763/07

Den 22. januar 2007 blev i sag nr. 68.743:

xxx xxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at dække forholdene med henvisning til, at forholdene er omtalt i tilstandsrapporten, henholdsvis at levetiden er udløbet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1970, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/5 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 16/1 2004. Om tagkonstruktionen er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K1*		*Teglsten ligger stedvis let uregelmæssigt. Ved kip/top af tag er der flere steder opsamlet vand på undertaget (undertaget hænger), hvilket stiller store krav til tæt undertag.*

			Enkelte stedvise teglsten har afknækkede hjørner.
8.5 Udv. træværk v. tag	*K2*		*Vestvendt stern har enkelt stedvise rådangreb.*
8.10 Undertage/understrygning	*K3*		*Undertag af armeret plast er stedvis utæt, primært i samlinger og hvor der er gennemført rør/kanaler.* *Undertag hænger primært ved kip.*
8.11 Ventilation	*K1*	*4*	*Der er beskeden ventilation til tagrummet. Der kan ikke konstateres fugtproblemer på tagrummet ifm. den beskedne ventilation. Ændret brug af bygningen, herunder antal personer, kan forrykke fugtbalancen i bygningen, hvorfor forholdet bør observeres.*
8.14 Gangbro	*K1*		*Der mangler gangbro på tagrum.*
8.16 Bemærkninger til skorsten	*K1*		*Få mørtelfuger trænger til almindelig vedligeholdelse (er løse).*

...

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
…			
4	*A*	*8.11 Ventilation*	*Det anbefales, at etablere ventilationsriste i gavle.*"

Af tillæg til tilstandsrapport dateret 16/1 2004 fremgår:

"Vejledende prisoverslag for udbedring af skader, og vedligeholdelsesmæssig tilstand

For ejendomme H.vej 2, H. i henhold til Tilstandsrapport med lb.nr. HE …

Pos. nr.	Reparationsforslag for skader på beboelsesdelen, der bør udbedres snarest:	Prisoverslag
... 8.10	... Reparation af undertag.	... 3.000 kr.

"

Den 24/8 2005 indsendte klageren skriftlig anmeldelse, hvoraf fremgår, at det i forbindelse med udskiftning af gavl var konstateret, at taget var fejlkonstrueret. Anmeldelsen var bilagt et tilbud dateret 22/8 2005 fra klagerens håndværker, hvoraf bl.a. fremgår:

"Ifølge aftale fremsendes hermed en beskrivelse af fejl og/eller mangler på tagkonstruktionen, på ovennævnte adresse som følger:

3. 68.743

- Der er ikke monteret afstandslister.
- Der er ikke etableret tagfod/fodbræt.
- Inddækning ved gavl fører vand ind i konstruktionen.
- Undertaget hænger igennem på midten - forsøgt afhjulpet med supplerende lægte imellem spær.

Ifølge aftale, kan vi tilbyde at udbedre ovenstående til en samlet pris

ekskl. moms kr. 142.360,00
inkl. moms kr. 177.950,00 "

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 19/9 2005, og selskabet har ved afvisningsbrev af 26/9 2005 redegjort således for taksatorens observationer på ejendommen:

"Selskabets taksator har ved besigtigelse konstateret, at gavlbeklædninger/lægterender er angrebet af råd. Ved oplukning af tagsten, som er betontegl, ses at undertag udført i banevare er oplagt uden afstandslister. Undertaget ses at hænge mellem spær og er forsøgt repareret med plastik. Ligeledes ses undertag ført til bund af tagrende uden brug af fodblik. Inddækning ved gavle ses udført med dæklister.

Det vurderes, tagbelægningen er fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1970."

Klagerens advokat fremsendte ved skrivelse af 13/10 2005 rapport dateret 11/10 2005 fra rådgivende ingeniør K.S. Af rapporten fremgår:

"1. Der er usædvanlig stor afstand mellem spær. Normalt er spærafstanden 900-1.000 mm. Spær er Gang-Nail standard gitterspær af 125x44 mm sat pr. 1.200 mm. Taget er belagt med betontagsten. I byggesagsmappen i kommunen findes de oprindelige statiske beregninger hvoraf det fremgår at tagmaterialet er forudsat som B7 bølgeplader, altså et let tag. Tagkonstruktionen er ikke tilstrækkelig til at bære et tungt tag.
2. Undertaget er udført af klar monarfol. I delområder hvor tagbelægningen Ikke er intakt og ved tagfod er monarfolen nedbrudt af sollys. Hvor aftrækskanaler er

ført igennem undertaget er undertaget ikke lukket tæt til kanaler og derfor ikke intakt.

3. I nogle spærmellemrum er udluftning mellem isolering og undertag lukket af isoleringsmateriale. Udluftning af tagrum er i delområder ikke tilstrækkelig.
4. Der er ikke monteret afstandslister mellem undertag/spær og lægter. Fra gavl (gavlbeklædning mod nord er demonteret) ses opfugtning af lægter ved samlinger. De manglende afstandslister medfører risiko for opfugtning og nedbrydning af lægter.
5. Lægteender, gavlspær og del af gavlbeklædning mod nord er nedbrudt på grund af indtrængende fugt forårsaget af en ikke korrekt udført Inddækning. Tilsvarende er der begyndende nedbrydning af træ i gavl mod syd.
6. Der er nedbrudt træ i sternbeklædning mod øst og mod vest.
7. Undertaget udmunder i tagrende men danner lunke ved tagfod før tagrende. Der mangler fodbræt.

Advokat P.L. [klagers advokat] har stillet følgende spørgsmål:

Hvilke fejl/mangler som ikke er anført i tilstandsrapporten, burde den byggesagkyndige have set under sin besigtigelse og efterfølgende have beskrevet?

Svar:

For stor spærafstand til tungt tag.
Mangelfuld udluftning.
Nedbrudt undertag på grund af sollys.
Manglende afstandslister.
Nedbrudt træ i stern mod øst.
Manglende fodbræt."

Klagerens advokat rettede ved skrivelse af 13/10 2005 krav mod den bygningssagkyndige L.N., som havde udarbejdet tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige svarede ved skrivelse af 8/11 2005 til klagerens advokat:

"Jeg er af den opfattelse, at samtlige skader på bygningen på besigtigelsestidspunktet er nævnt i Tilstandsrapport 901-... af 16-01-2004.

Med hensyn til tagbelægningen af tegl kan nævnes, at tagbelægningen af tegl er godkendt af H. Kommune ved Bygningsattest af 06-07-1970 underskrevet af bygningsinspektør E.P.

Med hensyn til prisoverslaget kan nævnes, at prisoverslaget er baseret på overslagsmæssige priser. Overslaget omfatter nødvendigvis ikke den optimale og mest æstetiske løsning, men en forsvarlig afhjælpning af skader, der svarer til ejendommens alder og stand. Forslag til forbedringer er på skitseniveau, og skal detailplanlægges/projekteres inden udførelse.

Jeg afviser hermed alle Deres krav."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 20/10 2005 og har i taksatorrapport dateret 24/10 2005 anført:

"**Besigtigelse**

Ejendommen ses at være et parcelhus fra 1970 og ejendommen fremstår generelt i oprindelig stand. Ejendommens facader er teglmur i kalksandsten. Bagmure i pudset mur. Tegltag af betontegl. Gulve er beton.

I det følgende opbygge rapporten iht. skrivelse fra DBF:

1) tagkonstruktion

Ved besigtigelsen ses gavlbeklædning at være fjernet og der er fri adgang til tagrum fra opstillet stillads.

Tagsten ses at være betontagsten med en pæn overflade med nogle små skader.

Taget ses udefra at have lunker.

Tagrygning ses at være ret.

Det kan ved besigtigelsen konstateres at, afstanden mellem spær er opmålt til c/c 1.250 mm.

Spærenes spændvidde er 9.100 mm med 750 mm udhæng.

Spær er præfabrikerede spær af 45 x 125 mm konstruktionstræ.

Der ses mindre nedbøjning på spær.
Undertag ses at være af typen Monarfol, undertaget hænger og det ses at det er forsøgt repareret.
Undertaget har oprindeligt været monteret som selvbærende undertag.
Undertag ses at være nedbrudt ved tagfod, hvor det er ført ud i tagrende.
Undertag ses at være utæt ved rørgennemføringer.
Det vurderes at der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrummet.
Der ses ingen fodbræt eller fodblik.
Der ses ingen afstandslister og lægter er nedbrudte af råd.
Det ses at tagrender er udskiftet og vurderes at være nye.
Tagkonstruktion, undertag og tagbelægning vurderes at være det oprindelige fra ejendommens opførelse i 1970.

2) Inddækning
Det kan ved besigtigelsen konstateres at, inddækninger ved gavle er udført således at nedbør ledes ind i konstruktionen.
Inddækninger ses nedbrudte af råd.
Gavlbeklædning ses at være angrebet af råd.
Det vurderes at gavlbeklædning er den oprindelige.
Det oplyses af FT at inddækningen dækkes af bygningsforsikringen."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet i skrivelse af 6/2 2006 anført:
"ANBRINGENDER:
Det gøres gældende at indklagede på grundlag af forsikringsbetingelserne er forpligtet til at afholde udgifterne til afhjælpning af de af S. påpegede mangler i hvert fald i det omfang disse var skjulte og derfor ikke kunne ses ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten, og da dette må bero på en konkret vurdering med en bevisførelse med afhøring af parter og vidner må det være rimeligt at henvise indklagede til helt eller delvis at søge regres hos L.N., der har udfærdiget tilstandsrapporten.

Kravet over for indklagede vil blive nedsat i det omfang ingeniør L.N. af Ankenævnet for Huseftersyn måtte blive tilpligtet at betale udgifterne til afhjælpning af manglerne.

PÅSTAND:

Indklagede tilpligtes

principalt til klageren at betale kr. 298.425,- eller det større eller mindre beløb de af S. påpegede mangler vil koste at afhjælpe, idet indklagede henvises til helt eller delvis at søge regres hos L.N.,

subsidiært til klageren at betale et mindre af nævnet fastsat beløb."

Selskabet har ved sin advokat over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Advokaten har til støtte herfor i skrivelse af 17/3 2006 til nævnet anført:

"Det er selskabets opfattelse, at der ikke skal ydes dækning til de anmeldte forhold. Det bemærkes generelt for klagen, at skadekonsulenten i sin rapport, bilag ..., anfører, at Monarfolundertagets levetid er udløbet, hvilket klager ikke ses at have taget højde for.

Klager henviser endvidere til, at den bygningssagkyndige har opgjort udbedringsomkostningerne af K1-K3'er til kr. 5.000,-. Hertil bemærkes, at opgørelsen over udbedringsomkostningerne er baseret på et overslag og er uden ansvar for den bygningssagkyndige. Opgørelsen er derfor ikke en del af tilstandsrapporten, og selskabet er som følge heraf ikke bundet af rapportens indhold, jf. bl.a. AK 61.103.

...

Ad 1 - Manglende montering af afstandslister:

...

Eftersom der ikke på opførelsestidspunktet var krav om anvendelse af afstandslister, og da forholdet således ikke afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder, er det selskabets opfattelse, at den anmeldte skade ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

...

Klager er således blevet anbefalet at etablere ventilationsriste med henblik på at øge ventilationen i tagkonstruktionen og dermed undgå opfugtning.

I øvrigt bemærkes, at Monarfol-undertaget ifølge skadekonsulentens rapport vurderes at have en levetid på ca. 25 år, og at tagets levetid dermed var udløbet, da klager overtog ejendommen.

...

Ad 2 - Manglende etablering af tagfod/fodbræt:

...

I nærværende sag, er Monarfol-undertaget ført ud i tagrenden, hvorfor det er selskabets opfattelse, at Monarfol-undertaget er oplagt i overensstemmelse med de på oplægningstidspunktet gældende forskrifter.

Sammenholdt med at Monarfol-undertagets levetid er udløbet, fastholder selskabet, at der ikke skal ydes dækning til forholdet.

Ad 3 - Undertag hænger på midten:

...

Det er selskabets opfattelse, at klager har haft mulighed for at tage forholdet omkring det hængende undertag i betragtning, forinden hun erhvervede ejendommen. Når det i tilstandsrapporten anføres at undertaget 'primært' hænger ved kip, må det forstås således at undertaget generelt hænger, men at det 'primært' er ved kip. Endvidere har den bygningssagkyndige ved at tildele forholdet karakteren K3 angivet, at forholdet er en kritisk skade, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Selskabet fastholder derfor, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, idet forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse er klageren gennem tilstandsrapportens oplysninger gjort bekendt med, at undertaget er tjenligt til udskiftning. Derimod indeholder tilstandsrapporten ikke oplysninger om opfugtede eller nedbrudte taglægter. Nævnet finder derfor, at

udskiftning af sådanne er dækningsberettigede i det omfang, disse ikke kan genanvendes.

Nævnet finder endvidere, at nedbrudt gavlbeklædning og -inddækning udgør en dækningsberettigende skade, idet der ikke er givet oplysninger herom i tilstandsrapporten.

Manglende fodbræt/fodblik, samt afstandslister udgør - opførelsestidspunktet taget i betragtning - ikke en skade.

Nævnet bemærker, at selskabet ikke skal betale for op- og nedtagning af tagsten, idet klageren ved udskiftning af undertaget måtte regne med denne udgift.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at eventuelle nedbrudte taglægter udgør en dækningsberettigende skade.

Selskabet skal endvidere anerkende, at nedbrudt gavlbeklædning og -inddækning udgør en dækningsberettigende skade.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

J. Hermann