

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. september 2024 blev i sag nr. 101365:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 15/3 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der konstateredes i oktober 2023 tegl på vores tag der var gledet ca. 5-10 cm ned. Forholdet blev efter en hurtig inspektion meldt til både ejerskifteforsikring (herefter selskabet) og husforsikring d. 11.10.2023. Efter lang sagsbehandlingstid fra selskabet blev forholdet besigtiget af selskabets konsulent d. 19.12.2023. Se bilag 1.1 Inden denne besigtigelse havde det i november været muligt at få husforsikringens konsulent ud at besigtige forholdet, såvel som at indhente en uvildig bygningskonstruktørs (herefter benævnt uvildig [rådgivningsfirma]) gennemgang af sagen. Husforsikringens besigtigelseskonsulent vurderer at tagkonstruktionen ikke er korrekt udført, og uvildig [rådgivningsfirma] konkluderer '...at tagkonstruktionen ikke er udført byggeteknisk korrekt, ikke i henhold til BR72 og ikke i henhold til god håndværksmæssig udførelse' samt forkert dimensionerede lægter '...må antages at det tidligere har ledt til en skade der er forsøgt skjult ved overtagelsestidspunktet'. Husforsikringens besigtigelsesnotat og uvildig [rådgivningsfirmas] notat er begge sendt til selskabet d. 22/11 2023. Se bilag 1.2

Ved uvildig [rådgivningsfirmas] notat kan det dermed bevises at der ved vores overtagelse af huset er et forhold, i form af fejlkonstruktion på taget, som på overtagelsestidspunktet har udgjort en følgeskade, da tidligere ejer har forsøgt at udbedre skaden ved limning af teglsten. Der er siden overtagelse af huset været udvikling i følgeskaden ved gavlen og der er opstået ny følgeskade længere inde på taget. Hermed det må konstateres at forholdet (fejlkonstruktionen) i tillæg til nuværende konstaterede følgeskader (ved gavl og inde på taget) medfører nærliggende risiko for yderligere følgeskader. Forholdet bør således være dækket jf. forsikringspolice pkt. 3.1. Af købsaftale og tilstandsrapport fremgår der ikke noget vedr. tidligere skader på taget, og der er ikke angivet noget vedr. fejlkonstruktionen. Købsaftale, tilstandsrapport og ejerskifteforsikring police er

vedhæftet som hhv. bilag 7, 8 og 9. Efter selskabets besigtigelse konstateredes der primo januar 2024 yderligere følgeudvikling andet sted på taget, hvilket telefonisk og skriftligt blev indmeldt til selskabet d. 8/1 2024. Se bilag 1.3

Selskabets skadeafdeling meldte d. 25/1 2024 tilbage at selskabet ikke kunne tilbyde dækning. Efter en kort dialog med selskabets skadebehandler valgte vi at klage over afgørelsen d. 5/2 2024, idet vi vurderede at der var væsentlige forhold som skadebehandleren ikke medtog i afgørelsen, og idet skadebehandleren ikke forholdte sig til den yderligere udvikling i følgeskaderne. Se bilag 5.1. Efterfølgende har der været en længere mailkorrespondance med selskabets klageafdeling, hvor de ændrer begrundelsen for afgørelsen ift. den indledende begrundelse fra skadesafdelingen, og desuden løbende indrømmer at de har anvendt forkerte oplysninger, uden at dette dog ændrer deres afgørelse. Selskabets klageafdelings afgørelse fastholdes med begrundelse som angivet i mail af 28/2 (Se bilag 5.2), dog hvor selskabet i mail af 12/3 angiver at der skal ses bort fra dele af begrundelsen. Se bilag 5.3. Dermed må det slutes at selskabets begrundelse beror på følgende forhold (Udtræk fra bilag 5.2):

1. Huset ses at være udført iht. det af kommunen godkendte tegningsmateriale, og vi må derfor lægge til grund, at bygningen (herunder tagkonstruktionen) er lovligt udført uanset, at lægterne er i en mindre dimension end, hvad der fremgår af BR 72 kap 5.3 stk. 4.

2. Der er ingen grund til at tro, at konstruktionerne ikke skulle have været lovlige da huset blev opført i 1974. I praksis har taget også fungeret efter sin hensigt i nu 50 år. De skader der er opstået, er konstateret langs gavlene, hvor taget naturligt er mest udsat for vejr og vind. Inde på tagfladen ses lægterne fortsat i god stand, og der er ingen tegn på skader på tag eller underliggende konstruktioner.

3. Med en taghældning på 45 grader vurderes lægteafstand/overlæg at være forsvarlig. Det er rigtigt, at der er enkelte steder, hvor lægteafstanden er lidt større så monteringshullet i toppen af den underliggende tagsten ikke er helt dækket, men henset til tagets hældning og, at der er monteret fast undertag, vurderes forholdet uden praktisk betydning.

4. Som anført ovenfor, er skaderne konstateret langs gavlen. Hvis det var lægtedimensioner eller lægteafstand der var årsag til rådskaderne, ville vi efter 50 år have set skader på hele tagfladen, og ikke kun hvor taget er åbent ud mod dårligt vedligeholdte vindskedebrædder. De skader vi har set, ville være sket uanset dimensionen på lægterne.

5. Jeg kan se, at problematikken tidligere har været bragt op. De håndværkerne der skulle lave kvisttaget i 2021 mente også, at hele taget skulle lægtes om. Der er tydeligvis tale om et sammenstød mellem dansk og [udenlandsk] byggeskik, som ikke er helt ens på dette punkt. Jeg kan ikke se, at forholdet dengang gav anledning til yderligere diskussioner, selvom vi kun dækkede skaderne på kvisttaget.

6. På baggrund af ovenstående fastholder jeg, at der ikke er grundlag for, at vi kan tilbyde dækning vedrørende udførelsen af taget. Taget anses at være udført lovligt, og i overensstemmelse med sædvanlig ([udenlandsk]) byggeskik i 1974. Da rådskaderne er konstateret mere 3 år efter jeres overtagelse vil de ikke være dækkede jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5.

Ad. 1:

Vi er uenige i at tegningsmaterialet fyldestgørende godtgør de anvendte lægter, samt at dette forhold medfører at forholdet ikke er dækningsberettiget. Af uvildig [rådgivningsfirmas] notat fremgår '...at tagkonstruktionen ikke er udført byggeteknisk korrekt, ikke i henhold til BR72 og ikke i henhold til god håndværksmæssig udførelse' Se bilag 2

Selskabets egen besigtigelseskonsulent giver jf. bilag 6 medhold i at dimensionerne på taglægterne ikke tilsvare kravene i BR72. Der ses ikke nogen kommentarer til uvildig [rådgivningsfirmas] notat vedr. at tagkonstruktionen ikke er udført byggeteknisk korrekt.

Ad. 2:

Der har været gennemført stikprøve ét sted længere inde på taget, hvilket vi ikke mener er en repræsentativ vurdering. Der er desuden, som tidligere angivet, efter besigtigelseskonsulentens gennemgang konstateret en følgeskade længere ind på taget, hvilket selskabet ikke mener ændrer afgørelsen trods det direkte modbeviser selskabets påstand. Endvidere ses tidligere ejers forsøg på udbedring af skaden ved limning af teglstenene ved gavlen også at modsvare selskabets påstand om at taget har holdt i 50 år uden skader. Slutteligt stemmer denne påstand ikke overens med konklusionen jf. uvildig [rådgivningsfirmas] notat. (bilag 2), hvilket selskabets egen konsulent ikke ses have bemærkninger til jf. bilag 6.

Ad. 3:

Dette stemmer ikke overens med uvildig [rådgivningsfirmas] notat (bilag 2)

Der er desuden tale om væsentligt flere tilfælde end 'enkelte steder', idet det lægteafstanden er konstateret for stor ved alle stikprøver, og at der er synlige monteringshuller ved en væsentlig del af teglstenene. Dette forhold er ved uvildig [rådgivningsfirmas] konkluderet således: 'Det vurderes at tagdækningen i sin helhed ikke er sikret mod indtrængen af vand og sne...' Selskabets besigtigelseskonsulents egen vurdering at forholdet er at det '... ikke belaster undertaget mere end det kan klare det' jf. bilag 6

Uvildig [rådgivningsfirma] har jf. bilag 2 dog konkluderet følgende, hvilket ikke umiddelbart ses adresseret af selskabets egen besigtigelseskonsulent: 'Undertaget vurderes som ikke at leve op til standarden for fast undertag, og må derfor vurderes at skulle udskiftes hurtigst muligt'

Ad. 4:

Dette stemmer ikke overens med uvildig [rådgivningsfirmas] bilag 2 konklusion, som angiver '...at skaderne ved gavlene skyldes forkert dimensionerede lægter.' Selskabets egen besigtigelseskonsulent ses ikke at have nogen bemærkninger til denne konklusion jf. bilag 6. Desuden er der som tidligere angivet sket følgeskade i form af vand indtrængen længere inde på taget.

Ad. 5:

Selskabet er i forbindelse med en tidligere dækningsberettiget skade blevet gjort opmærksom på at håndværkere havde meldt at der var en fejlkonstruktion på hele taget. Selskabet har dog aldrig svaret tilbage på vores mail vedrørende emnet. Se bilag 10. Tidligere dækningsberettigede skade omhandlede manglende klemplister i kvistens konstruktion, og således ikke samme forhold som gør sig gældende ved nuværende fejlkonstruktion. Hvorvidt håndværkerne med 'fejlkonstruktion' har ment de manglende klemplister (som umiddelbart kun var gældende ved kvisten), eller de forhold der gør sig gældende ved nuværende sag er uvist. Selv hvis daværende forhold anses som værende en anmeldelse af nuværende anmeldte fejlkonstruktion er nuværende anmeldelse dog indenfor den 3 års forældelsesfrist jf. ref. a §29 og ref. b §3. Tidligere anmeldelse blev foretaget d. 14/1 2021, og nærværende anmeldelse blev foretaget d. 11/10 2023.

Ad. 6:

Vi er uenige i selskabets afgørelse, idet uvildig [rådgivningsfirmas] (som tidligere angivet) har konkluderet at tagkonstruktionen ikke er udført i henhold til BR72 eller i henhold til god håndværksmæssig udførelse.

Endvidere var fejlkonstruktionen som selskabet anmodes om at dække tilstede ved husets overtagelse, og det er konstateret indenfor forsikringstiden, hvormed forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5 ses at være overholdt.

Efter yderligere dialog med selskabets klageafdeling lykkedes det at få selskabet til at forholde sig til den yderligere skadesudvikling, hvor det står klart at selskabet ikke har forstået at følgeskaden er sket inde på taget, langt væk fra gavlen. Forholdet afklares med selskabet, men ændrer ikke selskabets afgørelse.

Vi mener med baggrund i ovenstående ikke at selskabet sagligt og fyldestgørende har modbevist at der ved overtagelse af vores hus var et dækningsberettiget forhold jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet skal anerkende dækning af udbedring af fejlkonstruktionen som beskrevet af uvildig bygningskonstruktør.

Dette vurderes jf. nedenstående indledningsvist at udgøre 242.587,20 kr., dog med forbehold for at omfanget ikke er fuldt ud kendt før taget blotlægges. Der er indhentet tilbud på opgaven med en overslagspris på 534.090,00 kr. Dette er også sendt til selskabet, se bilag 11. Tages der højde for afskrivningstabellen (med 48% erstatning) samt dele af tilbuddet som forsikringen ikke skal dække, er det samlede beløb vi vil have selskabet til at dække 242.587,20 kr."

Selskabet har den 3/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører anmeldte forhold ved ejendommens tagkonstruktion, som klager ønsker dækket af sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1974 beliggende ... den 17. august 2020. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 27. april 2020.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser har klager fremlagt som bilag 9 og tilstandsrapport som bilag 8.

Den 11. oktober 2023 og dermed over 3 år efter overtagelsen anmeldte klager, at teglsten på vindskede var sunket, og der var tale om råd under teglstenene (**bilag A**).

Den 2. november 2023 besigtigede klagers husforsikring ejendommen. Rapporten fra taksatoren fra husforsikringen er fremlagt af klager som bilag 3.

Klager indhentede herefter et notat dateret den 22. november fra [rådgivningsfirma] (bilag 2).

Den 19. december 2023 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent det anmeldte forhold. Notatet fremlægges som **bilag B**, og efterfølgende fremsendte konsulenten sine bemærkninger til [rådgivningsfirmas] rapport (**bilag C**).

Herefter vendte klager den 8. januar 2024 tilbage og meddelte, at der var sket yderligere udvikling og følgeskader (**bilag D**).

Skadeafdelingen afviste den 25. januar 2024, dækning af det anmeldte forhold, hvorefter klager samme dag fremsendte en indsigelse. Den 5. februar 2024 fastholdt afdelingen afgørelsen (**bilag E**). Klager fremsendte den 10. marts 2024 en klage til DBF's interne klageafdeling, som efter en længere korrespondance den 8. marts 2024 fastholdt afgørelsen (**bilag F**).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Lægter

1.1 Basisdækningen

Klager kræver, at DBF skal anerkende dækning af udbedring af de forhold, som er beskrevet i rapporten fra [rådgivningsfirma]. I den forbindelse gør klager gældende, at der skal tages højde for afskrivningstabellen (med 48% erstatning) samt dele af tilbuddet, som forsikringen ikke skal dække. Der samlede krav er på 242.587,20 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 17. august 2020 var tale om skader, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Ejendommen er opført i 1974 med et sadeltag med høj taghældning belagt med betontagsten. Under betonteglstene er der monteret fast undertag belagt med tagpap, som har en bæreevne, så det er egnet til at gå på. Mellem tagstenene og undertaget er der monteret lægter.

Besigtigelseskonsulenten har 3 år efter overtagelsen konstateret rådskader i lægteenderne i gavleenderne mod vest og øst (bilag B). Rådskaderne befinder sig i to områder, markeret med gult på side 6 i rapporten. Hertil er rådskaderne bl.a. beskrevet som foto 4 i rapporten og er dækket af klagers husforsikring.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at årsagen til rådskaderne er, at man ved montering af undertaget ved udhængene/gavlene i 1974 har løftet undertaget ved enderne og ført lægterne helt ud til undertaget. Det vand og fygesne, der er kommet ind på undertaget, har i løbet af mange år opfugtet lægteenderne. Årsagen til rådskaderne kan derfor ikke tilskrives dimensioneringen af lægterne, men derimod placeringen af lægterne helt op til udhængene/gavlene.

Hertil udtaler [husforsikringens] besigtigelseskonsulent i besigtigelsesrapporten fra den 11. oktober 2023 (bilag 3), at årsagen til rådskaderne i lægterne kan skyldes utætheder i tagstenene over lægterne og dermed ikke dimensioneringen af lægterne.

Der er hverken af [husforsikringen] eller DBF's besigtigelseskonsulent konstateret nogen former for skader, som følge af forholdene beskrevet af klagers rådgiver. At der kan forekomme utætheder som følge af alderen på overfladebehandlingen i tagstenene 3 år efter overtagelsen udgør ikke et forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers rådgiver har i rapporten fra den 22. november 2023 konstateret følgende:

- Der er ikke tale om korrekt dimension af lægter, jf. BR72
- Tagdækningen er målt til en lægteafstand, som er for lang i forhold til producentens anvisninger.
- Synlige huller i tagsten

Det forhold at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at måden taglægterne er dimensioneret på, udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der nu i 49 år ikke er sket følgeskader jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene for forsikringen.

I forhold til at klagers rådgiver i øvrigt nævner, at undertaget er ført i tagrende uden tætning, har besigtigelseskonsulenten ikke konstateret nogen skader som følge af måden konstruktionen er udført på, hvilket fremgår af konsulentens kommentarer fremlagt som bilag C. Hvis der kommer vand ned ved tagrenden, vil det blot dryppe ned på fliserne og ikke give skade på selve bygningen. DBF vurderer derfor ikke, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene.

1.2 Den udvidede dækning

Klagers rådgiver har gjort gældende, at dimensionen på lægterne udgjorde en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet.

Parterne er enige om, at lægterne i tagkonstruktionen har en dimension på 22x33 mm.

Jf. BR 72, 5.3, stk. 4 gælder der følgende i relation til, hvorledes lægter skal dimensioneres:

Tagsten af tegl og lign. Tunge materialer skal oplægges på 38 X 56 mm lægter eller tilsvarende, når afstanden mellem lægternes understøtninger er 90 cm og derunder.

I dette tilfælde er afstanden mellem lægternes understøtning på under 90 cm, men dette har, som beskrevet ovenfor i pkt. 1.1, ikke medvirket til nogen former for skader.

I bygningsattesten i forbindelse med opførelsen af ejendommen i 1974 (bilag G) fremgår det, at der er tale om et typehus i form af et ... Hus. På side 14 er der noteret følgende:

- Tegllægte 22X33
- Strølægte 22x22

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at årsagen til kravet om dimensionering af taglæggerne i BR72 alene skyldes, at taget skal kunne betrædes uden risiko for gennemtrængning. I dette tilfælde er der tale om et fast tagpapundertag under lægterne, hvilket medvirker til, at taget kan betrædes uanset størrelsen af læggerne. Dimensioneringen af lægterne giver derfor ikke i sig selv nærliggende risiko for skade og har ikke nogen betydning for bæreevnen af konstruktionen.

At ... Kommune har udstedt bygningsattest, hvor det positivt er nævnt, at lægterne har en dimension på 22x33 mm, og efterfølgende godkendt byggetegningerne, hænger efter DBF's opfattelse sammen med, at kravet i BR72 konkret for dette hus ikke har nogen betydning, da der ikke er tale om gennemtrængningsfare.

Når kommunen konkret har godkendt dimensioneringen af lægterne på typehuset, gøres det gældende, at det anmeldte forhold ikke udgør en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 16.1, og er derfor ikke dækket af den udvidede dækning.

2. Undertag samt indtrængende vand

I forbindelse med besigtigelseskonsulentens besigtigelse er der, ud over at være tale om rådska-der i lægteenderne, konstateret, at undertaget udført i tagpap enkelte steder i de to udhæng er perforeret.

Årsagen til nedbrydningen af tagpapundertaget skyldes, jf. besigtigelseskonsulenten, at undertaget har udløbet sin levetid på ca. 50 år. Alderen på undertaget var på anmeldelsestidspunktet ca. 49 år.

Hertil har klager den 8. januar 2024 anmeldt yderligere skadesudvikling i form af indtrængende vand (bilag 1.3).

Når klager først har anmeldt følgeskader i udhæng samt indtrængende vand over 3 år efter overtagelsen, finder DBF ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at undertaget var utæt på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Da det anmeldte forhold udelukkende består i udløb af levetid, og klager ikke har dokumenteret, at undertaget ved udhængene var utæt på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen den 17. august 2020, dækker DBF ikke de anmeldte forhold samt følgeskader jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.7.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at måden lægterne er dimensioneret på og skader ved undertag ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand eller ulovlige bygningsindretninger.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 7/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Bemærkninger til DBF afsnit 'Sagsfremstilling'

DBF's fremstilling af sagen er i overensstemmelse med vores opfattelse af sagen, som angivet vores indledende indmeldelse af sagen til ankenævnet. Det skal dog bemærkes at vores indledende anmeldelse indeholder yderligere oplysninger end det af DBF fremlagte. Dertil skal det bemærkes

at DBF angivelse af klagers fremsendelse af klage til DBF interne klageafdeling d. 10. marts 2024 er forkert. Dette skete den 5. februar 2024. Se tidligere vedlagte 'bilag 5.1 – korrespondance med klageafdeling'. Ydermere skal det bemærkes at DBF bilag F synes at være en selektiv og mangelfuld udvælgelse af korrespondancen. For den fulde korrespondance mellem undertegnede og DBF henvises til tidligere vedlagte bilag 5.1 til 5.6.

Bemærkninger DBF afsnit 1. lægter, underafsnit 1.1 Basisdækningen

DBF har angivet at forsikringstagers krav er på 242.587,20 kr. Dette er korrekt, dog med forbehold for at omfanget ikke er fuldt ud kendt før taget blotlægges.

DBF angiver følgende:

'Hertil udtaler [husforsikringens] besigtigelseskonsulent i besigtigelsesrapporten fra den 11. oktober 2023 (bilag 3), at årsagen til rådskaderne i lægterne kan skyldes utætheder i tagstenene over lægterne og dermed ikke dimensioneringen af lægterne.'

Dette er ikke korrekt.

[Husforsikringen] angiver følgende i deres besigtigelsesrapport, der om end det er nogenlunde enslydende med DBF fremlæggelse:

'Det er min faglige vurdering, at årsag til råd opstået er, at tagsten har mistet tæthed grundet alder på overfladebehandling på tagsten (betontagsten). Tagsten ses med manglende farve.'

Dette forhold er behandlet af uvildig [rådgivningsfirmas] (Bilag 2), som i deres konklusion ikke har angivet det som værende en del af årsagen til følgeskaderne på taget.

Det vigtige fra [husforsikringens] rapport ses endvidere at være deres beskrivelse af konstruktionen, hvor [husforsikringen] angiver følgende:

'Hr medlem har borttaget to tagsten for at kunne besigtige anmeldt skade, råd i lægte. Undertag tagbrædder. Tagsten lagt på klemmelister vandret, mål 2 x 3,5 cm.'

Dette vurderes ikke at være korrekt udført.

Det er min faglige vurdering, at konstruktionen skulle have været klemmelister lodret monteret med vandrette taglægter til understøtning for tagsten.'

[Husforsikringen] ses således at være enige i at der er en fejlkonstruktion i taget, hvilket ses som værende hovedomdrejningspunktet i denne sag.

Vedrørende DBF fremlæggelse af forsikringstagers rådgiver (uvildig [rådgivningsfirmas]) konklusion er DBF tolkning mangelfuld. Den fulde konklusion fra bilag 2 er indsat herunder:

...

Uvildig [rådgivningsfirmas] har således i deres notat vurderet at skaden var tilstede, og forsøgt skjult, ved overtagelsestidspunktet, hvilket modstrider DBF retorik om at skaden ikke var tilstede ved overtagelsestidspunktet.

Som det fremgår af uvildig [rådgivningsfirmas] ses der som nævnt at have været skader på taget som følge af fejlkonstruktionen, som før overtagelsestidspunktet er forsøgt skjult. DBF udtalelse vedr. at der ikke er sket følgeskader i 49 år ses således ikke korrekt:

'DBF gør på baggrund af ovenstående samlet gældende, at klager ikke har påvist, at måden taglægterne er dimensioneret på, udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsik-

ringens forstand, når der nu i 49 år ikke er sket følgeskader jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene for forsikringen.'

Ydermere skal det angives i denne forbindelse at der i januar 2021 i forbindelse med anden følgeskade efter ulovlig tagkonstruktion også overfor DBF blev påtalt at der var en fejlkonstruktion på hele taget, som DBF på daværende tidspunkt ikke har svaret på. Jf. forældelsesloven §3 er der en forældelse på 3 år, hvilket ses overholdt da nærværende forhold er meldt indenfor denne periode.

Bemærkninger til DBF afsnit 1. lægter, underafsnit 1.2 Den udvidede dækning

DBF gengivelse af detaljer fra bygningsattesten (bilag G) ses forkert. Der er på side 14 angivet strøtlægte 22x33, og ikke 22x22 som angivet af DBF. Ydermere er side 14 en detaljetegning med 'Snit gnm kvist'. Kvistens tag er, modsat den øvrige tagkonstruktion, med relativt lavt hældning, og i øvrigt ikke genstand for nærværende anmeldelse, idet denne del af taget er blevet repareret i 2021 med inddragelse af [husforsikringen] såvel som DBF, idet der som nævnt blev konstateret en fejlkonstruktion på taget.

Ydermere angiver DBF følgende:

'Besigtigelseskonsulenten oplyser, at årsagen til kravet om dimensionering af taglægterne i BR72 alene skyldes, at taget skal kunne betrædes uden risiko for gennemtrængning.'

Dette er ikke korrekt. DBF besigtigelseskonsulent har jf. bilag C givet os (forsikringstager) medhold i forholdet om lægternes dimensionering. Forholdet vedr. lægternes dimensionering er desuden også forelagt DBF klageafdeling uden endegyldigt svar fra DBF.

Det bemærkes endvidere at DBF fortsat er af den opfattelse at den skadede del af taget, med en taghældning på ca. 45 grader, er omfattet af BR72 §5.3 stk. 2 som omhandler gennemtrængning. Den skadede del af taget ses omfattet af BR72 §5.3. stk. 1 og stk. 4.

Stk. 1. angiver til orientering følgende:

'Stk. 1. Tage skal udføres af sådanne materialer og på en sådan måde, at der opnås tilstrækkelig styrke og sikkerhed mod brand og storm.'

Afslutningsvist stiller vi os igen kritisk over for DBF forståelse for, og udlægning af bygningsattesten. DBF angiver følgende:

'At ... Kommune har udstedt bygningsattest, hvor det positivt er nævnt, at lægterne har en dimension på 22x33 mm, og efterfølgende godkendt byggetegningerne, hænger efter DBF's opfattelse sammen med, at kravet i BR72 konkret for dette hus ikke har nogen betydning, da der ikke er tale om gennemtrængningsfare.'

Vi mener ikke at ... kommune har ikke udstedt bygningsattest hvor det positivt er nævnt, at lægterne har en dimension på 22x33 mm. ... kommune har godkendt byggetegninger hvoraf detail-skitse af kvisten angiver at kvistens lægtedimensioner er 22x33, hvilket ikke bør gøres gældende for den øvrige del af taget. Denne må være omfattet af bygningsinspektoratets betingelse: 'at bestemmelserne i byggelov af 10. juni 1960 med senere ændringer og med tilhørende bygningsreglement samt den under 30. januar 1963 stadfæstede bygningsvedtægt for ... kommune overholdes'. (Bilag C side 4).

Bemærkninger til DBF afsnit 2. Undertag samt indtrængende vand

Vi er ikke enige i DBF udlægning af at det anmeldte forhold udelukkende består i udløb af levetid. Det er netop dokumenteret af uvildig [rådgivningsfirma] at det anmeldte forhold skyldes forkert dimensionerede lægter, samt at undertaget ikke vurderes at leve op til standarden for fast undertag. Ydermere angiver uvildig [rådgivningsfirma] at:

'Lægter' og lægteafstand lever ikke op til gældende regler på udførselstidspunktet. Ligeledes kan den for store lægteafstand, sammen med de underdimensionerede 'lægter' og disses forventede nedbøjning have haft den konsekvens at tagsten er blevet fastholdt i ukorrekt position og der derved har været mulighed for vandindtrængen.'

Vi (forsikringstager) vil dermed angive at følgeskaderne er dokumenteret tilstedeværende ved overtagelse af ejendommen, hvilket ikke ses modbevist af DBF i nærværende eller tidligere fremlæggelser.

Afsluttende bemærkning fra Forsikringstager:

Nærværende fremlæggelse fra DBF ses ikke at bibringe nye forhold til sagen, som ikke allerede er drøftet med selskabets klageafdeling. DBF fremlæggelse ændrer således ikke på vores fremsatte krav, som er på 242.587,20 kr., med forbehold for at omfanget ikke er fuldt ud kendt før taget blotlægges.

Endvidere vil vi, som forbrugere, indskærpe at ankenævnets retningslinjer overholdes for at beskytte os, idet vi har en igangværende skade der ses at udvikle sig, og som vi har svært ved at inddæmme eller håndtere før ankenævnets behandling af verserende sag er tilendebragt. Vi vil således henstille til at DBF ikke tildeles yderligere udsættelser, og at DBF svarer inden for terminerne fremadrettet."

Selskabet har i brev af 29/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Med hensyn til DBF's gengivelse af dimensioneringen af strøene er det korrekt, at der i byggeansøgningen er nævnt en dimension på 22 x 33 mm. Denne omstændighed ændrer dog ikke på, at kommunen har godkendt denne dimensionering, som entreprenøren har fulgt i forbindelse med opførelsen af ejendommen.

DBF gør derfor fortsat gældende, at den anvendte dimensionering af strøene ikke har været ulovligt på opførelsestidspunktet, når kommunen direkte har godkendt dimensioneringen.

Hertil fastholder besigtigelseskonsulenten, at kravet om dimensionering af taglægterne alene skyldes, at taget skal kunne betrædes uden risiko for gennemtrængning, hvilket er overholdt, når der er tale om et fast undertag under lægterne. Dette forklarer formentligt, at kommunen har godkendt de anvendte taglægter og strøer beskrevet i byggeansøgningen."

Klageren har i brev af 7/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi gør fortsat gældende at de påpegede kommune godkendelser af taget gælder for detailtegning af kvist, hvor taget er med lav hældning (under 30 grader), som er omfattet af BR72 §5.3, stk. 2 vedr. gennemtrængningsfare. Denne del af taget er ikke omfattet af nærværende sag.

Ankenævnet for Forsikring

11.

101365

Sagen omhandler den resterende del af tagkonstruktionen der som beskrevet i tidligere fremlæggelser fra undertegnede, ikke lever op til bygningsattesten, BR72 eller sædvanlig dansk byggeskik på tidspunktet, og som af både [husforsikringen] og [rådgivningsfirma] er fundet fejlkonstrueret."

Selskabet har i brev af 17/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at kommunens godkendelse af tegllægte på 22X30 og strøllægte på 22X30 på side 14 i bygningsattesten alene gælder kvisten, hvor der er tale om lav hældning.

Efter gennemgang af bygningsattesten finder DBF ikke, at dette skulle være tilfældet, da bemærkningen omkring dimensioneringen af lægter samt strøer er noteret som en generel beskrivelse for ejendommen og ikke alene for kvisten med lav hældning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har bl.a. fået forelagt byggesagen. Af tilstandsrapport af 27/4 2020 fremgår bl.a.:

"Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt A 1 Tagkonstruktion/ belægning/skorsten

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses

Tagets restlevetid:

Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: 10 år eller længere

Inddækning: 10 år eller længere"

Af selskabets mail af 9/12 2020 vedrørende tidligere anmeldt skade i kvist fremgår bl.a.:

"Jeg har behandlet din skadeanmeldelse, efter konsulent ... var ude og besigtige ejendommen d. 6 oktober 2020.

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde delvis dækning.

Indledningsvis vil jeg bede dig om, at du melder råddelen til din husforsikring, da du har råd, svamp og insektdækning. Hvor meget der er råd i, kan nok ikke konstateres, før der bliver åbnet op i taget. Når du har modtaget afgørelsen fra husforsikringen, vil jeg bede dig om at fremsende den til mig. Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader, der er dækket af anden forsikring, jf. pkt. 4.5 og 7.2 i forsikringsbetingelserne.

Forholdet omhandler vandindtrængning ved vinduer på kvisten. Konsulenten fra Dansk Boligforsikring kunne ved gennemgang af forholdet ikke konstatere noget fugt indvendig.

Udvendig besigtigede konsulenten tagudhæng og tagrende i front af kvist, der ikke gav anledning til bemærkninger.

Ved vindskede er der luft i overlæg mellem øverste tagsten, under dem er der råd i taglægter og hul i pappen i undertaget. Konsulenten kunne ikke umiddelbart se nogen afstandslister mellem undertag og taglægter. Konsulenten kunne se en lunke ca. midt på tagfladen, en lunke på taget kan samle vand, som kan løbe ned i konstruktionen og danne råd.

Konsulenten kunne se fugtskjolder på udhængsbrædder bag vindskeder, og der er ikke udført inddækning ved øverste tagsten under udhæng. Der er råd i lægterne og begyndende råd i tagbrædder på kvisten.

Årsag til vandindtrængen over vinduer, er, at undertaget er utæt på kvisten. Når undertaget er utæt trænger der vand igennem konstruktionen, derudover ligger tagsten ikke længere korrekt pga. råd i lægterne.

Udbedring af forholdet vil bestå i, at man udskifter undertaget på kvisten. Tagsten fejler ikke noget, så de afmonteres og monteres på igen efter udbedring af undertaget.

Jeg kan forstå på vores konsulent, at du er blevet bedt om at indhente et tilbud. Dog har vi ikke modtaget noget hos Dansk Boligforsikring, så det må du gerne fremsende til mig. Herefter vil jeg udarbejde en erstatningsopgørelse, jf. pkt. 5.2 i forsikringsbetingelserne."

Af klagerens mail af 14/1 2021 fremgår bl.a.:

"Vi har haft kontakt vores husforsikring som har tilknyttet tømrerfirmaet ... til besigtelse. [Tømrerfirma] har meldt at der er tale om en fejlkonstruktion på hele taget. Udbedring kræver afmontering af alle tegl og lægning af nye lægter. Herefter har vores husforsikring skrevet at de dækker rådska den, men ikke meromkostningerne ved fejlkonstruktionen.

Vi har bedt [tømrerfirma] om at fremsende tilbud på udbedringen. [Tømrerfirma] har dog bedt os om at drøfte sagen med jer, for at sikre at de fremsender tilbud på det korrekte arbejde. Kan I bekræfte at [tømrerfirma] skal fremsende tilbud på udbedring af skaden, indeholdende afmontering af alle tegl på taget, og lægning af nye lægter?

Umiddelbart tænker jeg at koordinering af opgaven varetages nemmest ved direkte kontakt mellem forsikringsselskaberne og [tømrerfirma], hvor ... og jeg bliver holdt orienteret om beslutningerne."

Af husforsikringens besigtigelsesrapport af 2/11 2023 fremgår bl.a.:

"Dækning:
Dækket

Årsag til afgørelse:
Nedenstående skade anmeldt til [husforsikring] af medlem ... d 17/10 med skadesdato d 10/10.

Råd
Ovenstående skade besigtiget på adressen af hr medlem og ...

Hr medlem har borttaget to tagsten for at kunne besigtige anmeldt skade, råd i lægte. Undertag tagbrædder. Tagsten lagt på klemmelister vandret, mål 2 x 3,5 cm.

Dette vurderes ikke at være korrekt udført.

Det er min faglige vurdering, at konstruktionen skulle have været klemmelister lodret monteret med vandrette taglægter til understøtning for tagsten.

Medlem vil jævnfør manglende noter i TR tage kontakt til Ejerskifteforsikringen, der dog afventer vores rapport.

Ingen noter i TR på tag, forventet levetid plus 10 år, medlem har overtaget huset 2020.

Længde tagflade ca 15 meter, bredde ca 7 meter. Fra terræn til udhæng ca 2,7 meter, fra udhæng til rygning ca 4 meter.

Medlem har indhentet pris på maling af tagsten. Det er min faglige vurdering, at årsag til råd opstået er, at tagsten har mistet tæthed grundet alder på overfladebehandling på tagsten (beton-tagsten). Tagsten ses med manglende farve. Tag besigtiget inde fra skunkrum, her ses opfugtde tagbrædder hovedsageligt mod gavl. Begrænset mulighed for besigtigelse.

Jeg vurderer skaden dækket jævnfør vilkår i Husforsikring ..., da bæreevnen er svækket for tagsten (synker)

Det er en betingelse for vurdering af dækning, at [husforsikring] er enig i vurdering.

Der er en policebestemt selvrisiko på kr 4.630,00

Grundet konstruktion og ejerskifteforsikringen forventes der ikke, at udbedernig foreslået påbegyndes straks. Omfang kan også efter påbegyndt udbedring ændres.

...

Skadebeskrivelse

Der vurderes at der for udbedring skal foretages følgende:

Lift opsættes.

Tagsten, ca. 4 rækker demonteres.

Klemmelister udskiftes.
Tagsten genlægges."

Af notat af 15/11 2023 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Opgaven:

Efter køb af ejendommen på ... har ny ejer af ejendommen konstateret råd i tagkonstruktionen, samt vandindtrængen gennem tag og undertag. Ligeledes har ejer konstateret ikke korrekt udførsel af taglægter, samt undertag ved tagfod.

Huset er opført i 1974, og således underlagt BR72, samt gældende SBI-anvisninger og danske normer på opførelsestidspunktet.

Ejer har efter at have konstateret fejlene i tagdækningen, samt fugtaflejringer på indersiden af undertaget, kontaktet ejerskifteforsikring og husforsikring. Husforsikringen er vendt tilbage med *'... årsag til råd opstået er, at tagsten har mistet tæthed grundet alder på overfladebehandling på tagsten (betontagsten). Tagsten ses med manglende farve.'*

Dette stiller ejer sig spørgende overfor, idet der ikke ses samme råds-kader på øvrige dele af huset, med samme overfladebehandling, og manglende farve, hvorfor [rådgivningsfirma] er blevet bedt om en uvildig gennemgang af sagen.

Observation:

Flere steder er der ved inspektion i skunkrum omkring gavle observeret fugt aflejringer på indvendig side af det faste undertag, samt på spær (bilag 1). Dette tyder på utætheder i både tag og undertag.

Undertaget er observeret tydeligt utæt, ligeledes er det konstateret at være uden fast underlag, samt råd i 'lægte'. 'Lægte' er knækket på grund af råd (bilag 2).

Dimensioner på 'lægte' lever ikke op til standarden beskrevet i bygningsreglementet af 1972, som i 5.3 stk. 4 beskriver; *Tagsten af tegl og lign. tunge materialer skal oplægges på 38 X 56 mm lægter eller tilsvarende, når afstanden mellem lægternes understøtninger er 90 cm og derunder.* 'Lægter' er målt til at være i dimension på 22x33 mm. Spærafstanden er ligeledes målt til værende større end 90 cm angivet ovenstående (bilag 3).

Tagdækningen er målt til en lægteafstand der klart må antages at være for lang i forhold til foreskrevet af producenten. Tagstenene er produceret med hul i toppen af stenen for fastgørelse. Dette fastgørelshul er flere steder observeret synligt i den færdige tagflade, hvilket er en direkte mulighed for vandindtrængen til den indre konstruktion (bilag 4). Der er observeret ældre limfuge omkring rådnet lægte, samt delvis reparation af undertag omkring yderste tagstensrække, hvilket antyder der tidligere er konstateret vandindtrængen og råd i tagkonstruktionen, men dette ikke er håndteret professionelt (bilag 5).

Der er konstateret råd i underbeklædningen i gavl. Området med synligt råd, er ligeledes observeret malet, hvilket kan tyde på et forsøg på at skjule skaden (bilag 6).

Der er observeret manglende tætning mellem undertag og tagrende. Dette har til følge at vand der ledes under tagdækningen til undertaget vil afvande bag tagrenden og opfugte tagkonstruktionen, sternbræt, underbeklædning, mv. (bilag 7).

Konklusion:

Det konkluderes at tagkonstruktionen ikke er udført byggeteknisk korrekt, ikke i henhold til BR72 og ikke i henhold til god håndværksmæssig udførelse.

Det vurderes at tagdækningen i sin helhed ikke er sikret mod indtrængen af vand og sne og at skaderne ved gavlene skyldes forkert dimensionerede lægter. Dette forhold må antages at det tidligere har ledt til en skade der er forsøgt skjult ved overtagelsestidspunktet. Undertaget vurderes som ikke at leve op til standarden for fast undertag og må derfor vurderes at skulle udskiftes hurtigst muligt. 'Lægter' og lægteafstand lever ikke op til gældende regler på udførselstidspunktet. Ligeledes kan den for store lægteafstand, sammen med de underdimensionerede 'lægter' og disses forventede nedbøjning have haft den konsekvens at tagsten er blevet fastholdt i ukorrekt position og der derved har været mulighed for vandindtrængen.

Afhjælpning:

Det anbefales at lægter udskiftes til T1 taglægter, med en indbyrdes lægteafstand i henhold til producentens anvisninger, samt at det faste undertag udbedres, herunder udskiftning af råd ramte tagbrædder, spær, mv., tagbrædder og tagpap føres helt til tagfod, tagpap sikres til 100% tæthed, udskiftning eller reparation af eventuelt råd ramte spær, mv.

Undertag skal sikres ført til tagrende, for eksempel med passende fodblik. Ligeledes anbefales det at al råd ramt træværk udskiftes, herunder underbeklædning, sternbrædder, mv."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/1 2024 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives slid og ælde, og udløb af levetid. (dårligt udført håndværk)

Årsagen til at teglene partielt er gledet ned, er at da man har opført huset og monteret undertaget ved udhængene/gavlene, har man fået løftet undertaget ude ved enderne, og fået ført lægterne helt ud til undertaget, så det vand og fygesne der er kommet ind på undertaget, har over mange år stået og suget ind i lægteenderne. Så har teglene gledet mere og mere ned, og der er kommet mere og mere vand under teglene, og det har medført partielt råd og nedbrud i lægteenderne.

Ved at lave stikprøver længere inde på taget, ved at fjerne nogle tegl, ses lægter og undertag fint og fast ud, så jeg vurderer at det er i udhængene udfordringerne er.

Årsagen til at der er opstået råd og fugt under undertaget, er at undertaget har udløbet sin levetid, undertaget er ca. 49 år gammelt. Forventet levetid, op til 50 år. Det er blevet perforeret, og

der er trængt vand under det. Der er fra tidligere ejer forsøgt rep. af undertaget ved det ene udhæng, det er dog ikke lykkedes at få tæt.

Huset er fra 1974 og det er tagkonstruktionen også.

Det er ikke udført efter sædvanlig byggemetode, da undertaget og lægterne har medført til råd. Der skulle have været luft imellem undertag og lægte, i udhænget, ligesom resten af taget.

Følgeskaderne er partielt råd og nedbrud i lægteender og udhængsbrædder og fugt og skjolder i tagbrædder i skunkrummet. Husforsikringen er på følgeskaderne/råd.

Anmeldte forhold var til stede ved overtagelse, men er blevet forværret siden overtagelsen.

Det er ikke ulovligt, men ikke hensigtsmæssigt udført.

...

Udbedring og økonomi

Udskifte de partielle rådne lægter og rep af undertag.

Højt stillads

Demontere tegl til genbrug op langs hele udhænget ca. 1 mtr. ind. Eller nødvendigt omfang, på udhænget mod Nord/Øst og udhænget mod SydNest.

Jeg vurderer at husforsikringen tager noget af rådskaden.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Kun for det jeg har beskrevet: 50-60.000 kr. inkl. Moms."

Af taksators bemærkninger til notat af 15/11 2023 fra klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"Dimensioner på taglægter: det må jeg give medhold i, jf. br72.

Det skal dog nævnes at lægterne på byggetegningerne fra 1974, er beskrevet til at være 22x30. Byggetegninger er godkendt og kontrolleret af kommunen.

Lægteafstand: jeg vurderer også at lægteafstanden er partiel for stor, og jeg har også set hullerne i toppen partielt, men vurderer at de har ligget sådan i mange år, og da der er god rejsning på taget, og hullerne er på toppen af bølgen, vurderer jeg at det ikke belaster undertaget mere end det kan klare det.

Undertag og tagrende: det er korrekt at undertaget er ført ned i tagrenden uden tætning, men jeg ser ingen skade eller følgeskade og skulle der komme lidt vand bag om, drypper det ned på fliserne. I dag ville man lave overgangen med en der til egnet fodblik.

Når jeg kender til, om der er noget og hvad vi skal dække, vil jeg gerne prøve at lave et prisoverslag på de forskellige ting."

Af mail af 8/2 2024 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"Hermed oversalgspris på nedenstående som aftalt.

Stillads med overdækning - 195000.- inkl moms.

Demontering af eksist. tag ind til spær. - 47500.- inkl moms.

Levering og montering af ru pløjet brædder m. tagpap samt ventilationstudser til udluftning af tag. - 76890.- inkl moms.

Levering og montering af klemmelister, lægter samt B&C classic sort beton sten inkl 2 hætter. - 162000 inkl moms

Levering og montering af Velux vippe vinduer samme str. som eksist inkl standard indiv. lysning. - 14500.- inkl moms

Levering og montering af Udhængs hvidsmalet profil brædder samt vindskeder og stembrædder i tryk imp. træ. 24000.- inkl moms.

Levering og montering af ny tagrende plast 12' inkl 2 nedløb - 14200.- inkl moms.

Samlet overslagspris havner på **534090.- inkl moms**"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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, deformation, 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

...

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 offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-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.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Det fremgår af bygningsreglement 1972:

"5.3. Tagdækning m. v.

Stk. 1. Tage skal udføres af sådanne materialer og på en sådan måde, at der opnås tilstrækkelig styrke og sikkerhed mod brand og storm.

Stk. 2. Tage med en taghældning på 30 [grader] og derunder skal, hvor den indvendige højde mellem tagflade og etageadskillelse eller lign. sikkert underlag er mere end 2 m, udføres på en sådan måde, at der opnås tilstrækkelig sikkerhed mod gennemtrængning ved færdsel på taget. Bygningsmyndigheden kan fravige dette krav, når der opsættes forsvarligt udførte gangbroer, eller når der opsættes en forsvarlig underbeklædning. De således sikrede dele af tagfladen skal mærkes med skilt eller lign.

Stk. 3. Bølgeplader af asbestcement skal understøttes mindst for hver 1,1 m. På tage med en taghældning på 30 o og derunder skal sådanne plader dog understøttes mindst for hver 55 cm, hvor den indvendige højde mellem pladerne og etageadskillelse eller lign. sikkert underlag er mere end 2 m. Bygningsmyndigheden kan tillade, at denne afstand mellem understøtningerne forøges til højst 1,1 m, når der opsættes broer eller underbeklædning som nævnt i stk. 2, eller når der ikke forekommer færdsel på taget, bortset fra færdsel i forbindelse med montage og reparation.

Stk. 4. Tagsten af tegl og lign. tunge materialer skal oplægges på 38 X 56 mm lægter eller tilsvarende, når afstanden mellem lægternes understøtninger er 90 cm og derunder."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1974 og har sadeltag med en taghældning på over 35 grader. Taget er belagt med betontagsten og undertaget består af tagpap på bræddeunderlag.

Klageren overtog ejendommen den 17/8 2020 og anmeldte den 11/10 2023, at teglsten ved vindskede var sunket og havde efterladt ubeskyttet undertag, og at vindskede var monteret så vand løb ind under tegl. Klageren oplyste, at konstruktionen var rådden/manglende, og at der tidligere havde været forsøgt udbedring ved limning af tegl og eftermontering af tagpap. Den 8/1 2024 meddelte klageren, at der var konstateret yderligere vandindtrængning i undertag ved spær. Husforsikringen har efter det oplyste dækket rådskaderne.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af fejlkonstruktionen som beskrevet i sagkyndigt notat af 15/11 2023 indhentet af klageren med 242.587,20 kr. og med forbehold for, at omfanget ikke er fuldt ud kendt, før taget blotlægges.

Klageren har anført, at taget er fejlkonstrueret, idet lægterne er dimensioneret forkert, og idet undertaget ikke lever op til standarden for fast undertag. Tidligere ejer har forsøgt at udbedre skaden ved limning af teglsten. Der er konstateret følgeskader ved gavlen og for nyligt et sted længere inde på taget, og der er nærliggende risiko for yderligere følgeskader. Klageren har anført, at tagkonstruktionen ikke lever op til bygningsattesten, BR72 eller sædvanlig dansk byggeskik på overtagelsestidspunktet. Både rådgivningsfirma og husforsikringen er enige i, at taget er fejlkonstrueret, og selskabet er i forbindelse med en tidligere dækningsberettigende skade ved kvistene blevet gjort opmærksom på, at husforsikringens tømrer var af den opfattelse, at hele taget var fejlkonstrueret. Klageren har anført, at kommunen ikke har udstedt bygningsattest, hvor det positivt er nævnt, at lægterne har en dimension på 22x33 mm. Kommunen har godkendt byggetegninger, hvoraf detailskitse af kvisten angiver, at kvistens lægtedimensioner er 22x33, hvilket ikke bør gøres gældende for den øvrige del af taget.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at måden taglæggerne er dimensioneret på, udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der i 49 år ikke er sket følgeskader. Selskabet har anført, at der ikke er forhold ved taget, der udgør en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet. Kommunen har godkendt byggeansøgningen, hvor det fremgår, at der generelt anvendes en dimensionering af tegllægter, såvel som strølægter på 22x30 mm, som entreprenøren har fulgt i forbin-

delse med opførelsen af ejendommen. Det fremgår ikke af byggeansøgningen, at dimensioneringen alene skulle gælde for kvisten. Besigtigelseskonsulenten har oplyst, at kravet om dimensionering af taglæggerne i BR72 alene skyldes, at taget skal kunne betrædes uden risiko for gennemtrængning, hvilket er overholdt, når der er tale om et fast tagpapundertag under læggerne. Dette forklarer formentligt, at kommunen har godkendt de anvendte taglægger og strøer beskrevet i byggeansøgningen.

For så vidt angår undertaget og vandindtrængning har selskabet anført, dels at klageren ikke har bevist, at undertaget var utæt på overtagelsestidspunktet, dels at undertaget har udløbet sin levetid.

Det fremgår af husforsikringens besigtigelsesrapport af 2/11 2023, at "Hr medlem har borttaget to tagsten for at kunne besigtige anmeldt skade, råd i lægte. Undertag tagbrædder. Tagsten lagt på klemmelister vandret, mål 2 x 3,5 cm. Dette vurderes ikke at være korrekt udført. Det er min faglige vurdering, at konstruktionen skulle have været klemmelister lodret monteret med vandrette taglægger til understøtning for tagsten. ... Ingen noter i TR på tag, forventet levetid plus 10 år, medlem har overtaget huset 2020. Længde tagflade ca 15 meter, bredde ca 7 meter. Fra terræn til udhæng ca 2,7 meter, fra udhæng til rygning ca 4 meter. Medlem har indhentet pris på maling af tagsten. Det er min faglige vurdering, at årsag til råd opstået er, at tagsten har mistet tæthed grundet alder på overfladebehandling på tagsten (betontagsten). Tagsten ses med manglende farve. Tag besigtiget inde fra skunkrum, her ses opfugtde tagbrædder hovedsageligt mod gavl. Begrænset mulighed for besigtigelse. Jeg vurderer skaden dækket jævnfør vilkår i Husforsikring ..., da bæreevnen er svækket for tagsten (synker)".

Det fremgår af notat af 15/11 2023 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren, at "Flere steder er der ved inspektion i skunkrum omkring gavle observeret fugt aflejringer på indvendig side af det faste undertag, samt på spær (bilag 1). Dette tyder på utætheder i både tag og undertag. Undertaget er observeret tydeligt utæt, ligeledes er det konstateret at være uden fast underlag, samt råd i 'lægte'. 'Lægte' er knækket på grund af råd (bilag 2). Dimensioner på 'lægte' lever ikke op til standarden beskrevet i bygningsreglementet af 1972, som i 5.3 stk. 4 beskri-

Ankenævnet for Forsikring

21.

101365

ver; Tagsten af tegl og lign. tunge materialer skal oplægges på 38 X 56 mm lægter eller tilsvarende, når afstanden mellem lægternes understøtninger er 90 cm og derunder. 'Lægter' er målt til at være i dimension på 22x33 mm. Spærafstanden er ligeledes målt til værende større end 90 cm angivet ovenstående (bilag 3). Tagdækningen er målt til en lægteafstand der klart må antages at være for lang i

forhold til foreskrevet af producenten. Tagstenene er produceret med hul i toppen af stenen for fastgørelse. Dette fastgørelses hul er flere steder observeret synligt i den færdige tagflade, hvilket er en direkte mulighed for vandindtrængen til den indre konstruktion (bilag 4). Der er observeret ældre limfuge omkring rådnet lægte, samt delvis reparation af undertag omkring yderste tagstensrække, hvilket antyder der tidligere er konstateret vandindtrængen og råd i tagkonstruktionen, men dette ikke er håndteret professionelt (bilag 5). Der er konstateret råd i underbeklædningen i gavl. Området med synligt råd, er ligeledes observeret malet, hvilket kan tyde på et forsøg på at skjule skaden (bilag 6). Der er observeret manglende tætning mellem undertag og tagrende. Dette har til følge at vand der ledes under tagdækningen til undertaget vil afvande bag tagrenden og opfugte tagkonstruktionen, sternbræt, underbeklædning, mv. (bilag 7). ... Det konkluderes at tagkonstruktionen ikke er udført byggeteknisk korrekt, ikke i henhold til BR72 og ikke i henhold til god håndværksmæssig udførelse. Det vurderes at tagdækningen i sin helhed ikke er sikret mod indtrængen af vand og sne og at skaderne ved gavlene skyldes forkert dimensionerede lægter. Dette forhold må antages at det tidligere har ledt til en skade der er forsøgt skjult ved overtagelsestidspunktet. Undertaget vurderes som ikke at leve op til standarden for fast undertag og må derfor vurderes at skulle udskiftes hurtigst muligt. 'Lægter' og lægteafstand lever ikke op til gældende regler på udførselstidspunktet. Ligeledes kan den for store lægteafstand, sammen med de underdimensionerede 'lægter' og disses forventede nedbøjning have haft den konsekvens at tagsten er blevet fastholdt i ukorrekt position og der derved har været mulighed for vandindtrængen".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 10/1 2024, at "Årsag til anmeldte forhold må tilskrives slid og ælde, og udløb af levetid. (dårligt udført håndværk). Årsagen til at teglene partielt er gledet ned, er at da man har opført huset og monteret undertaget ved udhængene/gavlene, har man fået løftet undertaget ude ved enderne, og fået ført lægterne helt ud til undertaget, så det vand og fygesne, der er kommet ind på undertaget, har over mange år stået og suget ind i lægteenderne. Så har teglene gledet mere og mere ned, og der er kommet mere og mere vand under teglene, og det har medført partielt råd og nedbrud i lægteenderne. Ved at lave stikprøver længere inde på taget, ved at fjerne nogle tegl, ses lægter og undertag fint og

Ankenævnet for Forsikring

23.

101365

fast ud, så jeg vurderer at det er i udhængene udfordringerne er. Årsagen til at der er opstået råd og fugt under undertaget, er at undertaget har udløbet sin levetid, undertaget er ca. 49 år gammelt. Forventet levetid, op til 50 år. Det er blevet perforeret, og der er trængt vand under det. Der er fra tidligere ejer forsøgt rep. af undertaget ved det ene udhæng, det er dog ikke lykkedes at få tæt. Huset er fra 1974 og det er tagkonstruktionen også. Det er ikke udført efter sædvanlig byggemetode, da undertaget og lægterne har medført til råd. Der skulle have været luft imellem undertag og lægte, i udhænget, ligesom resten af taget. Følgeskaderne er partielt råd og nedbrud i lægteender og udhængsbrædder og fugt og skjolder i tagbrædder i skunkrummet. Husforsikringen er på følgeskaderne/råd. Anmeldte forhold var til stede ved overtagelse, men er blevet forværret siden overtagelsen. Det er ikke ulovligt, men ikke hensigtsmæssigt udført".

Det fremgår af taksators bemærkninger til notat af 15/11 2023 fra klagerens rådgiver: "Dimensioner på taglægte: det må jeg give medhold i, jf. br72. Det skal dog nævnes at lægterne på byggetegningerne fra 1974, er beskrevet til at være 22x30. Byggetegninger er godkendt og kontrolleret af kommunen. Lægteafstand: jeg vurderer også at lægteafstanden er partiel for stor, og jeg har også set hullerne i toppen partielt, men vurderer at de har ligget sådan i mange år, og da der er god rejsning på taget, og hullerne er på toppen af bølgen, vurderer jeg at det ikke belaster undertaget mere end det kan klare det. Undertag og tagrende: det er korrekt at undertaget er ført ned i tagrenden uden tætning, men jeg ser ingen skade eller følgeskade og skulle der komme lidt vand bag om, drypper det ned på fliserne. I dag ville man lave overgangen med en der til egnet fodblik. Når jeg kender til, om der er noget og hvad vi skal dække, vil jeg gerne prøve at lave et prisoverslag på de forskellige ting".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Basisdækning

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at lægter, undertag og tagudhæng stedvis langs gavlene på overtagelsestidspunktet var rådskadet i et omfang, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at selskabet skal dække reparation af de konstaterede rådskader og følgeskader i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Nævnet bemærker, at der i alt fald til dels, er tale om dobbeltforsikring i forhold til bygningsforsikringen hos et andet selskab.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der af de fremlagte fotografier langs gavle ses råd og nedbrud i lægter og udhæng, at tagplader er sunket, defekt undertag og vandaftegninger på tagbrædder i skunken.

Nævnet har også lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat, hvor der anføres, at der stedvis er opstået rådskader som følge af en u hensigtsmæssig afslutning af undertag og lægter langs gavlene. Nævnet har herunder lagt vægt på, at det fremgår af besigtigelsesnotatet, at årsagen til at teglene partielt er gledet ned er, at man på opførelsestidspunktet har løftet undertaget ude ved enderne og ført lægterne helt ud til undertaget således, at vand og fygesne, der er kommet ind på undertaget, har stået og suget ind i lægteenderne over mange år. Det har medført, at teglene er gledet mere og mere ned, og der er kommet mere og mere vand under teglene. Det fremgår, at undertaget er perforeret, at der er trængt vand ind under, at tidligere ejer har forsøgt at reparere undertaget ved det ene udhæng, men at det ikke er lykkedes at få det tæt.

Ankenævnet for Forsikring

25.

101365

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at råds-kaderne helt eller delvist kan henføres under forsikringsbetingelsernes punkt 4.7, der undtager "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid". Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen, der understøtter, at undertagets tæthed/funktion på overtagelsestidspunktet generelt var nedsat som følge af levetidsudløb.

Nævnet finder, at klageren herudover ikke har godtgjort forhold, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på tagkonstruktionen.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at der ikke er oplysninger, der understøtter, at lægteafstanden, synlige monteringshuller i tagsten, taglægternes dimensionering og det forhold, at undertaget er ført i tagrende uden tætning, på overtagelsestidspunktet havde medført skader på selve bygningen eller udgjorde nærliggende risiko herfor.

Udvidet dækning

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at tagkonstruktionen helt eller delvis er ulovligt udført i henhold til bygningslovgivningen på udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning i medfør af forsikringens udvidede dækning. Nævnet bemærker, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning, at der ikke kan opnås dispensation for eventuelle ulovligheder hos myndighederne.

Nævnet har lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at taget ikke er ulovligt opført.

Nævnet har, for så vidt angår spørgsmålet om lægterne er underdimensionerede, lagt vægt på, at det fremgår af byggeansøgningen, der er godkendt af kommunen, at tegl- og strøslægter har

dimensionerne 22x30 mm. Nævnet finder, at det ikke kan udledes af byggeansøgningen, at dette alene skulle gælde for kvistens lægter.

Nævnet har herunder lagt vægt på det, som selskabets besigtigelseskonsulent har anført om, at årsagen til kravet om dimensionering af taglægterne i BR72 alene skyldes, at taget skal kunne betrædes uden risiko for gennemtrængning, og at risikoen, når der som her forefindes et fast tagpapundertag med fornøden bæreevne under lægterne, ikke er til stede.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klageren ikke i øvrigt har godtgjort forhold ved konstruktionen, der enten ikke er godkendt af byggemyndighederne eller konkret er i strid med det dagældende bygningsreglement, og som der ikke kan opnås dispensation for hos kommunen.

Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.7, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid", og at selskabet ikke har bevist, at følgeskaderne alene skyldes, at undtaget har udløbet sin levetid.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at lægter, undertag og tagudhæng stedvis langs gavlene på overtagelsestidspunktet var rådskadet i et omfang, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og på denne baggrund dække reparation af de konstaterede rådskader og følgeskader i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne og under hensyntagen til dobbeltforsikringsforholdet. En evt. kontanterstatning skal tillægges renter i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

Ankenævnet *for* Forsikring

27.

101365

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

Formand