

Den 4. oktober 2010 blev i sag nr. 77.189:

XXXXX XXX XX XXXXXXXXX
XXXXXX XXXXXXXX XXX X
XXXX XXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække nogle anmeldte forhold ved den forsikrede ejendoms tag/undertag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er nærliggende risiko for skade som følge af de anmeldte forhold. Endvidere har selskabet henvist til, at der ikke er tale om en overtrædelse af byggeloven og dertil hørende offentlige forskrifter. Endelig har selskabet vedrørende konstruktionens lovlighed anført, at det forhold, at der ikke er forholdt i overensstemmelse med byggebladernes vejledninger, ikke er ensbetydende med, at forholdet er ulovligt i ulovlighedsdækningens forstand.

Ejendommen er opført i 1945 og blev overtaget af klageren den 30/6 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 30/4 2009.

Det fremgår bl.a. af tilstandsrapporten:

"Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, der er normale for husets type og alder.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	1 stk. revnet tegl på sydfacade.
	K1	Vegetation bør ikke gro ind under lagene.
8.4 Hætter/aftræk	K1	Taghætter skal gennemgås.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Råd i udragende rem på østfacade.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Tagrendenedløb skal repareres - på østfacaden skal tagrende mm. rettes op, se venligt pkt. 3.1.
8.8 Spær og lægter	K3	På loftet ses rådnedbrydninger omkring skorstene.
8.10 Undertage/understrygning	K3	Omkring skorsten er underlagsmasonitten ødelagt af fugt og skimmelsvampevækst.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Der ses defekte inddækninger og forvitrede mursten i piber.
...		
B Garage		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Vegetation bør ikke gro ind under tagene.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Utilstrækkelig inddækning ved tagkanter.
8.8 Spær og lægter	K3	P.g.a. utilstrækkelig inddækning ved østfacade ses begyndende svampeangreb i spær og fugtødelæggelse af murens øverste skifter."

Klageren har i anmeldelse af 8/7 2009 beskrevet forholdet således:

"Hvordan blev skaden opdaget: Da der er en skade omkring de 2 skorsten (manglende inddækning ved skorstene), har vi haft håndværkere på de sidste 2 dage, hvor de har taget tagstenene af, det er her de opdager fejlene.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt):

Dette er hvad der er udført forkert:
 Undertagets konstruktion er forkert udført, vand kan ikke afledes.
 Der mangler afstandslister.
 Tagfoden er forkert konstrueret, vandet kan ikke passere taglægter.

Der mangler fuglegitter.
Rygningsbånd mangler, som forårsager fygesne og slagregn, som beskadiger undertag. Undertag er lavet af en slags spånplader.
Der er tale om rigtig byggesjusk siger vores håndværker, da disse mangler vil forårsage alvorlige skader i fremtiden. Vi har et stillads derude nu, og vores håndværker har sagt at han gerne vil åbne op, når I sender en taksator ud."

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 10/8 2009 og har i rapport af 26/8 2009 bl.a. anført:

"Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Tagfod: Ved besigtigelsen blev et tegl afmonteret, det var herved muligt at se opbygning af underliggende tagkonstruktion.

Undertag består af træfiberplader, taglægter er monteret direkte på undertag, der er ikke anvendt afstandslister. Se billede 1 - 3

Undertag er ikke ført til tagrende, stopper umiddelbart før rende. Der er ikke udført fodblik.

...

Tagrygning: Tagrygninger er monteret uden anvendelse af gratbånd (oplyst af tømrer). Tagsten er af type med fals.

...

Konklusion:

Formentligt er tagbeklædning udskiftet i midt 90'erne (den anvendte tegl har været importeret en kort årrække omkring midt 90'erne).

Med udgangspunkt i dette konkluderes følgende:

Afstandslistes:

Iflg. gældende vejledninger (1991/1996) er krav til afstandsliste at de er trykimpræg. har en tykkelse på 25mm, dette for at sikre en tilstrækkelig ventilation, sikre fastholdelse af undertag, sikre fri spalte så evt. vand og smuds kan passere under lægter.

Der er ikke monteret afstandslister. Dette er ikke i overensstemmelse med vejledningen, men da der er tale om en tagbelægning med falstagsten (som er en tæt tagbelægning) vil vandbelastningen på undertaget være minimal (der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres skader som følge af forholdet).

Undertag - manglende fodblik:

I 90'erne var det en almindelig metode (ved brug af forholdsvis tætte betontagsten), blot at føre træfiberplader ud i udhæng. Metoden gik under navnet 'Lind & Risør modellen' Formentligt var det for at spare lidt på opførelsesudgifterne. Begrundelsen var at der stort set ikke sker vandindtrængning til undertag, hvilket i praksis heller ikke er tilfældet.

Producent af undertag kendes ikke, det er derfor ikke muligt at finde oplægningsvejledning (der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres skader som følge af anvendte konstruktion).

Ang. pågældende periode, jeg mener ikke der var krav om at undertag skal føres til rende via fodblik.

I tegloplægningsvejledning 1996 står der: 'ved tage hvor vandafledningen fra undertaget sker til tagrenden, placeres der et fodblik, og undertaget klæbes til fodblikket'

Rygning - manglende gratbånd/fuglegitter:

Det er ikke et krav at man anvender gratbånd, nødvendig ventilation skal sikres, man skal være opmærksom på at ventilation gennem topplanken nedsættes ved anvendelse af gratbånd.

Dette gør sig ligeledes gældende ved anvendelse af fuglegitter.

Det må derfor være et skøn om man mener der er tilstrækkeligt med ventilationsareal til at montere gratbånd samt fuglegitter (fuglegitter kan nedsætte ventilationsareal med op til 50 %)."

Ved skrivelse af 27/8 2009 afviste selskabet at dække forholdet med henvisning til, at forholdet ikke var omfattet af skadebegrebet i forsikringsbetingelserne, ligesom der ikke sås at være en nærliggende risiko for skade. Selskabet lagde i den forbindelse vægt på, at de anvendte teglsten var med fals, hvorfor vand kun i ringe omfang kunne slippe igennem til undertaget. Taget var oplagt for 17 år siden, og der var ikke spor af fugt grundet de anmeldte forhold.

For så vidt ulovlighedsdækningen i henhold til den tegnede forsikring anførte selskabet, at konstruktionen - uagtet at den ikke fulgte nutidens anvisninger med afstandslister, undertagets konstruktion m.v. - ikke udgjorde en ulovlig bygningsindretning, da der skulle tages udgangspunkt i opførelsesåret 1945, hvor der ikke fandtes offentligretlige forskrifter vedrørende tagkonstruktion og undertag.

Klageren har som reaktion herpå i skrivelse til selskabet af 16/9 2009 henvist til Murerfagets byggeblade nr. 33, hvorefter der angiveligt kræves afstandslister, ventilation af taget, fodblik samt gratbånd. På baggrund heraf fastholdt klageren kravet.

Selskabet har i skrivelse af 9/10 2009 til klageren medgivet, at oplægsvejledningen ikke er fulgt ved den tidligere ejers oplægning af taget i 1991/1992, men dette forhold er ikke ensbetydende med, at der er tale om en ulovlig tagkonstruktion, da vejledningen ikke er en offentligretlig forskrift. Spørgsmålet er derfor, om det pågældende forhold udgør en nærliggende risiko for skade. Selskabet har i den forbindelse henvist til, at taget nu har ligget i 17 år uden skader, hvilket efter selskabets opfattelse i sig selv talte for, at konstruktionen ikke kan forventes at medføre skader. Med hensyn til ventilationen i kon-

struktionen har selskabet anført, at ejendommen på besigtigelsestidspunktet var under en gennemgribende reovering, hvorfor det ikke var muligt at sige noget om ventilationsforholdene forud herfor. Med hensyn til de manglende gratbånd i rygningen har selskabet i skrivelsen anført, at der ikke er noget krav om gratbånd, ligesom anvendelsen af gratbånd vil nedsætte ventilationen i taget, selv om det vil kunne hindre, at der trænger fygesne m.v. ind på undertaget. Da dette forhold ikke indtil nu havde medført skader, afviste selskabet forholdet, da det heller ikke kunne godtgøres, at der var en nærliggende risiko for skade.

Over for nævnet har klageren indbragt klage den 25/10 2009 med krav om, at selskabet anerkender, at undertaget er konstrueret forkert og har til støtte herfor anført, at:

- Der mangler afstandslist
- Der er manglende ventilation
- Tagfod er forkert konstrueret, så vand ikke afledes
- Fuglegitter mangler
- Rygningsbånd mangler
- Fodblik mangler

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 8/12 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"I den aktuelle sag er der ikke oplysninger om væsentlige om- eller tilbygninger, hvorfor konstruktionens lovlighed, i forhold til byggelovgivningen skal bedømmes i henhold til de regler der var gældende på opførelsestidspunktet, dvs. i 1945.

Det vurderes ikke at der fra klagers side er sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 (udvidet dækning).

Med hensyn til spørgsmålet om hvorvidt der er nærliggende risiko for skade, bemærkes at taget i følge sælger er oplagt i 1991 - 1992 (tagstenene ses at være produceret i 1988). På besigtigelsestidspunktet kunne der ikke konstateres skader på tagkonstruktionen, og taget har således ligget i 17 år uden skader.

Det er væsentligt at tagbelægningen er falstagsten, og ikke almindelige vingeteg. Falstagsten griber ind i hinanden i et falssystem, som dels betyder at tolerancen ved oplægningen er mindre end for en vingeteg, og dels bevirker, at slagregn og fygesne ikke kan trykkes op mellem tagstenene. Falstagsten kan derfor beskrives som en tæt tagbelægning til forskel fra vingetagsten som typisk tillader slagregn og fygesne at trænge ind gennem selve tagfladen.

Som følge heraf er vandbelastningen på undertaget under en falstagstensbelægning minimal, hvilket betydeligt nedsætter risikoen for, at der sker skader på lægter og undertag.

Omvendt vil der stort set ikke være nogen ventilation gennem tagfladen på et tag belagt med falstagsten, hvorfor det ifølge besigtigelseskonsulenten kan være en god ide at undlade gratbånd i rygningen og fuglegitter ved tagfoden således, at der sikres effektiv ventilation af tagkonstruktionen.

At undertaget er udført uden tagfod og afsluttet i udhænget, medfører ifølge besigtigelseskonsulenten heller ikke risiko for skader. Dels er der - som anført ovenfor - tale om tæt tagbelægning hvorfor de mængder vand der ledes til udhænget vil være forsvindende, og dels er udhænget åbent og velventileret hvorfor der ikke vil kunne ske nogen ophobning af fugt.

Konstruktionen har været helt almindeligt anvendt op gennem 90'erne og erfaringsmæssigt ses der ikke flere skader end ved den anbefalede tagfodskonstruktion hvor regnvand fra undertaget ledes til tagrenden.

Konklusion

Klager har ikke påvist aktuelle skader som følge af det anmeldte forhold, og der er ikke grundlag for at antage at forholdet skulle medføre nærliggende risiko for skade. Forholdet ses desuden ikke at være udført i strid med relevant bygge Lovning og tilhørende offentlige forskrifter. Dansk Boligforsikring A/S finder derfor ikke, at klager har sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold. Klagen bør derfor afvises."

Der har efterfølgende været ført nogen korrespondance mellem parterne, hvorunder klageren har fremsendt billeder, der viser fugtskjolder på undertaget, men hvor selskabet har henvist til tilstandsrapportens bemærkninger vedrørende skorstensinddækningen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

...

4.3

- Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.

...

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 samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at han har et krav mod selskabet.

Ved bedømmelsen af, hvorvidt der er tale om en ulovlig bygningsindretning, skal der tages udgangspunkt i bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet i 1945, men selv om det måtte være reglerne på tidspunktet for oplægning af falstagstenene, finder nævnet, at forholdet - i hvert tilfælde med en konstruktion som den foreliggende - ikke kan karakteriseres som ulovligt.

Da der i øvrigt ikke ved konstruktionen er godtgjort en skade eller nærliggende risiko for skade ud over det anførte i tilstandsrapporten, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen