

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.590:

XXXXXX XXXXXXXX XX
XXXXXX XXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXXX

mod

Runa Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Runa Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af erstatning til etablering af undertag.

Det fremgår af sagen, at husets tegltag er understrøget, og efter det oplyste er tagetagen indrettet til beboelse i 1987. Den indvendige tagkonstruktion blev da beklædt med gipsplader.

Klagerne har krævet, at selskabet yder dækning til etablering af undertag.

Selskabet har i skrivelse af 27/8 2004 til klageren afvist at yde dækning til etablering af undertag med følgende begrundelse:

"Deres tag er fra 1931 og er således 73 år gammelt. Taget er understrøget, hvorfor der ikke er krav om etablering af undertag i forbindelse med indvendig beklædning af tagkonstruktionen.

Krav om montering af undertag blev først indført i 1995 med BR-95. På tidspunktet for konstruktionens udførelse forelå der således ikke krav om undertag.

Skaden skyldes, at taget ikke er tæt. Det er forventeligt, at understrygningen lider med årene, herunder må formodes at store dele af understrygningen er af samme alder som taget.

På denne baggrund må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde erstatning for etablering af undertag.

Iflg. vor taksator er der flere muligheder i relation til udbedring af skaden. Taget kan omlægges og i forbindelse hermed evt. etablere undertag, som i givet fald må bestes af Dem. Eller taget kan overstryges, som vil medføre en vis vedligeholdelse i fremtiden. Overstrygning er en almindelig udbedringsmetode ved tage med understrygning, som vil bringe taget tilbage i væsentlig samme stand som før skaden."

Selskabets taksator har besigtiget skaden og i skrivelse af 29/7 2004 til klagerne har selskabet gengivet taksatorens observationer:

"Ved besigtigelsen blev der nedtaget et par tagsten så konstruktionen blev synlig. Der er tale om et tag, der oprindeligt har været understrøget og anvendt til tørreloft. Iflg. det oplyste er dette tørreloft blevet omdannet til beboelse i 1987. Ved åbningen af taget blev der fundet en del rester af nedfalden understrygning. Såvel lægter som spær var tørre og uden nedbrydning. Da taget er understrøget, er der ikke krav om etablering af undertag i forbindelse med indvendig beklædning af tagkonstruktionen, idet et understrøget tag må forventes at være tæt. Det egentlige problem i denne sag er at taget ikke er tæt, da det ikke har været muligt at vedligeholde understrygningen. I 1987 er taget blevet isoleret og der er opsat gipsplader på indersiden. I forbindelse med isoleringen er der opsat en vindpap, der består af en Monarfol med fabriksfremstillet perforering. Placeringen af vindpappen har ingen betydning for skaden idet plastfolien blot kan medvirke til at vandet dukker op langs ydervæggene."

Klagerne er ikke enige i selskabets afgørelse og har ved skrivelse af 13/1 2006 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. I klageskrivelsen anføres det:

"Taget er opbygget som helvalmet tag, med oprindelige spær, lægter og tagsten af tegl. Taget har altid været understrøget. Loftet har været tænkt og benyttet som tør-

reloft, indtil tagkonstruktionen blev efterisoleret. Efterisoleringen er udført indefra med perforeret Monarfol vindpap hæftet direkte på underside af lægter og sider af spær. Der er isoleret med mineraluld direkte mod vindpappen. Herefter et lag Alukraft og til slut et lag gipsplader.

Efterisoleringen er grundlæggende udført forkert: der skal ikke være vindpap i en skrå tagkonstruktion. I stedet burde der være korrekt udført undertag; i dette tilfælde har vindpappen delvis erstattet undertagets funktion, men da vindpappen er hæftet direkte på underside af lægter og sider af spær, fører det til en opfugtning af disse materialer, når vindtrykket presser regnvand mellem tagstenene. Det indtrængende vand ledes via vindpappen ind ved tagfod og ned i etageadskillelsen. Det føres ikke ud i tagrenden, hvilket er et undertags funktion. Resultatet er, at der er mange fugtige pletter på loftet i spisestuen i forbindelse med regnvejrs og i lang tid herefter (spisestuen vender mod vest). Den oprindelige tagkonstruktion har været fuldt synlig indefra, og beregnet til at man kunne eftergå understrygningen og vedligeholde denne. Det er ikke længere muligt med den nye tagkonstruktion.

Den forkert udførte efterisolering er nedbrydende for tagkonstruktionen og kan afstedkomme skader som råd og svamp i etageadskillelsen. Om der er opstået sådanne skader vides i skrivende stund ikke.

...

På baggrund af rapporten blev det oplyst, at der kun kunne gives dækningstilsagn om omlægning af tag, undertag var ikke inkluderet.

Ved en omlægning må der påregnes et betydeligt antal tagsten der knækker i forbindelse med afrensningen af understrygningsmørtelen. Det er derfor nødvendigt, at de brugte tagsten kan suppleres, for at en omlægning overhovedet er mulig.

Vi var hverken tilfredse med de refererede dele af taksatorens rapport, eller med at vi selv skulle bekoste etablering af undertag i forbindelse med omlægning af taget.

...

Det endelige tilbud modtog vi 27.10.2004.

Tilbudet om at dække omlægning af taget (se brev af 29.07.04) blev nu ikke længere nævnt som en løsning, ej heller blev det trukket tilbage. Der var der stadig ikke svar på vores klagepunkt ifm. de to taksatorers rapporter, og som angiveligt lå til grund

for deres afgørelse. Men i tilbudet var der var to nye løsningsmodeller. De lød kort således:

- a) Al indvendig beklædning demonteres og taget understryges. Herefter genetableres indvendig side af tagkonstruktionen som eksisterende beklædning.
- b) Taget overstryges udefra.

Forslag a) retter ikke op på den fejlagtige opbygning af den eksisterende tagkonstruktion; konstruktionen kan ikke udføres korrekt uden undertag. I takt med at understrygningen løsner sig, vil taget igen blive utæt.

Forslag b) kan heller ikke accepteres, idet en overstrygning ikke gør den eksisterende konstruktion mere rigtig. Ej heller er der sikkerhed for at alt vand holdes ude ved at taget overstryges. Sidst men ikke mindst vil en overstrygning ændre tagets udseende radikalt.

Det økonomiske overslag for at udføre én af de to løsninger dækker kun ca. en tredjedel af omkostningerne ved at udføre efterisoleringen korrekt.

Vi kan naturligvis ikke acceptere forsikringselskabets tilbud.

Hvad ønsker vi konkret at opnå hos selskabet?

Vi købte et hus med en skjult fejl, en fejl der gør at tagkonstruktionen er væsentligt forringet, og som giver stor risiko for betydelige skader i tagkonstruktionen og på andre bygningsdele. Der var intet i tilstandsrapporten som indikerede, at der kunne tænkes at være en sådan skjult fejl. Vi mener derfor, at vi har krav på at få udført efterisoleringen korrekt.

Dette indebærer en omlægning af taget inklusiv korrekt udførelse af undertag. Vi har indhentet tilbud fra to forskellige entreprenører om hvad dette vil koste, og prisen er

5.

68.590

ca. 215.000,- incl. undertag. Prisen må påregnes at blive reguleret til en aktuel dagspris, idet tilbudet er fra efteråret 2004.

Vi mener at vi har krav på dette beløb."

Selskabet har i svarskrivelse af 14/2 2006 anført:

"Vi har anerkendt, at utæthederne er at anse for en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Utæthederne skyldes, at understrygningen med tiden er faldet ned, og vi har tilbudt medlemmet at bekoste en tætning af tagbelægningen ...

Der er, som medlemmet ganske rigtigt anfører, tale om et tegltag med understrygning. På et tidspunkt - ifølge vort medlem i 1989 - er tagetagen blev indrettet til to værelser, som ikke er godkendt til beboelse. Vedligeholdelse af den indvendige understrygning er herved vanskeliggjort, idet dette alene kan ske ved nedtagning af gipsvægge, reparation af understrygningen og genopsætning af væggene.

Vort medlem ønsker os tilpligtet at betale for en omlægning af taget samt opsætning af undertag. Vort medlem mener således, at selve skadesbegivenheden er det forhold, at man ikke i forbindelse med udnyttelsen af loftsrummet har etableret undertag.

Vi er ikke enig i dette synspunkt. Skadesbegivenheden er efter vor opfattelse utætheden i tagbelægning. At konstruktionen er uhensigtsmæssig, er efter vor opfattelse ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Vi bemærker venligst, at der ved skade bl.a. forstås forhold, der nedsætter bygnings værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det var ikke sædvanlig byggeskik i 1931 - ved en tagkonstruktion som den pågældende - at etablere undertag.

Indretningen af værelser uden undertag ses ofte, og vi henviser venligst til nævnets praksis i forbindelse med stormskaderne, bl.a. AK 54.946 og 53.859.

Indretningen er således i overensstemmelse med gængs byggeskik hvortil kommer, at der jo ikke stilles lovkrav om etablering af undertag ved opsætning af isolering og indervægge i loftsrum. Vi mener, at vort medlem således ikke kan have haft en berettiget forventning om, at der i ejendommen fra 1931 var monteret undertag.

Vi bemærker venligst, at såvel lægter som spær ved taksators besigtigelse blev fundet tørre og uden nedbrydning.

Vi må efter en gennemgang af sagen fastholde, at vi har opfyldt vores erstatningsforpligtelse ved at tilbyde at bekoste en tætning af taget. Montering af undertag er her en forbedring, som er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Vi henviser venligst til AK 57.172.

Vi har naturligvis tilbudt medlemmet at erstatningen kan udbetales som en kontant-erstatning, såfremt medlemmet ønsker at etablere undertag."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Nævnets sekretariat har den 2/11 2006 tilskrevet Erhvervs- og byggestyrelsen som følger:

"Til brug for en sag, der vedrører en ejerskifteforsikring, skal vi venligst bede styrelsen om muligt at svare på følgende spørgsmål:

I et hus opført i 1931 med understrøget tegltag, hvor der i 1987-89 foretages en isolering af taget og indvendigt beklædes taget med gipsplader. I mellemtiden er understrygningen - der nu ikke længere kan vedligeholdes - delvis gået til, så taget er utæt. Spørgsmålet er herefter, om en sådan ændring af bygningen:

- a. Indebar et lovmæssigt krav om et undertag i 1987-89
- b. indebar, at manglende etablering af undertag i 1987-89 må anses for en fejlkonstruktion ud fra praksis.

Vi afventer herefter nærmere."

Erhvervs- og Byggestyrelsen har i skrivelse af 21/11 2006 svaret som følger:

"Af bygningsreglement 1982, som var gældende i perioden 1987-89, fremgår det af kap. 7.7, stk. 1, at tage skal være udført af sådanne materiale og på en sådan måde, at der opnås tilstrækkelig tæthed mod indtrængen af regn, smeltevand og sne.

Bygningsreglementet indeholdt ikke på daværende tidspunkt krav om undertag. Det gør reglementet for den sags skyld heller ikke i dag.

Styrelsen udtaler sig ikke om, hvad der må anses for fejlkonstruktioner ud fra praksis."

Klageren har i skrivelse af 1/12 2006 følgende kommentarer til spørgsmålene til Erhvervs- og Byggestyrelsen:

"Vi er lidt forundrede over spørgsmålene til Erhvervs- og Byggestyrelsen:

ad a. Forsikrings-selskabet har på mødet d. 13.10.2004 netop erkendt, at der er i 1987-89 i bygningsreglementet intet lovmæssigt krav om undertag var, ej heller i dag. Men der var og er et krav om, at et tag skal være tæt, hvilket styrelsen også selv anfører.

ad b. Spørgsmålet synes ikke at være relevant; det drejer sig ikke om, hvorvidt der er tale om at manglende underlag i 1987-89 må anses for en fejlkonstruktion ud fra praksis. Det drejer sig om, at det ikke længere er muligt at vedligeholde understrygningen, og at dette problem ikke er bemærket i tilstandsrapporten. Der er derfor tale om en skjult fejl."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"8.10 Nyværdi

Skaden opgøres til det beløb, som det uden unødigt forsinkelse vil koste at istandsætte eller genopføre det beskadige med samme byggemåde og på nøjagtigt sam-

me sted. Ved beregningen kan der ikke benyttes priser på materialer, der er dyrere end de beskadigede, eller priser på materialer og byggemetoder, der ikke er gængse på skadestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse kan den manglende etablering af undertag ved lukningen af tagkonstruktionen i 1987 ikke anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den dækningsberettigende skade består derfor i, at taget er utæt.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at istandsætte eller genopføre det beskadigede med samme byggemåde. Endvidere fremgår det af betingelserne, at der ved beregningen ikke kan benyttes priser på materialer og byggemetoder, der ikke er gængse på skadetidspunktet.

Henset til, at den forsikrede ejendoms tag oprindeligt er understrøget, finder nævnet ikke anledning til at kritisere de af selskabet tilbudte udbedringsforslag, idet disse forslag må anses for gængse og forsvarlige.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann