Køberhjælp med tilbud om ejerskifteforsikring og husforsikring" fremgår bl.a.:

Priser på ejerskifte - forsikring	(Sæt x for at købe)	Selvrisiko	5 års forsikring		10 års forsikring	
	BASIS Ejerskifteforsikring (Dækker jf. lovens minimumskrav)	**5000 kr. pr. skade** - og 35.000 kr. i alt i løbetiden	12.846 kr.	☒	18.095 kr.	☐
	Udvidet Ejerskifteforsikring Dækker som **Basis samt** ulovlig bygnings - indretning, installationer, funktionsdueligned, miljøforhold, kloak m.v.	**10.000 kr. pr. skade** (dog 5.000 kr. ved basisdækning) - og 35.000 kr. i alt i løbetiden	19.780 kr.	☐	25.645 kr.	☐
		5.000 kr. pr. skade - og 35.000 kr. i alt i løbetiden	21.160 kr.	☐	27.543 kr.	☐

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"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 Forsikringen dækker:
- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

…
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 beskri-

velsen 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.

…

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

16.2 Hvis der er et dækningsberettiget forhold omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 16.1 i bad/toiletrum, kan forsikringstager i samarbejde med Dansk Boligforsikring A/S vælge at få udskiftet ubeskadigede fliser/klinker i pågældende bad/toiletrum i et afgrænset areal svarende til gulv eller vægge afhængig af, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil.

16.3 Hvis der er et dækningsberettiget forhold omfattet af betingelsernes punkt 3 eller 16.1 på sanitet i bad/toiletrum, kan sikrede i samarbejde med selskabet vælge at få udskiftet ubeskadiget sanitet i pågældende bad/toiletrum, hvor skaden forefindes, mod en egenbetaling på 50 % af udgifterne hertil.

16.4 En forudsætning for dækning under pkt. 16.2 og 16.3 er, at det ikke er muligt at anskaffe fliser/klinker eller sanitet, der er identisk med det/de beskadigede.

16.5 Forsikringen dækker forurening af grunden, opstået før overtagelsesdagen, hvis miljø- myndighederne eller andre myndigheder har meddelt sikrede påbud om oprensning eller afværgeforanstaltninger, med op til kr. 250.000 i forsikringsperioden, når erstatning for disse følger ikke opnås fra anden forsikring fx miljøforsikring. …

16.6 Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses- / opførelsestidspunktet. …"

Nævnet udtaler:

Undertag

Klagerne har anmeldt, dels at undertag er ødelagt af søm, så træspær bliver ramt af vand, og dels at der er mangelfuld ventilation ved undertag.

I selskabets besigtigelsesnotat af 30/5 2017 hedder det, at der flere steder ved spærhoveder er skudt søm igennem undertaget, formentlig på grund af sjusk ved opførelse/montering af klemlister. Der ses ældre fugtplamager, som vurderes at skyldes en revne i undertaget, der formentlig er opstået i forbindelse med opførelsen. Revnen er "lappet" med skum. Der ses ingen tegn på aktuel opfugtning. Det anføres, at der skønnes at være tilstrækkelig ventilation på yderloft gennem det diffusionsåbne undertag, men at vindbrædder med fordel kunne have været monteret således, at der kom mere ventilation.

Det fremgår af sagen, at selskabet har anerkendt at dække en tætning af undertagets revne med undertagstape, men at dette vurderes at være under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Selskabet har afvist forsikringsdækning i øvrigt.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at perforeringerne af undertaget med søm konkret har en sådan betydning for undertagets funktion, at det udgør en skade i forsikringens forstand eller en nærliggende risiko for skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om opfugtninger af spær eller andet som følge af disse perforeringer. Nævnet har også lagt vægt på, at overtaget efter det oplyste består af en forholdsvis tæt belægning af glaserede falstagsten med en taghældning på ca. 27 grader, og at der er monteret undertagsstrammere, så eventuelt indtrængende vand normalt vil løbe ned midt på undertagsbanen.

Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at der er forhold ved undertaget, der er i strid med bygningslovgivningen, jf. forsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der er mangelfuld ventilation i tagrummet i dækningsberettigende omfang. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger bygningssagkyndige oplysninger, der godtgør, at der sker skadelig kondens- eller svampedannelse som følge af mangelfuld ventilation. Nævnet bemærker, at det er anført i tilstandsrapportens punkt 1.10, at der mangler udluftningsstudse i undertaget,

hvorfor klagerne allerede derfor ikke kan kræve dækning for etablering af udluftningsstudse i undertaget.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at selskabets konsulent mundtligt har givet et dækningstilsagn i forbindelse med besigtigelsen den 30/5 2017. Selskabets konsulent har bestridt at have givet et sådan tilsagn og har henvist til, at spørgsmålet om dækningsberettigelse efter selskabets forretningsgang besluttes af skadebehandleren.

Klagernes advokat har henvist til, at der af selskabets skrivelse "Køberhjælp med tilbud om ejerskifteforsikring og husforsikring" fremgår, at den udvidede ejerskifteforsikring dækker "ulovlig bygningsindretning, installationer, funktionsduelighed, miljøforhold, kloak m.v.". Han gør på klagernes vegne derfor gældende, at den udvidede ejerskifteforsikring skal omfatte enhver nedsat funktionsduelighed.

Nævnet lægger til grund, at den udvidede forsikring i henhold til forsikringsbetingelserne ikke indeholder særlige dækninger for "installationer" eller "funktionsduelighed". Uanset at beskrivelsen af forsikringsdækningen i afkrydsningsskemaet i forsikringstilbuddet i sagens natur er kortfattet, finder nævnet det kritisabelt, at der ikke er overensstemmelse mellem forsikringstilbud og dækningen i henhold til forsikringsbetingelserne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet imidlertid, at denne uoverensstemmelse ikke kan føre til, at nævnet kan pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for så vidt angår de forhold, som klagerne har anmeldt.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for de omtvistede forhold ved undertag.

Rygning

Klagerne har anmeldt, at der er skåret i rygningssten. Af selskabets besigtigelsesnotat af 30/5 2017 fremgår det, at der ikke umiddelbart kunne ses huller i rygningsbånd, hvor der er skåret i rygninger. På grater er der mindre overlæg, og rygningerne er her monte-

ret lidt ujævnt. Rygningssten er fæstnet med skruer, og rygningsbånd ses intakt. Konsulenten anfører, at der ingen risiko er for så vidt angår befæstelse eller for utætheder.

I tilstandsrapportens punkt 1.1 er med karakteren K1 anført, at rygninger på grater er lidt ujævne, og at stenene ikke ligger i ret linie.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der ud over tilstandsrapportens anmærkning er forhold vedrørende rygningssten, der udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om vandindtrængen eller utætheder ved rygninger eller oplysninger, der sandsynliggør, at der konkret er nærliggende risiko for, at rygningssten falder af.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for forhold ved rygninger. Det, som klagernes advokat i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Tagrender

Klagerne har anført, at tagrenderne er monteret forkert. De henviser til, at det af billedmateriale fremgår, at tagrenderne hænger på ydersiden, og at der kan ses vandstand op til kant med risiko for overløb og skade.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i rapport af 30/5 2017 anført, at forholdet alene har kosmetisk betydning. Der kan ikke registreres følger på tagrenderne eller bygninger som følge af monteringen, og generelt set er den pågældende type tagrender tilbøjelig til at løbe over ved voldsomt nedbør.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om skadelig fugtpåvirkning af andre bygningsdele som følge af overløb fra tagrenderne eller tegn på

svigt i øvrigt af tagrenderne. Nævnet har også lagt vægt på, at der i listen i bekendtgørelse nr. 13 af 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, bilag 3, over eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende, er anført: "Bagfald og/eller lunker på tagrender, hvor vand samler sig lokalt i renden".

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning. Det, som klagernes advokat i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Genvexanlæg

Klagerne har henvist til entreprenørens notat af 1/5 2017, hvoraf det fremgår, at der er opstillet et ventilationsanlæg, som imidlertid ikke er tilsluttet. Der er opsat ventiler i loftet, men disse er ikke boret helt igennem og tilsluttet rør. Der ligger to synlige rør på loftet, men der er ikke monteret rør i øvrigt. Anlægget har således aldrig været i funktion.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens afsnit med generelle kommentarer til bygningernes tilstand anført: "Krydsvarmeveksleren er ikke tilsluttet". I punkt 6.7 er anmærket med karakteren K3, at "der mangler rumaftræk i badeværelser", og at "ejer oplyser, at det er planlagt, at aftræk etableres ved tilslutning af krydsvarmeveksleren eller føres til det fri."

Klagerne er således oplyst i tilstandsrapporten om, at krydsvarmeveksleren ikke er tilsluttet, og at tidligere ejer planlagde at etablere aftræk i badeværelser ved tilslutning af krydsvarmeveksleren eller ved at føre aftræk til det fri.

Nævnet finder, at det anmeldte forhold må anses for beskrevet i tilstandsrapporten, og at tilstandsrapportens beskrivelse ikke er klart forkert.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

18. 91244

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Peter Thønnings