Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. november 2018 blev i sag nr. 92320:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en anmeldt skade på ejendommens tagkonstruktion, og over selskabets afvisning af at betale udgifter til advokat og teknikere.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1909 og blev overtaget af klageren pr. 1/7 2015 på baggrund af tilstandsrapport af 3/12 2014.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

"**Bygn.:** **Karakter: Registrering og note:**
A Beboelse
A. Primære bygningsdele
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
1.1 Tagbelægning/rygning
K1 Tag- og rygningstegl er ældre og har mindre belægninger samt afbræk på hjørner og kanter. Det ses f.eks. mod sydvest.
Note: Der vurderes ikke at ske følgeskader, da der er tale om en tagbelægning med nyere mørtel understrygning fra ca. 2005-2006 jvnf. sælger oplysninger.

K3 Rygningsmørtel og tag er tidligere eftergået, men har enkelte steder revner bl.a. ved skrå rygninger/ grater. Det ses f.eks. ved sydvendte grat. Enkelte steder er tagkit mod skotrender faldet lidt ud igen.
Note: Der vurderes disse kritiske steder, at være en lille risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner, selvom taget har undertag.

1.3 Skotrender/inddækninger
K1 Skotrender skønnes nogle steder at være ældre, men tætte.
Note: Der ses ikke spor af evt. utætheder ved hussynet."

Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fremgår blandt andet:

"**1. Generelle oplysninger**
1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
13 år.

I hvilken periode har du boet på ejendommen? **2001-2014**	Ja	Nej	Ved Ikke
1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Renoveret taget, isolering, undertag efter reglerne ved renoveringstidspunktet. Nye badeværelser. Nyt køkken. Pigeværelse renoveret. Nye installationer i hele huset.**	X		
Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?		X	
1.3 Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? …		X	
2. Tage 2.1 Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Udbedret skade i køkkentag.**	X		
2.2 Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?		X	
2.3 Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Nye zinktagrender.**		X	
2.4 Er adgangen til skunkrum blokeret?		X	

Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til?
Skunkrum er inddraget i boligareal.

Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret?

2.5 Er adgangen til tagrum blokeret? ☐ X ☐
Hvis ja, hvordan?
Tagrum er inddraget i boligareal.
"

I klageskema af 14/5 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Klager købte hus med tilstandsrapport og tegnede ejerskifteforsikring. Kort tid efter indflytning konstateredes vandgennemtrængning fra taget. Der foretoges anmeldelse til selskabet, der nægtede, jfr. de vedlagte bilag. Der rejstes krav mod sælger, og forsikringsselskabet blev procestilvarslet. Under sagen har forsikringsselskabet modtaget samtlige bilag og haft mulighed for at deltage i syn og skøn. Skønsrapport er vedhæftet tillige med dom. Herefter godkender selskabet sin erstatningspligt, men vil alene foretage afhjælpning v/skotrende. Dette er tidligere sket uden effekt og med sagkyndig bistand. Eneste udbedring er som foreslået af skønsmanden. Klager ønsker udbedring som foreskrevet af skønsmanden, skønsomkostninger samt advokatomkostninger dækket.

Selskabet har i brev af 4/6 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Vores kundes onkel, …, anmeldte i januar 2016 (6 måneder efter overtagelsen af ejendommen) undertaget på huset, samt en række fejl i tilstandsrapporten omkring taget (sagens bilag 3). Som det fremgår af anmeldelsen anmeldtes der ikke utætheder, da … var af den opfattelse at årsagen til utæthederne var anmærket i tilstandsrapporten.
>
> Anmeldelsen gik derfor alene på, at undertaget var monteret forkert.
>
> Ejendommen er fra 1909 og taget er et gammelt tegltag fra husets opførelse. Taget er igennem tidens løb tætnet ved både understrygning og overstrygning, og i sælgers ejertid har man opsat et undertag indefra (tagstenene har ikke været nede). Se konsulenternes notater og skønsrapporten.
>
> Vi afviste anmeldelsen fordi vi ikke mente, undertaget gav nærliggende risiko for skade. Desuden mente den første konsulent, at de utætheder, der kunne konstateres, skyldtes forhold anmærket i tilstandsrapporten.
>
> Vores kunde førte herefter retssag mod sælger, som man mente, havde tilsikret køber, at taget (herunder undertaget) var udført efter reglerne på renoveringstidspunktet (2005-08).
>
> Klager har tabt sagen. Den oplysning sælger har givet i tilstandsrapporten (navnlig sælgeroplysningernes pkt. 1.2) vurderede Københavns Byret ikke var en garanti, ligesom retten ikke fandt, at sælger havde handlet groft uagtsomt. Se dommen.

Vi genbesigtigede ejendommen efter modtagelse af dommen, og vores konsulent vurderer, at der trænger vand ind omkring skotrenden – se notat. Skotrenden er forsøgt tætnet flere gange (også af vores kunder), men konsulenten vurderer, at da undertaget ikke er afsluttet ud i skotrenden (ikke muligt, fordi undertaget er etableret indefra), kan vand trænge ned under undertaget og trænge ned i konstruktionerne. Vi har dækket utæthederne og anvist, at taget overstryges fra skotrendens bund og i en lige linje op ad tagfladen. Samme reparation ses udført på den anden side af skotrender.

Vi har desuden tilbudt udskiftning af skotrenden, da den er oprindelige (over 100 år gammel) og har været tætnet flere gange. Vi er usikre på, om den er utæt, men tilbød at dække en udskiftning (med fradrag for slid og ælde) i forbindelse med overstrygningen. Herefter vil taget være tæt.

Klager ønsker et helt nyt undertag erstattet under forsikringen. Klager støtter sit krav på skønsrapporten, og på, at dette er den "eneste udbedring" ifølge skønsmanden.

Det afholdte syn og skøn har fokuseret på, om oplægningsvejledningerne for montage af undertag (indefra) er opfyldt. Det har skønsmanden udtalt, at de ikke er. Skønsmanden er herefter blevet spurgt (spørgsmål 4), om hvorledes en evt. fejl i oplægningen kan udbedres. Til det anviser skønsmanden en udbedring, hvor tagstenene fjernes, nyt undertag monteres (udefra), hvorefter tagsten, inddækninger, ovenlys osv. genmonteres.

Det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at der er et forsikringsdækket krav. Overholdelse af evt. lægningsvejledninger for undertag er ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forsikringen er tegnet uden udvidet dækning, og der er alene dækning for aktuelle skader og nærliggende risiko for skade. Der er intet krav til undertag på et tegltag fra 1909. Taget har tidligere været tætnet ved under- og overstrygning. Sælger har fået opsat et undertag indefra – formentlig for at tætne taget bedst muligt og formindske den løbende vedligeholdelsesbyrde ved under- og overstrygning. Der er intet ulovligt eller usædvanligt i det.

Når undertaget opsættes indefra kan det ikke afsluttes ordentligt ved tagfod og ved skotrender, ligesom det ikke kan lægges over spærrerne sådan som man gør, når man oplægger undertag udefra (tagbelægningen er nede).

Undertaget skal naturligvis ikke i sig selv give skader, hvilket det heller ikke gør her – se konsulenternes notater og skønserklæringen.

Undertaget mangler på de nederste 30-70 cm (se spørgsmål 2a), men dette har ikke givet skader. Vores konsulent vurderer, at der ikke er risiko for skader her, pga. taghældning og den forholdsvist tætte falstagsten. Det afholdte syn og skøn har ikke påvist skader som følge af det manglende undertag mod tagfoden – se skønsrapporten.

Omkring skotrenden har undertaget ikke den ønskede effekt, fordi man ikke indefra har kunne afslutte det så vandet ledes ud i skotrenden. Normalt skal vand, der kommer gennem tagbelægningen, løbe ned langs undertaget og ud i skotrenden. Det gør det ikke her - i stedet kan vand trænge bagom undertaget og ned i loftskonstruktionen. Både skønsmanden og vores chefkonsulent er enige i, at der her er opstået skader.

Vi har anvist en tætning af taget omkring skotrenden ved overstrygningen. Hermed er tagfladen tæt og undertaget har ingen funktion her.

Klager har ikke løftet bevisbyrden for yderligere krav."

Klagerens advokat har i brev af 18/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det konstateres med tilfredshed, at ejerskifteforsikringsselskabet anerkender, at undertaget ikke er udført korrekt, og at undertaget ikke leder vand korrekt ud, så der opstår fugtskader inde i huset.

Jeg har forelagt selskabets skrivelse af 4. juni 2018 for forsikringstagers tekniske rådgiver. Jeg vedlægger som bilag 12 rådgivende ingeniør … mail af 12. juni 2018, som jeg i det hele kan henvise til."

Af den omtalte mail fra den rådgivende ingeniør, der også er klagerens onkel, af 12/6 2018 fremgår blandt andet:

"Jeg anfægter forsikringsselskabets udlægning i brev af 4. juni 2018, hvor der er skrevet:
'Som det fremgår af anmeldelsen anmeldtes der ikke utætheder, da … var af den opfattelse at årsagen til utæthederne var anmærket i tilstandsrapporten.'

Det er ukorrekt skrevet utætheder og utæthederne (flertal), men i min anmeldelse skrev jeg i ental således:
'Forholdet har allerede medført vandindsivning og skade et sted (den skade anmeldes ikke, idet det med reference til tilstandsrapporten A 1.1 oplyses, at rygningsmørtel og tagkit langs skotrender er udbedret/udskiftet således, at taget disse steder er tæt).'
idet jeg derved sigtede til at der var foretaget reparation af den ene mulighed for utæthed, som kunne udledes af tilstandsrapporten (om end utætheden ikke ville have medført skade såfremt der havde været korrekt udført undertag 'efter forskrifterne fra udførelsestidspunktet'.

Sidenhen har de vist sig at være andre utætheder, som ikke var kendt på tidspunktet for anmeldelsen.

Det er således ikke korrekt af forsikringsselskabet at skrive i flertal om utæthed.

Forsikringens besigtigelsesnotat af 1. februar 2016:
Det er vel bemærkelsesværdigt at iagttage notatet under afsnittet Tilstandsrapport:
'.. har ikke haft adgang til at undersøge tagkonstruktionen og dermed bemærke undertagsbanen eller om der i det hele taget måtte være udført underlag. .. har omvendt ikke korrekt undtaget besigtigelse. Jeg er ikke klar over, hvorfor .. opgiver forventet restlevetid for undertag, hvilket må stå for hans egen regning.'

Jeg antager at ejerskifteforsikringen dækker fejl i tilstandsrapporten — det er vel derfor ejerskifteforsikringer fører regressager mod de bygningssagkyndige når der er dækningsberettigede skader. Notatet bekræfter netop at der er fejl i tilstandsrapporten: 1) … har ikke korrekt undtaget besigti-

gelse (135 skulle have noteret at besigtigelse af undertaget ikke var muligt), samt 2) … har oplyst restlevetid for undertaget og derved bekræftet at der faktisk skulle være undertag (… har stolet på sælgers oplysninger og … har videreført oplysningen om at de faktisk skulle være undertag). Køber skal kunne stole på udsagnene i tilstandsrapporten — det er det man forsikrer sig for med en ejerskifteforsikring og derfor opstår 3) Ejerskifteforsikringen har ansvar for ...' udtalelser (såfremt udtalelsen om undertaget restlevetid står for … egen regning, er det et forhold mellem ejerskifteforsikringen og …, men ikke mellem forsikringstager og ….

Andet fra besigtigelsesnotatet af 1/2-16:
'Sælger, der angiveligt skal være en ældre kvinde, oplyser om underlaget, jf. 1.2, at dette skal være udført efter reglerne. Hun har iflg. Kunden ikke selv udført arbejdet og har formentlig ikke været bedre vidende.'

Det er ikke korrekt at sælger er en ældre kvinde (jeg tror i hvert fald ikke at sælger er enig i den påstand) og det giver et uheldigt indtryk, som kan påvirke ankenævnets dommere til at mene at sælger så i højere grad kan undskyldes."

Hertil har selskabet i brev af 27/6 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det er ikke noget nyt, at Dansk Boligforsikring A/S vurderer, at undertaget ikke er udført korrekt ved skotrenden – det er helt i tråd med mine tidligere mails til klagers advokat.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke ikke-håndværksmæssig korrekt udførelse – kun hvis udførelsen giver skader eller nærliggende risiko for skader. Afslutningen af undertaget giver skader ved skotrenden – det har vi også oplyst i tidligere mails. Derfor har vi dækket en overstrygning af taget omkring skotrenden. På resten af taget vurderes ikke, at undertaget giver skader. Klager har bevisbyrden for, at undertagets udførelse andre steder giver skader, og at taget som helhed er ringere end andre tilsvarende tegltage fra 1909.
… bemærkninger (bilag 12) giver ikke anledning til bemærkninger fra vores side.

… er byggeteknikker og bør alene udtale sig om byggeteknik. Forsikringsdækning er en juridisk disciplin, som kræver kendskab til jura, herunder fortolkning og praksis."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 25/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringen er en skadesforsikring med regres. Det følger af de 2 bekendtgørelser, senest bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012, at dækningspligten grundlæggende forudsætter:

1. Skade
2. Nærliggende risiko for skade
3. Været tilstede ved overtagelsen

Alle 3 forhold ses oplyst i denne sag.

Dækning skal ske i forhold til, hvad man kan forvente ved huse af samme alder, type og tilstand.

Det nu ved syn og skøn fremkomne er ikke beskrevet eller i hvert fald klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Sådanne forhold skal forsikringen dække, jf. fast praksis, AF70883.

Nye bygningsdele, der er tilført et hus ved ombygning skal vurderes efter god byggeskik på tidspunktet for ombygningen. Jeg skal henvise til de mange afgørelser, der nævnes i Rosenmeyer:

- Mangler ved fast ejendom, 7. udgave, p. 164

Nærværende tag er ikke fra 1909 som selskabet postulerer, men med undertag fra 2005 til 2008, jf. sælgers forklaring. Der kan i øvrigt henvises til de fotos, der er bilagt syns-og skønsrapporten.

Sælgers alder er kun nævnt da selskabets taksator bringer dette på banen i den fremlagte rapport!

Endvidere skal jeg påstå, at indklagede skal pålægges at betale de udgifter, der er afholdt til syn og skøn samt passende advokatomkostninger med kr. 80.000,00 med tillæg af moms, jf. eksempelvis AF85693."

Selskabet har herefter i brev af 25/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Ejerskifteforsikringen dækker ikke mangler og den dækker ikke ”god byggeskik”.

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende skader, som defineret i skadebegrebet, der er fastsat ved lov.

Et gammelt hus vil løbende skulle vedligeholdes. Træværk skal behandles, gulve skal repareres eller udskiftes, og taget skal holdes tæt.

Det gamle tegltag har oprindeligt været under- og overstrøget som en del af den løbende vedligeholdelse. Som allerede oplyst, har man på et tidspunkt forsøgt at tætne det ved opsætning af undertag indefra. I det omfang taget er utæt på overtagelsestidspunktet, er det en skade, som ejerskifteforsikringen skal dække. Det har vi gjort (rundt om skotrenden).

Klager skal bevise, at opsætningen af undertaget herudover forårsager nærliggende risiko for skader – udover den tætning, som der skal udføres løbende på et over 100 år gammelt tegltag – og den bevisbyrde har klager ikke løftet. Der er ikke skader eller nærliggende risiko for skader som følge af undertagets opsætning – udover dem, selskabet allerede har dækket."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 17/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"1. De reparationer som indklagede anviser, har klager foretaget jfr. **(bilag 9-3).** Ingen reparationer har kunnet stoppe vandindsivning, og det er gennem det afholdte syn og skøn dokumenteret, at det er det fejlagtigt udførte undertag, der opsamler vand på uhensigtsmæssig måde og fører det i koncentreret form hen til de steder, hvor undertaget ikke er tæt.

Havde undertaget været udført korrekt, ville alt vandindsivning være ført til tagrenden uden at gøre skade. Det forkert udførte undertag medfører således skade, som er påvist, samt medfører

nærliggende risiko for skade andre steder, fordi små og normalt ubetydelige utætheder opsamles og koncentreres og føres hen til steder, hvor det koncentrerede omfang da giver skade.
2. At tilstandsrapporten … er oplyst, at undertaget er lagt i 2005-2008.

Tilstandsrapporten angiver +10 år — 10 år eller længere — og er den længste levetid, der kan anføres i tilstandsrapport efter Huseftersynsordningen. Denne karakter oplyser at der ikke er grund til at tænke på udskiftning indenfor kort tid.

3. I skrivelsen af 25. juli anfører indklagede:
" Klager skal bevise, at opsætningen af undertaget herudover forårsager nærliggende risiko for skader - udover den tætning, som der skal udføres løbende på et over 100 år gammelt tegltag ..."
Et korrekt udført undertag medfører, at der ikke skal foretages løbende vedligeholdelse med tætning, som skal udføres for et tag uden undertag. Det er derfor ikke relevant at betegne taget som et tag, der løbende skal tætnes, uanset tagbelægningens alder, når der er undertag. Det er således det forkert monterede undertag, der er årsag til at der sker skade, henholdsvis at skadernes omfang bliver større på koncentrerede steder.

I øvrigt skal der ikke foretages alderstidsnedskrivning for arbejdet med afmontering og pålægning af tegl, da det ikke er teglene, men undertaget der er skaden."

Parterne har i breve af 23/8 2018 og 30/8 2018 yderligere kommenteret sagen.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 1/2 2016 fremgår blandt andet:

"**Beskrivelse:**
Ved besigtigelsen blev det oplyst, at der som det eneste sted i boligen er trængt vand ned i loftet umiddelbart under skotrende mod nord. Der kunne i dette område lokalt i loftet med fugtmåler registreres kraftig forhøjet fugtindhold (billede 3-4).

Det blev yderligere oplyst, at der forinden er forsøgt tætning af skotrenden mod nord samt enkelte tagtegl i samme område (billede 7-8). Men der skal fortsat trænge vand ned i loftet.

Ved begrænset besigtigelse over det fugtskadede loft via mindre lem i sengekonstruktion kunne der ikke umiddelbart registreres tegn på følgeskader der (billede 5-6).

Yderligere blev der i udnyttet tagrum åbnet op til skunken i tagfladen mod nord et enkelt sted via fastskruet mindre skunklem (billede 9-10). Denne skunklem var den eneste mulighed for at besigtige tagkonstruktionen og dermed anmeldte undertag. Lofter er ført til kip, skunke inddraget til beboelse, og tagtegl både under- og overstrøget og derfor umulige at afmontere uden risiko for skader.

Via den mindre skunklem var det muligt at registrere, at der nederst på tagfladen er monteret en bane undertag indvendigt fra, dvs. mellem spærfag. Undertagsbanen er fastgjort til sider af spærfag og ikke korrekt monteret udefra henover spærfag.

Konklusion:
Jeg tvivler på, at taget er udført med undertag over hele tagflader som et egentligt undertag. Tagtegl er både under- og overstrøget i henhold til både tidligere og nutidig byggeskik, hvilket vil være usædvanligt at udføre, hvis taget er udført med et egentligt undertag.

Der kan i forbindelse med udnyttelsen af tagrummet være tilført en undertagsbane nederst ved skunken i denne del af boligen af uvisse årsager. Undertagsbanen er monteret indefra imellem spærfag og ikke mere korrekt udefra henover spærfag, hvilket kan medføre risiko for følgeskader i spærfag efter indtrængende nedbør på undertagsbanen via utætheder i tagtegl.

Der kunne ved besigtigelsen via den sparsomme undersøgelsesmulighed ikke registreres tegn på følgeskader af den monterede undertagsbane. Om der evt. måtte forekomme følgeskader vil kræve en større destruktiv undersøgelse end det ved besigtigelsen var muligt at udføre uden risiko for skader på bygningsdele.

Det vurderes yderligere, at den registrerede fugt i loftet umiddelbart under skotrenden mod nord er uden årsagssammenhæng med det anmeldte undertag. Årsagen hertil skal mere sandsynligt findes i de i tilstandsrapporten med karakteren K3 anmærkede utætheder, jf. pkt. 1.1.

Tilstandsrapport:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: Se nedenfor
BS har ikke haft adgang til at undersøge tagkonstruktionen og dermed bemærke undertagsbanen eller om der i det hele taget måtte være udført undertag. BS har omvendt ikke korrekt undtaget besigtigelse.

Jeg er ikke klar over, hvorfor BS opgiver forventet restlevetid for undertag, hvilket må stå for hans egen regning.
Ingen anmærkning til fugt i loft.
Derudover pkt. 1.1 (K1 og K3).
Forsikringen er med afsæt i bl.a. ovennævnte tegnet med særlig undtagelse.
Sælger, der angiveligt skal være en ældre kvinde, oplyser om undertaget, jf. 1.2, at dette skal være udført
efter reglerne. Hun har iflg. kunden ikke selv udført arbejdet og har formentlig ikke været bedre vidende.
Udbedring:
Vurderes på det foreliggende grundlag ikke at skal behandles."

Af syn og skønserklæring af 4/5 2017 afgivet til brug for retssagen mellem klageren og sælgeren af ejendommen fremgår blandt andet:

"**Spørgsmål 1:**
Skønsmanden bedes undersøge, om der findes undertag, samt hvilken type undertag og hvilken producent, der er anvendt.

Svar på spørgsmål 1:
Ved den destruktive undersøgelse kunne skønsmanden konstatere, at der er anvendt to forskellige produkter af diffusionsåbent banevareundertag.
Produkt nr. 1: "Monarprem 1000", diffusionsåbent banevareundertag fra "Icopal" — j fr. fotobilag, foto 8.
Produkt nr. 2: "Tyvek", diffusionsåbent banevareundertag fra "Du Pont" — jfr. fotobilag, foto 9.

Spørgsmål 2:
Skønsmanden bedes undersøge, om der er undertag overalt i tagkonstruktionen.

Svar på spørgsmål 2:
Ved den destruktive undersøgelse kunne skønsmanden konstatere, at der er undertag på alle tagflader, men ikke overalt.

Spørgsmål 2a:
Såfremt skønsmanden finder, at der ikke er undertag overalt, bedes skønsmanden oplyse, hvor det mangler.

Svar på spørgsmål 2a:
Ved den destruktive undersøgelse kunne skønsmanden konstatere, at undertaget generelt mangler på oversiden af spærene og på de nederste 30-70 cm af tagfladerne — se fotobilag, foto 4.

Spørgsmål 3:
Skønsmanden bedes bedømme, om undertaget er udført korrekt i henhold til producentens anvisninger for hver af perioderne (hvis der er forskel) 2001-2005 og 2005-2014.

Svar på spørgsmål 3:
<u>Tyvek oplægningsvej ledninger fra 2001 - 2007:</u>
Undertaget er ikke udført korrekt iht. Tyvek oplægningsvej ledninger fra 2001 —2007.
Oplægningsvej ledningerne fra 2001, 2003 og 2007 viser en løsning der minder om den udførte løsning — jfr. bilag A, side 7, pkt. 7.
Følgende er <u>ikke</u> udført iht. oplægningsvej ledningerne fra 2001 —2007:
-den aktuelle løsning er udført uden det foreskrevne *"mellemrum til ventilering og afvanding mellem tagbeklædning og Tyvek"*— jfr. bilag A, side 7, pkt. 7 og fotobilag, foto 5.
-ligeledes er *"tætning med butyl-tape/Ampacoll Superfix"* mellem spær og undertag er ikke udført ved undertagets afslutning mod skotrenden, er undertaget ikke ført ud i skotrenden som angivet i oplægningsvejledningen — jfr. bilag A, side 6, pkt. 5 og fotobilag, foto 6.
-den udførte løsning ved tagfoden, hvor undertaget ikke er ført ud over ydervæggen, er ikke udført iht. nogen af de to anviste løsninger i oplægningsvejledningen — jfr. bilag A, side 5, pkt. 3A og 3B og fotobilag, foto 4.
<u>Tyvek oplægningsvej ledninger efter 2007:</u>
Det har ikke været muligt for skønsmanden, at finde/fremskaffe oplægningsvej ledninger på Tyvek undertaget for perioden 2008 — 2014, på trods af kontakt til tidligere og nuværende leverandører.
<u>Icopal Arbejdsvej ledninger (Monarprem 1000) fra 2002 - 2014:</u>
Monarprem 1000 kom på markedet omkring år 2004, hvor det første gang er nævnt i Icopal Arbejdsvejledning fra december 2004 — jfr. bilag B.

Undertaget er ikke udført korrekt iht. Icopals arbejdsvejledninger gældende fra december 2004 — 2014.
Arbejdsvejledningerne fra 2004 - 2014 anviser kun løsninger hvor undertaget monteres udefra, oven på spærhovederne.
Det aktuelle undertag er monteret inde fra mellem spærhovederne, hvilket medfører at arbejdsvejledningernes anvisninger generelt ikke er fulgt.
Følgende er ikke udført iht. arbejdsvejledningerne fra 2004 — 2014:
- undertaget er monteret inde fra — jfr. fotobilag, foto 7.
- det aktuelle undertag er udført uden de foreskrevne afstandslister, som fastgøres oven på overlæggene — jfr. bilag B, side 15, pkt. 3 og fotobilag, foto 7.
- den udførte løsning ved tagfoden, hvor undertaget ikke er ført ud over ydervæggen, er ikke udført iht. nogen af de anviste løsninger i arbejdsvejledningerne — jfr. bilag B, side 17 og fotobilag, foto 4 & 7.
- ved undertagets afslutning i skotrenden, er undertaget ikke ført ud i skotrenden som angivet i arbejdsvejledningerne — jfr. bilag B, side 22 og fotobilag, foto 6.

Spørgsmål 3a:
Såfremt skønsmanden ikke kan konstatere, hvilken producent undertaget stammer fra, bedes skønsmanden bedømme, om undertaget er udført korrekt efter generelle anvisninger for undertage af tilsvarende type for hver af de nævnte perioder.

Svar på spørgsmål 3a:
Skønsmanden har konstateret hvilke producenter de to undertagsprodukter stammer fra — jfr. fotobilag, foto 8 og 9.

Spørgsmål 4:
Såfremt skønsmanden bedømmer, at undertaget ikke er udført korrekt, jf. spørgsmål 3, henholdsvis spørgsmål 3a, bedes skønsmanden beskrive, hvori fejlen består samt skønne budget for udbedring af fejlene.

Svar på spørgsmål 4:
Der henvises til svaret på spørgsmål 3 mht. hvad der er konstateret af fejl iht. producenternes anvisninger.

Det er skønsmandens vurdering, at de konstaterede fejl kan udbedres iht. nedenstående budget:
1. Byggepladsomkostninger til håndværker-skurvogn, container samt
forbrug af vand og el. 25.000,- kr.
2. Tagstillads og totaloverdækning i 6 uger. 125.000,- kr.
3. Nedtagning og afrensning af tagsten for genanvendelse. 42.000,- kr.
4. Nedtagning og bortskaffelse af undertag og taglægter m.m. 18.000,- kr.
5. Nedtagning af tagrender og rendejern til genanvendelse. 5.000,- kr.
6. Etablering af fodbræt og fodblik ved tagfod. 35.000,- kr.
7. Nyt underlag ved skotrende. 6.000,- kr.
8. Nyt diffusionsåbent banevareundertag, inkl. afstandslister og taglægter. 94.000,- kr.
9. Genoplægning af tagsten. 119.000,- kr.
10. Mørtelrygninger og grater samt forskælling ved skorstene og gavle. 21.000,-kr.
11. Genmontering af rendejern og tagrender. 15.000,- kr.
12. Udvendige inddækninger omkring kviste. 10.000,- kr.

13. De- og genmontering af 8 stk. ovenlys, inkl, arbejde med inddækninger og indvendige lysninger. 16.000,-kr.
12. Uforudseelige udgifter — ca. 15 % af ovenstående arbejder 80.000,- kr.
13. Rådgivning - ca. 12 % af ovenstående 75.000,- kr.
I alt, excl. moms 686.000,- kr.
I alt, inkl. 25 % moms 857.500,- kr.

Spørgsmål 5:
Skønsmanden bedes undersøge, om der er trængt vand ind i tagkonstruktionen og ned til loftet i gangen under skotrenden mod gården samt, om eventuel indsivende vand har medført risiko for vandskader (råd, svamp, skimmel) i tagkonstruktionen.

Svar på spørgsmål 5:
I gangen under skotrenden har rekvirenten nedtaget en mindre del af loftet (ca. 40 x 40 cm) samt ovenliggende isolering, da der tidligere er konstateret indsivning af vand.
Skønsmanden kunne ved skønsforretningen ikke konstatere forhøjet fugtighed i loft, underlag eller spær/bjælker over gangen. Dog kunne der konstateres tegn på tidligere opfugtning af gipspladeloftet i gangen under skotrenden mod gården, da der på kanten af fugemassen mellem loftplade og synlig bjælke kunne konstateres misfarvning af hvad der skønnes at være skimmelvækst — jfr. fotobilag, foto 10.

Ifm. den destruktive undersøgelse af skotrenden ude fra kunne det konstateres, at undertaget ikke er afsluttet korrekt ved at føre det ud i skotrenden. Undertaget er ført ned på den indvendige side af skotrenden — jfr. fotobilag, foto 6. Det er skønsmandens vurdering, at dette har medført og fortsat medfører indsivning af vand med risiko for vandskader (råd, svamp og skimmel) i tagkonstruktionen."

I selskabets genbesigtigelsesnotat af 2/3 2018 hedder det blandt andet:

"**Genbesigtigelse for CR/skønsrapport modtaget:**
Taget er det oprindelige (1909). Det har både været understrøget og overstrøget igennem tiden.

Da 1. salen nu er indrettet til beboelse kan man ikke understryge. Tidligere ejer har opsat undertag indefra (se skønsrapport). Det er ok, og jeg ser ikke nogen problemer i, at undertaget ikke er ført over spærrene – det kan man ikke, når det laves indefra. Vi ser masser af tage, hvor man sætter det op indefra – det er ok, hvis det laves fornuftigt.

Skønsmanden skriver, at undertaget ikke er ført helt ned til tagfoden (slutter 30-70cm oppe – se spg. 2). Jeg ser ingen skader her og vurderer heller ikke der er risiko for skader (henset til taghældning + falstagsten /tæt teglsten).

Der er problemer ved skotrenden. Her har man ikke kunne føre undertaget ud i skotrenden indefra. Vand bliver ikke ledt ud i skotrenden, men kan trænge bagom undertaget og ind i konstruktionerne. Der er skader i bunden af skotrenden. Jeg kan ikke se, hvor meget og præcist hvordan afslutningen er lavet, men det skal åbnes for at reparere råd m.m., så må man se hvor meget det er, evt. lave nødvendige ændringer til afslutning.

FT siger, at skotrenden har været tætnet flere gange. Det hjælper ikke, da vand, som trænger ind (slagregn osv) ikke løber ned af undertaget og ud i skotrenden. Der kan ikke laves en ordentlig afslutning indefra.

FT har selv overstrøget taget på den anden side af skotrenden over mod kvisten (se foto 4053, 4072, 4078, 4079 og 4080) – det mener jeg man skal gøre på begge sider af skotrenden. Omfang: fra bunden af skotrenden og i en lige linje op ad tagfladen. Så er tagbelægningen tæt, og undertagets afslutning mod skotrenden er uden betydning.

Måske vil det være en god ide, at skifte skotrenden, når man er i gang? Den er også oprindelig, og jeg er i tvivl om den er tæt (har været lappet mange gange). Aldersnedskrivning?"

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.
…
3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
3.6
Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:
3.6.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.
Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.
3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.
…
4. Undtagelser fra dækning

14. 92320

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

Nævnet har fået forelagt fotos fra tagkonstruktionen mv.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1909, at tegltaget med falstagsten er det oprindelige, og at taget løbende er vedligeholdt med under- og overstrygninger. I forbindelse med udnyttelse af ejendommens første sal til beboelse blev der omkring 2005-2008 etableret et undertag, der blev opsat indefra. Af syn og skønserklæring af 17/5 2017 udfærdiget til brug for en retssag mellem klageren og sælgeren af ejendommen, (som klageren tabte), fremgår blandt andet, at undertaget som følge af, at det er opsat indefra, generelt mangler på oversiden af spærene og på de nederste 30-70 cm af tagfladerne. Det fremgår tillige, at disse og en række andre forhold er i strid med oplægningsvejledningerne for de anvendte banevarer.

Klageren kræver, at selskabet dækker hendes udgifter til advokat og teknikere, og at selskabet dækker udgifterne til udbedring som foreslået af syn- og skønsmanden, hvilket blandt andet indebærer, at tegltaget nedtages og genoplægges mv. Udgifterne hertil er i skønsrapporten anslået til 857.500 kr.

Selskabet har tilbudt at dække en udgifterne til udskiftning af en utæt skotrende og tætning ved skotrenden ved overstrygning, men har i øvrigt afvist, at klageren har godtgjort, at forholdene er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved undertaget, som udgør en skade i forsikringens forstand eller en nærliggende risiko for skade, og som klageren kan kræve dækket af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter nævnets opfattelse ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, at der er forhold ved undertaget, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Afgørende er derimod, om den samlede tagbelægning fungerer tilfredsstillende efter sit formål, herunder om der som følge af undertagets tilstand er sket fugtskade på bygningen eller er nærliggende risiko herfor. Der er tale om en over- og understrøget tagbelægning af falstagsten, hvor vandpåvirkningen af undertaget generelt er beskeden, navnlig hvis den konstaterede skade på skotrenden bliver udbedret. Som sagen foreligger oplyst, har undertagets konstruktion ikke givet anledning til nævneværdige fugtskader på bygningen som følge af vandindtrængen, siden konstruktionen blev udført i ca. 2008.

Advokatomkostninger og teknikeromkostninger

Det følger af nævnets vedtægter, § 20, at hver part efter sagens indbringelse for nævnet bærer egne sagsomkostninger. Nævnet kan allerede af denne grund ikke pålægge selskabet at erstatte klagerens advokatomkostninger efter dette tidspunkt.

For så vidt angår advokatomkostninger i perioden inden nævnsbehandlingen og teknikeromkostninger, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de har haft udgifter hertil, som har været rimelige og nødvendige at afholde som følge af forhold ved selskabets sagsbehandling, og som derfor kan kræves dækket i medfør af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, og forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.2.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen