732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 65.867:

xxxxxxx xx xxxxxxx xxxxxxxxx
xx xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nedbrudt understrygning ved tagrygningssten samt fejlmonterede tagsten/manglende afstandslister.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet omkring nedbrudt understrygning ved tagrygningssten er nævnt i tilstandsrapporten, og at forholdet omkring fejlmonterede tagsten/manglende afstandslister ikke er at betragte som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten af 20/2 2004 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**
…
K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.
…
Bemærkninger
… **Ja** **Nej** **Bygning**

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? ☒ ☐ A

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

…

Tagbelægning er kun besigtiget fra terræn, grundet bygningens højde. Der er opsat isolering mellem spærene i det ene skunkrum, så undersiden af tagbelægningen ikke kan besigtiges.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	3	Tegltaget er kun besigtiget fra terræn, grundet bygningens højde. Ved besigtigelse har enkelte teglsten afskalninger og især mod vest. Understrygning mangler enkelte steder ved rygning.
	8.11 Ventilation	K3		Der er ikke tilstrækkelig ventilation mellem undertaget og overside af isoleringen. Dette er tidligere forsøgt udbedret ved afstandslister nogle steder.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
3	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Der er monteret undertag af armeret plast."

Af "TJ-TILLÆG" til tilstandsrapporten fremgår bl.a., at ejendommen fremtræder i mindre god vedligeholdt stand, alderen taget i betragtning.

Det fremgår af sagens oplysninger, at huset er opført i 1910.

Kort tid efter overtagelsesdatoen påbegyndte klagerne renovering af ejendommens 1. sal og konstaterede, at der løb vand ind ad undertaget flere steder. Ligeledes konstaterede de, at inddækning omkring skorstenen var nedbrudt, og at fugerne på skorstenen var ødelagte, således at der trængte vand ind gennem taget. Yderligere konstaterede de, at tagstenene var lagt således, at solen kunne skinne direkte ind på undertaget. Undertaget var flere steder revnet, hullet og nedbrudt.

Den 10/11 2004 indsendte klagerne en skadeanmeldelse til selskabet vedrørende ovennævnte forhold.

Den 12/11 2004 blev der foretaget besigtigelse af ejendommen. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"KONSTRUKTIVE FORHOLD.

…

Tagbelægningen består af røde vingeteglsten med et undertag udført af Monarflex plastundertag. Tegltaget og undertaget er efter det oplyste pålagt ca. 1985. Lægterne er normale 38 x 56 mm, og der er ikke monteret afstandslister under lægterne.

…

SKADEOMFANG OG UDBEDRINGER.

1. TEGLTAGET.

Det er af ejer anført at alle tagsten er fejlmonteret. Denne påstand underbygges bl.a. i, at der på en del steder kan ses lysåbninger mellem stenene.

Vingetagstenene har en totallængde på ca. 39,5 cm og en totalbredde på ca. 24,2 cm. Stenene er på bagsiden påtrykt med DAN TEGL og nummeret 82054 eller 82055.

Taget er oplagt med en lægteafstand på ca. 33,0 cm og en dækbredde på 21,0 cm pr. tagsten. DAN TEGL er et produktnavn som markedsføres af firmaet L.T. A/S, og de pågældende vingetagsten er produceret på A/S V. TEGLVÆRK. Det påtrykte nummer refererer til at stenene er fremstillet i 1982, produktionsserie nr. 54 og 55. Dette indikerer at taget med stor sandsynlighed er pålagt i 1982.

Ved forespørgsel hos L.T. A/S, er det bekræftet, at de på bygningen registrerede lægteafstande og stenenes dækningsbredde overholder de forskrifter, som teglværket udsteder. Nyproducerede vingetagsten har i dag lidt andre mål.

Ved besigtigelse af tagfladerne fra terræn, kan konstateres, at tagstenene ligger rimelig pænt, og indtrykket svarer til det der normalt ses i forbindelse med vingetagstensdækning. Det var ikke muligt at komme op på taget for en nærmere betragtning.

Ved besigtigelse af tagfladerne indefra ses en del lysåbninger, især på tagfladen mod vest. Åbningerne forekommer mest ved stenenes hjørnesammenskæringer, men kan ikke betegnes som unormale.

To rækker tagsten på den vestlige tagflade syd for frontespicen ligger dog mindre godt, her fremkommer det største lysindfald. Det ser ud til at tagstenene her er forskubbet en smule, måske under stærk vindpåvirkning. Dette forhold er imidlertid meget let at rette fra en tagstige. Generelt skal anføres, at lysåbninger altid forekommer i vingeteglstensdækninger, som jo i sagens natur er en 'åben' tagdækning. Af denne årsag er en understrygning eller et undertag altid nødvendig i forbindelse med vingetegl.

2. RYGNING OG SKORSTENSINDDÆKNING.

Det er af ejeren anført at rygning og skorstensinddækning er nedbrudt og utæt for slagregn. Ved betragtning fra terræn kan konstateres, at rygningsstenene er oplagt i kalkcementmørtel, ligesom inddækningen ved skorstenen er udført som mørtelforskelning mellem mursten og tagsten. Det var ikke muligt at komme på taget for en nærmere betragtning.

Det kan ses at en del af understrygning ved rygningsstenene mangler, ligeledes ses revner i forskelningen ved skorstenen. Ved betragtning indefra ses regnvandsindtrængning enkelte steder ved rygningen og ved skorstenen.

Udbedring kan foretages ved en reparation af understrygningen og forskelningen. Viser skaderne sig at være mere omfattende, må rygningsstenene evt. lægges om. Hertil skal bruges nye rygningssten og evt. nye tagsten i øverste række på begge tagflader. Det er sandsynligvis muligt at finde vingeteglsten, som passer sammen med de eksisterende sten.

…

<u>AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER.</u>

Vedr. 1. forhold - fejlmonteret tegltag -. Der er efter min bedste vurdering ikke tale om forhold som berettiger til skadeserstatning. Der kan i bedste fald blive tale om erstatning for tilretning af et par rækker tagsten på den vestlige tagflade. Der henvises i øvrigt til tilstandsrapporten side 8 pkt. 8.1., hvor der alene er bemærkninger om afskalninger på tagstenene. Den byggesagkyndige har således været opmærksom på tegltaget, men har ingen bemærkninger haft til tagets montering eller tilstand i øvrigt.

Vedr. 2. forhold - rygning og skorsten -. En reparation er som anført mulig, og medfører ikke de helt store udgifter. Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten side 8 pkt. 8.1. Dog er skorstensforskelningen ikke direkte nævnt, men idet skorstenen er placeret i rygningen, har man måske været af den opfattelse, at det i tilstandsrapporten anførte også omfatter skorstenen. Forholdet burde dog være bedre beskrevet, idet de anførte revnedannelser i skorstensforskelningen er så store, at de er synlige fra terræn."

I skrivelse af 24/11 2004 til klagerne anerkendte selskabet at ville dække forholdene omkring nedbrudt forskelning/fuger ved og i skorsten, råd i spær og revnet/huller/nedbrudt undertag. Imidlertid afviste selskabet forholdene omkring nedbrudt understrygning ved tagrygningssten samt fejlmonterede tagsten/manglende afstandslister, idet selskabet bl.a. henviste til oplysningerne i tilstandsrapporten og besigtigelsesrapporten.

Parterne førte herefter yderligere korrespondance.

Over for nævnet har klagerne gjort gældende, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende. I klageskrivelsen har klagerne redegjort for sagen således:

"**Vedr. forhold 2: Fejlmonterede tagsten og manglende afstandslister**

Taget er lagt på i 1983 (ibrugtagningstilladelse fra Teknisk Forvaltning 15/5 - 1984). Her gør to argumenter sig gældende:

For det første negligerer Dansk Boligforsikrings afgørelse, at lægteafstandene på taget er alt for store. Det fremgår af følgende redegørelse:

Det anføres i skrivelsen af 13.12.2004, at tagets åbninger er 'normale'. Men det, mener vi, ikke er korrekt. Derimod er det korrekt - også anført i skrivelsen af 13.12 - at nyproducerede sten ikke har helt samme mål som de på bygningen lagte sten. Lægteafstand og dækningsbredde skal naturligvis svare til datidens dimensioner - og regler. Men hvorfor svarer lægteafstandene på ejendommen N.G. så ikke til op-

lysningerne i Murerfagets byggeblade 27, produktoversigten, ifølge hvilken lægteafstanden er 32,5 cm? (Se Murerfagets byggeblade 27, marts 1983). Som nævnt i skadesbeskrivelsen, vedlagt skadesanmeldelsen, blev middelværdien af en række lægteafstande nemlig målt til at være 33,5 cm. Enkelte lægteafstande afviger med over 2 cm fra den anviste værdi, og middelværdien ligger således 1,0 cm derover.

Teglstenene er altså lagt, så åbningerne mellem stenene er alt for store.

Vi havde ingen forudsætninger for at vide dette på baggrund af tilstandsrapporten. Skaden viste sig som anført først, da de bestående skillevægge, skråvægge, lofter og isoleringsmaterialer var fjernet.

For det andet tager Dansk Boligforsikrings afgørelse ikke hensyn til teglstensproducentens oplægningsanvisninger eller blot almindelig god håndværksskik, men grunder sig alene på undertagsproducentens anvisninger. Det fremgår af følgende redegørelse:

I skrivelsen fra 13.12.2004 fra Dansk Boligforsikring fastholdes det, at kravet om afstandslister ikke er gældende før 1996. Dette er korrekt, hvis man alene tager udgangspunkt i oplægningsvejledninger fra Icopal, producenten af Monarfol. Dog skriver producenten allerede i oplægningsvejledningen gældende fra 1976-1986: 'Der bør være afstandslister, tykkelse mindst 10 mm, mellem spær og lægter'. Så langt om producenten af undertaget.

Imidlertid skal man naturligvis også følge teglstensproducentens anvisning. Ved telefonisk kontakt til L./T. (V. Teglværk) har producenten oplyst, at deres anvisninger udgøres af Murerfagets byggeblade. I 1980 er ifølge Murerfagets byggeblade samme forskrift, som Icopal tager udgangspunkt i, rigtignok gældende: 'Der bør være afstandslister (tykkelse mindst 10 mm) mellem spær og lægter'. (Se murerfagets byggeblade 24, 1980). I marts 1983 skærpes dette krav imidlertid til: 'Der skal være afstandslister (tykkelse mindst 25 mm) mellem spær og lægter'. (Se Murerfagets byggeblade 27, marts 1983).

En vurdering af oplægningen af undertag og tag på N.G…vej skal tage udgangspunkt både i producenternes vejledninger og i almindelig god håndværksskik, som den kommer til udtryk f eks. i Murerfagets byggeblade. Undertagsproducentens vejledning til oplægning er rigtignok mindre skarpt formuleret: 'Der bør være afstandslister...', men både almindelig god håndværksskik, repræsenteret ved Murerfagets byggeblade, og Teglværksproducentens anvisning til samme byggeblade, hvori formuleringen er utvetydig: 'Der skal være afstandslister... viser, at oplægningen af taget ikke har fulgt datidens forskrifter.

De anførte argumenter imod forhold 2's dækningsberettigelse holder derfor ikke.

Vedr. forhold 1: Nedbrudt understrygning ved tagrygningen

Tilstandsrapporten nævner, at 'understrygning mangler enkelte steder ved rygning'. Skaden karakteriseres i tilstandsrapporten som en K2-skade (karakteren K2 'beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele').

Tilstandsrapportens beskrivelse er klart ufyldestgørende; for det første er der stor forskel på, om der kun mangler understrygning enkelte steder, eller om understrygningen generelt er nedbrudt. For det andet har fjernelsen af førstesalens indmad netop afsløret, at denne skade betyder, at der løber vand ind. Bygningsdelens funktion har altså allerede svigtet. Der er således tale om en klart ufyldestgørende beskrivelse, således at vi ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage skadens reelle betydning - herunder, at der står vand ind - i betragtning. Skadens omfang og følger var altså skjult for os ved overtagelsen af ejendommen,

Derfor mener vi, at dette forhold er dækningsberettiget.

Dansk Boligforsirings afgørelse vedr. forhold 1 og 2 er med andre ord baseret på et mangelfuldt og misvisende grundlag, og derfor ankes afgørelsen, så også forhold 1 og 2 anerkendes som dækningsberettigede."

Selskabets advokat har i skrivelse af 28/2 2005 til nævnet fastholdt selskabets afgørelse. Advokaten har bl.a. anført, at der - vedrørende nedbrudt understrygning ved tagrygningssten - i tilstandsrapportens punkt 8 er givet tilstrækkelig varsel til klagerne om, at taget mangler understrygning, og desuden om, at der ikke er tilstrækkelig ventilation mellem undertaget og oversiden af isoleringen. Forholdene omkring ejendommens tag er således - efter advokatens opfattelse - ikke mere, end hvad man med rette kan forvente ved køb af en ejendom med ovennævnte bemærkninger omkring tagkonstruktionen i tilstandsrapporten. Vedrørende fejlmonterede tagsten/manglende afstandslister har advokaten anført, at klagerne ikke har godtgjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Videre har advokaten anført, at afgørelsen understøttes af den på ejendommen udarbejdede besigtigelsesrapport.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis be-

skrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
For så vidt angår manglende afstandslister er der i tilstandsrapporten angivet, at der ikke er tilstrækkelig ventilation mellem undertaget og oversiden af isoleringen, og at dette tidligere er søgt udbedret nogle steder ved afstandslister. Forholdet er betegnet som en kritisk skade. Nævnet finder på denne baggrund, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår understrygningen finder 3 af nævnets medlemmer, at klagerne også om dette forhold er tilstrækkeligt advaret gennem tilstandsrapportens oplysninger om, at taget kun kunne besigtiges fra terræn, at understrygningen manglede enkelte steder, og at forholdet var betegnet som en alvorlig skade.

2 af nævnets medlemmer finder, at klagerne ikke havde grund til at forvente, at understrygningen generelt er nedbrudt.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Herefter

b e s t e m m e s:

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen