714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 62.607:

xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxx

mod

Privatsikring
Codanhus
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 ejerskifteforsikring i Privatsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader på ejendommens tag.

Klageren anmeldte den 9/7 2002 en skade, som selskabets bygningskonsulent besigtigede den efterfølgende dag. Konsulenten konstaterede, at der på taget var råd i den nederste lægte samt omkring skorstenen. Klageren oplyste ved denne lejlighed, at hun havde tegnet en husforsikring inklusiv råddækning i Tryg Forsikring A/S, og konsulenten henstillede derfor, at klageren i første omgang rettede henvendelse til dette selskab.

I skrivelse af 5/8 2003 afviste Tryg Forsikring A/S at dække rådskaden under henvisning til, at skaden var opstået som følge af en konstruktionsfejl. Klageren fremsendte i den forbindelse et udbedringsforslag af 13/8 2003 fra en tømrermester, der bekræftede, at skaden skyldtes en fejlkonstruktion af undertaget. Af udbedringsforlaget fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelse af ejendommen … har jeg erfaret en del konstruktionsfejl på ejendommens tag. Der er ikke oplagt klemlister mellem lægter og undertag, det bevirker at tagfladen ikke kan komme af med regnvand og kondens, specielt i bund hvor lægter rører undertaget hele vejen. Lægter i bund er også rådne og nogle steder helt væk, det er svært at sige hvor mange steder det er galt videre op på tagfladen, men da jeg har haft tegl af flere steder svinger lægternes tilstand meget, på grund af manglende udluftning ved tagfod og kip er teglene under kraftig nedbrydning på bagsiden, de smuldrer simpelthen nogle steder værre end andre, hvis man bare udskifter rådne lægter vil problemet opstå igen, specielt da klemlisten mangler og fodpladen er konstrueret forkert.

…

Min vurdering er at man skal tage vingetagstenene af, oplægge nyt undertag, ændre på fodplade så vand bliver ledt fra undertag til tagrende, oplægge 25x50 mm trykimprægnerede klemlister, lave ventilation i rygning så taget bliver bedre ventileret, oplægge nye T1 taglægter samt nye moccafarvede vingetegl, alt i alt et nyt tag, …"

Selskabet forelagde disse oplysninger for dets bygningskonsulent, der oplyste, at ejendommen var opført i 1963 i overensstemmelse med dagældende bygningsnormer, hvor det var sædvanligt, at der ikke blev lagt sådanne klemlister mellem lægter og undertag., hvorfor der ikke var tale om en konstruktionsfejl i henhold til ejerskifteforsikringen. Angående teglstenene anførte konsulenten, at stenenes funktion var intakt, og at skaderne således alene var af kosmetisk karakter. Både i relation til konstruktionen og de smuldrende teglsten vurderede konsulenten, at der ikke forelå en nærliggende risiko for, at der ville ske skade eller svigt indenfor en overskuelig tid. Dette meddelte selskabet klageren i skrivelser af 17/9 2003 og 29/10 2003.

Det fremgår af sagens akter, at Tryg Forsikring A/S foreløbig har anerkendt at dække rådskaderne på de 2 nederste rækker lægter.

Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"**2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?**

Rekonstruktion af undertag, på en sådan måde at rådskade ikke genopstår

Erstatning af nedbrudte tegl."

I selskabets skrivelse af 5/12 2003 til nævnet fastholder selskabet sin afgørelse og henviser bl.a. til responsum afgivet af Forsikring & Pension den 26/1 2000, AK52.767 og AK53.868. Angående teglstenene henviser selskabet til, at der alene er tale om et kosmetisk forhold.

Klageren har efterfølgende indhentet en rapport af 2/1 2004 fra rådgivende ingeniør J.C.J., hvoraf det bl.a. fremgår:

"Ved undersøgelsen blev der konstateret følgende 4 forhold, der på opførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med god håndværkerskik og må betegnes som fejlkonstruktioner.

De 4 forhold er følgende:

1. Der mangler afstandslister mellem lægter og undertag.
2. Den 2. sidste lægte ved tagfod er på grund af udformningen af konstruktionen over mur klemt tæt mod undertaget i hele længden.
3. Den sidste lægte mangler helt og tagsten ligger derfor direkte mod undertaget.
4. Der mangler fodblik, der korrekt kan lede vand ud i tagrenden.

Ad 1) Huset er opført i 1963 og 'Byggebogens' anvisninger fra 1951 er derfor gældende for en korrekt udførelse af tegltage med undertage. På opførelsestidspunktet var 'Byggebogen' eller burde være almindelig kendt og blev anvendt i undervisning ved byggetekniske uddannelser. Afsnit 348.12 blad 1-2 og 3 vedlægges.

Afsnittet omhandler tagsten på bræddeunderlag og pap, men efterfølgende fremstillede tagpapfabrikkerne undertagspapper der var selvbærende fra spær til spær og således, at bræddeunderlaget kunne undværes, men principperne for god og håndværksmæssig udførelse var dog stadig gældende.

Af blad 2 ill. A1. fremgår det tydeligt, at der skal være afstandsliste mellem lægter og undertagspap.

I den aktuelle tagkonstruktion mangler afstandslisterne som anført, hvilket har bevirket, at lægterne er helt eller delvis rådne, hvor de ligger tæt mod underpappen. Manglende afstandslister er derfor en helt afgørende fejlkonstruktion og var bestemt

ikke en almindelig udførelsesmetode på opførelsestidspunktet. Forsikringsselskabets konsulents udsagn herom må derfor bero på manglende viden.

Ad 2) Ved tagfod, hvor undertagspap bøjes ud over mur og udhæng er undertagspappen vandret i den horisontale retning, hvilket bevirker, at den 2. sidste lægte er monteret helt tæt mod undertagspappen i hele længden, hvilket har medført, at lægten er totalt deformeret af råd og at den nederste række kan falde af når som helst. Dette er ligeledes en helt afgørende fejlkonstruktion. 'Byggebogens' illustrationer viser hvorledes en korrekt udførelse ved tagfod skal udføres.

Ad 3) Den nederste lægte mangler helt, hvorved tagsten ligger direkte mod undertagspappen. Dette bevirker at både tagsten og undertagspap vil være konstant og ødelæggende opfugtet. Dette er ligeledes en fejlkonstruktion.

Ad 4) Fodblik til en korrekt afledning af indtrængende vand på undertaget til tagrenden mangler helt. 'Byggebogen's afsnit 348.12 blad 3 ill. C2 viser en korrekt udførelse med fodblik. Manglende fodblik er derfor også en afgørende mangel og fejlkonstruktion.

I øvrigt: Anførte fejlkonstruktioner har bevirket, at tagsten, lægter og undertag i gennem årene har været udsat for ekstrem og ødelæggende fugttilstand og således, at ikke kun lægter er nedbrudte, men også tagsten og undertag er under nedbrydning, hvilket indebærer, at en total tagudskiftning er nødvendig."

Klagerens advokat har i skrivelse af 2/2 2004 til nævnet bl.a. anført:

"På baggrund af tømrermester U.B.s rapport og rapporten fra ingeniør J.C.J. gør jeg gældende, at de påviste fejl er af en så graverende karakter, at der er tale om en skade, der kan karakteriseres som K3.

De af Privat Sikring påberåbte ankenævnskendelser AK 52.767 og AK 52.863 kan efter min opfattelse ikke benyttes til støtte for Privat Sikrings synspunkt. Dette skyldes, at der i de pågældende sager ikke blev godtgjort, at de indtrufne skader skyldtes

konstruktionsfejl, ligesom det heller ikke blev fundet godtgjort, at der var tale om skader eller nærliggende risiko for skader.

På baggrund af de rapporter, som min klient har indhentet, er det hævet over enhver tvivl, at der er tale om en aktuel skade, og at der er overhængende risiko for, at skaderne forværres, ligesom det efter min opfattelse ligger fast, at de påviste skader er omfattet af skadesbegrebet, idet der både er tale om svækkelse og ødelæggelse, der nedsætter min klients ejendoms værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af sammen alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Med hensyn til Privat Sikrings stilling med hensyn til tagstenene er der ikke tvivl om, at en væsentlig del - om ikke alle - af tagstenene har taget skade derhen, at der efter alt sandsynlighed, og jævnfør J.C.C.s rapport, er sket betydelig svækkelse og ødelæggelse, der har nedsat bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Privat Sikrings oplysning om, at de nuværende tagsten blev lagt for ca. 40 år siden har efter min opfattelse ikke nogen betydning, navnlig når henset til, at et tegltag lagt på en forskriftsmæssig og håndværksmæssig korrekt tagkonstruktion sædvanlig vis vil have en levetid på ikke under 80 år. Der er således efter min opfattelse ikke baggrund for at nedsætte, endsige afskære Privat Sikrings erstatningspligt fra dette forhold. På baggrund af de fremlagte sagkyndige erklæringer må det tværtimod antages, at teglagets levetid væsentligt er blevet forkortet, som følge af den fejlagtige tagkonstruktion.

På baggrund af den udarbejdede tilstandsrapport havde min klient ingen anledning til at iværksætte undersøgelser af tagkonstruktionens forskriftsmæssighed, men det har senere vist sig, at tagkonstruktionen er endog særdeles problematisk og mangelfuld, hvilket bestyrkes af rapporten fra tømrermester U.B. og rapporten fra ingeniør J.C.C. Begge rapporter konkluderer endvidere, at en total udskiftning af tagkonstruktion og tagsten er nødvendig for at bringe ejendommens tilstand i den forfatning, som min klient forudsatte og regnede med efter gennemlæsning af tilstandsrapporten i forbindelse med købet af ejendommen.

Jeg gør således gældende, at Privat Sikring skal tilpligtes at erstatte min klient samtlige de udgifter, der måtte være forbundet med en total udskiftning af tagkonstruktion samt udskiftning af tagstenene."

Selskabets cheftaksator har efterfølgende foretaget genbesigtigelse af ejendommen. I selskabets skrivelse af 8/6 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"**1. Afstandslister mellem lægter og undertag**

Indledningsvis bemærker vi, at der gennem en længere årrække har været skiftende krav til brugen af afstandslister.

Det er således først i 1972, at der generelt anbefales brug af afstandslister på min. 10 mm uanset valg af undertag, og først fra 1983 bliver der tale om et egentligt påkrav.

På det aktuelle tags oplægningstidspunkt var der ingen krav til anvendelse af afstandslister på tegltage med undertage af selvbærende tagpap, jf. historisk oversigt vedlagt som bilag F.

Anvisningerne i Byggebogen er alene gældende, såfremt der er tale om et undertag på brædder, jf. bilag F.

Ved vores genbesigtigelse kunne det konstateres, at undertaget i nærværende sag ikke er opbygget som pap på brædder, men derimod er der tale om et undertag af armeret tagpap. Der er således ikke tale om et tag, der falder ind under de anvisninger der er givet i byggebogen, jf. historisk oversigt vedlagt som bilag F.

Et sådant krav blev først indført i 1972, jf. bilag G, og selv på dette sene tidspunkt er der alene tale om et fakultativt krav jf. at vejledningen alene angiver at "der bør være afstandslister.

Ovenstående er i øvrigt telefonisk bekræftet af Teknologisk Institut … v/ ingeniør H.J.

Rådskadeforsikringen har da tilsyneladende også anerkendt rådskader i lægter som dækningsberettiget - formentlig i erkendelse af at taget ikke er fejlkonstrueret i forhold til datidens byggeskik.

Vi må således fortsat bestride, at manglende afstandslister i sig selv udgør en konstruktionsfejl.

Såfremt Ankenævnet måtte finde at manglende afstandslister udgør en konstruktionsfejl ved taget, gøres det gældende, at dette ikke konstituerer en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Taget har således fungeret efter hensigten i 45 år, og der kan ikke konstateres skader eller nærliggende risiko for at skader vil opstå som følge at der ikke er anvendt afstandslister, bortset fra de få lægter der er rådskadede nederst ved tagfod.

Disse lægter er imidlertid dækket af råddækningen i Tryg Forsikring og vil således blive udskiftet, og må herefter formodes at kunne leve i et betydeligt antal år, jf. det faktum at de eksisterende lægter har ligget på taget i 45 år.

På den baggrund må vi fastholde, at manglende afstandslister ikke udgør en dækningsberettiget skade.

Da ejerskifteforsikringen ikke dækker skader, der er dækket af husforsikringen, jf. vilkårenes punkt 6 næstsidste pind, vil de lægter, der er konstateret rådskadet heller ikke være dækket af ejerskifteforsikringen.

2. forvitring af tagsten

Vores cheftaksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at enkelte teglsten var forvitrede på bagsiden.

Vores taksator skønner, at dette er en følge af at tegltaget nærmer sig udløbet af sin normale levetid, hvorved der opstår et større vedligeholdelsesbehov. Vi henviser i

den forbindelse til BUR vedlagt som bilag H, hvoraf fremgår at den gennemsnitlige levetid for tegltage med armeret undertag er 45 år.

Vi bemærker i den forbindelse at vores taksator vurderer at ejendommen er beliggende i udsat miljø, idet ejendommen er beliggende tæt ved vand.

Henset til teglstenenes alder er det ikke usædvanligt at enkelte tagsten trænger til udskiftning. Det er vores opfattelse at udskiftning heraf må henføres til almindelig vedligeholdelse, og således ikke konstituerer en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

3. fodblik ved spærfod

Det er korrekt, at der ikke er monteret fodblik ved spærfod, hvilket der heller ikke var krav om på udførelsestidspunktet.

Anvendelse af fodblik bliver først anbefalet anvendt ved vejledning af 1972. Forud for dette tidspunkt var de ikke krav om fodblik på tegltage med undertag af armeret tagpap.

De regler klager henviser til, vedrører et undertag af en anden type end det aktuelle og finder således ikke anvendelse.

Hertil kommer, at de regler klager henviser til ikke anfører, at der er et ufravigeligt krav om anvendelse af fodblik, men alene anfører, at der kan anvendes vinkelkant af Zink. Det fremgår imidlertid også, at der kan anvendes andet afvandingsmateriale, såsom eksempelvis tagpap.

I det aktuelle tilfælde er der anvendt tagpap, hvilket var i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Det bestrides således fortsat, at der foreligger en konstruktionsfejl.

Herover konstituerer forholdet ikke en skade som anført i forsikringsbetingelserne, idet der alene er konstateret rådne lægter nederst på taget som en evt. mulig følge af konstruktionen. Disse lægter bliver imidlertid dækket af rådforsikringen, og når disse lægter er udskiftet vil taget fortsat kunne have en lang levetid under forudsætning af løbende vedligeholdelse.

4. nedbrydning af undertag

For så vidt angår dette punkt kan det ikke vurderes i hvilken omfang undertaget er nedbrudt, idet dette kræver destruktive undersøgelser.

Vi bemærker dog, at undertaget er 45 år gammelt og derfor må evt. større nedbrydninger af undertaget anses for forventelig grundet almindelig slid og ælde.

Det er dog vores umiddelbare opfattelse at enkelte utætheder i undertaget formentlig kan henføres til at lægter i overensstemmelse med datidens byggeskik blev sømmet direkte på tagpappen, og på de steder nederst på taget, hvor lægter er rådnet kan vand trænge gennem sømhuller. Forholdet kan formentligt udbedres i forbindelse udbedring af de rådne lægter.

Den nærmere årsag til evt. utætheder kan imidlertid først endeligt vurderes, når der sker en blotlægning.

På det foreliggende grundlag finder vi det ikke sandsynliggjort, at forholdet konstituerer en skade i forsikringsbetingelsernes forstand."

I skrivelse af 30/6 2004 til nævnet har klagerens advokat anført følgende:

"Ad afstandslister.

Klager fastholder, at de manglende afstandslister udgør en konstruktionsmæssig mangel ved taget, uagtet at der tilsyneladende ikke findes deciderede retningslinier for oplægning af tegltag i forbindelse med undertag af armeret tagpap. Ingeniør J.C.J. oplyser således, at det i umindelige tider har været et udtryk for almindelig sund fornuft og almindelig god byggeskik at anvende afstandslister og støtter denne opfattelse på Byggebogens punkt 348.12. Det erkendes, at Byggebogen alene om-

handler tagsten på bræddeunderlag og pap, og hvor det i øvrigt er forudsat, at der skal anvendes afstandslister. Ved gennemlæsningen af det pågældende uddrag af Byggebogen får man det indtryk, at afstandslister ikke har været et specielt fænomen i forbindelse med tagsten på bræddeunderlag og pap, men tværtimod at det har været et selvfølgeligt element i en gængs tagkonstruktion med undertag. Det synes endvidere ikke at kunne være afgørende for brugen af afstandslister, at undertaget er knyttet sammen med et bræddeunderlag.

Ej heller har den almindelige anvendelse af afstandslister været betinget af krav eller anbefalinger i oplægningsvejledninger i øvrigt.

Den anden sidste lægte:

Også med hensyn til den fejlagtige placering af den anden sidste lægte, der er klemt tæt mod undertaget i hele længden, er der tale om en graverende fejl, og ingeniør J.C.J. oplyser, at det er ganske elementært for en fagkyndig håndværker, at en lægte naturligvis ikke må klemmes tæt mod undertaget, idet det i givet fald vil hindre eventuelt overskydende vand i at løbe fra den øvre del af taget og ned til tagrenden. Det afgørende for, om indklagede skal dække udgifterne til udbedring af manglerne ved tagkonstruktionen, herunder manglerne i forbindelse med den pågældende lægte, kan naturligvis ikke knyttes op på, at der på byggetidspunktet tilsyneladende ikke forefandtes vejledninger eller retningslinier vedrørende det gældende forhold, idet klassificeringen af et arbejde som fagligt ukorrekt ikke er betinget af tilstedeværelsen af skrevne regler eller retningslinier.

På byggetidspunktet ville en sagkyndig uanset fraværet af skriftlige kilder have klassificeret forholdet vedrørende lægten som mangelfuld og i strid med god byggeskik.

Indklagede anfører i sit brev af 8. juni 2004, at lægterne er dækket af råddækningen i Tryg Forsikring. Dette bestrides, idet jeg vedlægger kopi af breve fra Tryg Forsikring af henholdsvis 5. august 2003 og 22. januar 2004, hvoraf det fremgår, at Tryg Forsikring i første omfang har afvist enhver dækningsforpligtelse, men i januar 2004 dog - formentlig rent kulancemæssigt - har indvilget i at dække for de to nederste rækkelægter. I øvrigt henviser Tryg Forsikring til indklagede. Brevene dokumenterer såle-

des, at også bygningens forsikringsselskab er af den opfattelse, at det er indklagede, der er forpligtet til at dække.

Fodblik:

For så vidt angår dette forhold henvises til Byggebogens afsnit 348.12 blad 3 illustration C2, som viser en korrekt udførelse med fodblik. Igen er der tale om retningslinier med hensyn til tagsten på bræddeunderlag og pap, men også her gøres det gældende, at brugen af fodblik - og det almindelige faglige krav om, at det skal være monteret korrekt - gælder, hvad enten der er tale om tagsten på bræddeunderlag og pap, eller der er tale om tagsten på armeret tagpap. Behovet for fodblik er det samme uanset hvad.

Indklagede henviser til, at det var i overensstemmelse med sædvanlig god byggeskik på opførelsestidspunktet, at der blev anvendt tagpap i stedet for decideret fodblik.

Dette bestrides.

Enhver kompetent taghåndværker ville på opførelsestidspunktet klart anbefale brugen af fodblik - andre muligheder ville være uantagelige.

Med hensyn til indklagedes oplysninger om levetid bestrides dette, idet det er klagers opfattelse, at et tag af den pågældende type har en levetid, der langt overstiger 45 år. Disse oplysninger støttes af ingeniør J.C.J. Endvidere støttes opfattelsen af vedlagte kopi af V&S Byggedata, hvoraf det fremgår, at tagbeklædning af vingetagsten inklusiv undertag af polypropylenfilt er 40-80 år. Ingeniør J.C.J. har overfor undertegnede bekræftet, at levetiden ligger tættere på de 60-80 år end på de 45 år, som indklagede har hævdet. Det gør i den forbindelse ingen forskel, at undertaget er af polypropylerifilt, idet levetiden for et undertag af armeret tagpap er det samme. Til orientering bemærkes, at der ikke længere anvendes armeret tagpap som undertag.

Overordnet set henledes ankenævnets opmærksomhed på, at håndværksmæssige fremgangsmåder og metoder meget vel kan blive bedømt som værende fejlagtige og

utilstrækkelige, uanset at der ikke på tidspunktet for den pågældende håndværksmæssige udførelse var udstukket retningslinier eller fastsat regler.

Anvendelsen af almindelig sund fornuft er således almen gyldig, og fikseringen af håndværksmæssige principper i vejledninger eller lignende kan ikke tages som udtryk for, at principperne ikke tidligere har været almen gyldige."

Selskabet fastholder sin afgørelse og bemærker, at Tryg Forsikring A/S foreløbigt har anerkendt rådskaden som dækningsberettigende, hvorfor selskabet står uforstående over for klagerens advokats påstand om, at Tryg Forsikring A/S alene har anerkendt den anmeldte skade kulancemæssigt. Derudover understreget selskabet, at der i nærværende sag ikke på opførelsestidspunktet var noget krav om montering af afstandslister og fodblik.

Klagerens advokat har i skrivelse af 26/7 2004 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår afstandslister og fodblik henvises til mine tidligere indlæg til ankenævnet, idet jeg dog skal bemærke, at indklagede synes at fokusere for meget på forskellene mellem 'skal-regler' fastsat i byggebøger m.v. og 'bør-regler' / 'god skik', der udspringer af almindelige fremgangsmåder indenfor et bestemt fag. I relation til vurderingen af, om der er begået faglige fejl, skal der efter klagerens opfattelse ikke sondres mellem 'skal-regler' og 'bør-regler'."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.

…

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

…

• skader, der er dækket af en husforsikring."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen at måtte lægge til grund, at undertagets konstruktion har medført en betydelig opfugtning af lægterne med rådskader til følge. Nævnet finder derfor, at der foreligger en fejlkonstruktion, der dels har medført en dækningsberettigende skade, dels giver nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning.

På denne baggrund må selskabet genoptage sagens behandling, hvorved bemærkes, at nævnet ikke har grundlag for at tage stilling til, hvordan og i hvilket omfang forholdet skal repareres.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Privatsikring, skal anerkende, at der foreligger en fejlkonstruktion ved taget, der har medført en dækningsberettigende skade, og skal på dette grundlag genoptage sagens behandling.

J. Hermann