847/10

Den 28. juni 2010 blev i sag nr. 77.012:

xxxxxxx xxxxxxx xx
xxxxxx xxxxx
xxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med tillægsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til anmeldte skader på husets tagkonstruktion.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at yde dækning til udbedring af rygningssten, der er gledet ned, samt til udskiftning af monarfolrender og fugning mellem spær. Herudover finder selskabet, at forholdene ikke er omfattet af den tegnede forsikring.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1988, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 14/2 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/1 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| | **8. Tagkonstruktion** | | |
| … | | | |
| | 8.10 Undertag/understrygning | K3 | Undertag i det yderste fag mod vestgavl smuldrer en del hvor der er lysgennemgang i overlæg på tagtegl.<br>Note: Der er risiko for at smeltende fygesne og slagregn kan trænge gennem utætheder i undertag, og medføre skader." |

Klagerne anførte den 18/5 2009 til selskabet:

"Vi har efter køb af hus … i samarbejde med en tagmand fundet ud af at tagkonstruktionen er lavet forkert.

Taglægterne ligger for tæt til undertaget. Der skal ifølge tagmand være 2,5 cm fra taglægter til undertag, hvor der nu kun er omkring 1 cm, det kan medføre på sigt at der samler sig skidt og møg mellem lægterne og undertag og det kan så medføre skader på tagsten med at de flækker.

Det jeg her har skrevet er noget jeg har snakket med tagmanden om. Men jeg vil nok have en taksator på sagen så han kan snakke med tagmanden om dette. Jeg vil sørge for at tagmanden er til stede når taksatoren kikker forbi."

En tømrer anførte i skrivelse af 25/5 2009:

"Der er konstateret indtrængen af vand på spær overfor loftrem, der er påbegyndende råd på 2 stk spær samt vandskjold på loft i stuen.

Udvendigt:
1. Der er ikke monteret vandret undertagsbane i tagfod som foreskrevet fra Monarfol.

2. Overlapning af undertag er ikke korrekt udført, der skal være minimum 100 mm overlæg, hvor spærene er samlet er der ingen overlapning og der er hul direkte ind til tagrummet.

3. Afstandslisterne er kun 9 mm krydsfiner med klammer, lovkrav er 25 mm trykimprægneret liste.

4. Afslutning af undertag ved kip er ikke udført som foreskrevet fra Monarfol.

5. Tagfoden er ikke udført korrekt, der er ikke lavet krydsfiner som fast underlag og fodblik som foreskrevet i tegl33 fra 1987 og foreskrevet fra Monarfol.

6. Udhæng er ikke udført korrekt, der mangler ventilation.

Indvendigt:
1. Der er ikke monteret ventilationsstudser i hvert spærfag som foreskrevet fra Monarfol.

2. Monarfolrender ved taghætter er ikke udført korrekt, undertaget går under renden og ikke ned i renden.

3. Plader i tagfod for ventilation er ikke udført korrekt, ifølge Monarfol og tegl 33 skal der monteres plader i hvert spærfag med en luftsprække på minimum 50 mm (vist i tegl 33). Isoleringen er trykket direkte ud mod undertaget, dette kan medføre kondens."

Selskabets skadekonsulent besigtigede forholdene og anførte i skrivelse af 27/5 2009:

"Ved mit besøg gennemgik vi de enkelte forhold og herunder blev blandt andet drøftet om der er lovkrav der ikke er opfyldt. Ejendommen er fra 1988 og opført efter bygningsreglementet fra 1985.

Jeg har undersøgt om bygningsreglementet fra 1985 stiller krav til udførelsen til en tagkonstruktion og skal meddele at det gør den ikke. Bygningsreglementet stiller alene generelle krav til udførelsen til en tagkonstruktion, såsom at tagkonstruktionen skal ventileres, men ikke specifikke krav om udførelsen og om hvordan. De fremsendte mangler i forhold til Tegl 33 og Monarfol anvisninger er derfor ikke at betragte som lovkrav/myndighedskrav men alene anvisninger.

Den udvidede ejerskifteforsikring (ulovlighedsdækning) omfatter bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Der er således ingen forhold der kan henføres til ulovlig opførelse idet der ingen lovkrav er for tagkonstruktionen og de anmeldte forhold skal derfor vurderes i henhold til selve skadesdefinitionen på ejerskifteforsikringen.

Ved mit besøg blev fjernet enkelte tagsten ved tagfoden på tagfladen mod indkørslen, således at undertag, afstandslister og lægter var blotlagt i disse områder. Endvidere blev foretaget en besigtigelse i tagrummet og stuen.

Der kunne ved mit besøg ikke konstateres nogen skader på tagsten, lægter, afstandslister eller undertaget der fremstod intakte uden tegn på skader nedbrydning eller lignende. Tagrummet virkede godt ventileret og der var ingen tegn på opfugtning i tagrummet og alle spær fremstod intakte, dog var der lidt overfladeskimmel ved spærfoden overfor loftlemmen men ingen nedbrydning (råd) som H.M. beskriver i sin redegørelse. Til orientering er skimmel er ikke trænedbrydelig.

Ved mit besøg blev stueloftet efterset men henblik utæthed ved spærsamling (hvor kassetter er samlet) der skulle have forvoldt fugtskjold på loftet. Der kunne ikke ses nogen fugtskjold på loftet og jvf. dig fordi der lige er foretaget malerbehandling i forbindelse med indflytningen/overtagelsen.

Den eneste skade der umiddelbart kunne registeret på tagkonstruktionen var defekt undertag i yderste spærfag mod vestgavlen hvor undertaget er smuldret og i meget dårlig stand.

**Der kan ikke tilbydes erstatning for det de anmeldte forhold**
Ved mit besøg kunne ikke registeret nogen skader på tagkonstruktionen og umiddelbart vil jeg vurdere at der ligeledes ikke er nærliggende risiko herfor, særligt henset til at taget er fra 1988 og derfor har fungeret i ca. 21 år uden skader.

Jeg mener derfor ikke, at du har godtgjort, at de anmeldte forhold har resulteret i eller vil resultere i en skade. Det betyder, at skadedefinitionen juridisk set ikke er opfyldt.

Vedr. defekt undertag ved yderste spærfag mod vestgavlen skal jeg oplyse at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen 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.

Det er min vurdering, at det anmeldte forhold vedr. det defekte undertag er beskrevet og karakteriseret klart i tilstandsrapporten, således at det har været muligt at tage forholdet i betragtning før køb af ejendom.

Jeg skal dog bede dig holde taget under observation, særligt med henblik på forholdene omkring samlinger af undertaget ved spærene (udvendigt pkt. 2) samt undertagets fastgørelse til monarfolrender( indvendigt pkt. 2).

Såfremt du registrere utætheder i undertaget eller for den sags skyld andre forhold i tagkonstruktionen der giver anledning til problemer, bedes du kontakte mig for aftale en ny besigtigelse og jeg vil så foretage en ny vurdere af dette."

En rådgivende ingeniør besigtigede forholdet og anførte i notat af 19/6 2009:

"Registrering
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at tagkonstruktionen er udført med alvorlige konstruktionsfejl i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende lovkrav og anvisninger.
Tagkonstruktionen er udført som elementbyg fra det tidligere … Tagkonstruktionen er leveret i elementer, bestående af 4 spær. Elementerne er samlet, så der i samlingen af elementer er 'dobbeltspær' som er boltet sammen.
Hvert tagelement er færdiggjort fra fabrik.
Tagkonstruktionen er opbygget med gitterspær, monarfol undertag, 9 -10 mm. afstandslister, 38 x 56 mm lægter og tegl leveret og produceret af Randers tegl.
Til udluftning af tagkonstruktionen er der monteret 4 udluftningsstudser ved kip i hele tages længde.
Rygningen er udført som uventileret rygning med rygningsplanke.
Ved tagfoden, er der i hvert andet spærfag monteret en 4 mm masonitplade til at opretholde ventilationsåbning ved tagfoden.
Det kunne konstateres at undertaget ikke er tæt, og mangler undertag / overlæg ved samlingen af tagelementerne. Det kunne ligeledes konstateres at tagfoden ikke er udført korrekt, da den mangler total mulighed for ventilation.

Konklusion
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at tagkonstruktionen ikke er udført i henholde til de på opførelsestidspunktet gældende lovkrav og anvisninger.
På opførelsestidspunktet var gældende for tagkonstruktionen, BR 82 S (bygningsreglementet af 1982 S), Murerfagets byggeblade, nr. 33 af marts 1987 (vedlagt som dokumentation), samt monarfolanvisning, 'det komplette undertag' af 1986 (vedlagt som dokumentation).
Endvidere er vedlagt ERFA blad vedrørende ventilation af tagkonstruktioner.

I henhold til nævnte dokumentation er er følgende forhold ikke overholdt:
Ventilation af tagrummet overholder ikke ventilationskravet på 1/500 del af tagflades areal. Der skal monteres ventilationsstudser i hvert spærfag ved kip (3. række tegl oppe fra) Rygningsplanke / undertag er udført helt forkert.

Ventilation ved tagfod er slet ikke udført. Der skal i hvert spærfag være min. 50 mm afstand i mellem underkanten af lægte og overkant af isolering. Samtidig er udhænget udført så tæt at ventilation ikke er muligt.

Afstandslisterne overholder ikke kravet om min. 25 mm tykkelse, de monterede afstandslister er kun 9 -10 mm, hvilket er under halvdelen af hvad der er foreskrevet.

Endnu engang må konkluderes, at tagkonstruktionen ikke er udført i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende lovkrav og anvisninger fra myndigheder, leverandører og producenter.

Tagkonstruktionen er på nuværende tidspunkt i en stand, hvor de påtalte fejl begynder at medfører en øgede risiko for begyndende alvorlige skader på tagkonstruktionen.

Det anbefales, at hele tagkonstruktionen udbedres, så den opfylder de krav der er gældende i 2009. ( Udbedring svarende til krav på opførelsestidspunktet er ikke tilladt i henhold til BR08 )."

Selskabets skadekonsulent anførte herefter i skrivelse af 2/7 2009 til klagerne:

"Skrivelsen fra den rådgivende ingeniør ændrer ikke vores vurdering, eftersom den rådgivende ingeniør ikke tilfører sagen nye informationer.

I denne skrivelse henvises endnu en gang til vejledninger, anvisninger samt til BYGERFA blad (som er udkommet flere år efter ejendommens opførsel), hvilket ikke forsikringsmæssigt er eller betragtes som lovkrav, hvilket også tidligere er oplyst dig af Henrik K.

For at et forhold er dækningsberettiget på din tillægsforsikring skal skadeforholdet stride imod det for bygningen gældende småhus-/ bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter.
Der udover anfører din rådgivende ingeniør flere punkter i sin skrivelse som er ukorrekte og udokumenteret oplysninger og postulater, bl.a. nævnes helt manglende ventilation i tagrummet, hvilket ikke er korrekt. Ligesom det ikke er påvist eller dokumenteret, at kravet omkring ventilation af tagrum i bygningsreglementet fra 85 ikke er opfyldt.
Din rådgivende ingeniør anbefaler sidst i sin skrivelse, at du udbedrer tagkonstruktionen jf. BR08.
Om du vælger at følge rådet er dit valg, men til din oplysning kan jeg nævne, at ejerskifteforsikringen ikke dækker nogen form for forbedringer, se bet. nr. 5046, afsnit 2, punkt 14.1

Det kan konkluderes, at der ikke ved nogen af de gennemførte besigtigelser, af hverken dig, din entreprenør eller din rådgivende ingeniør er dokumenteret, påvist eller godtgjort at der forekommer nævneværdige aktuelle skader i huset tagkonstruktion.

Den omtalte tidligere eller nuværende postuleret utæthed i samlingen imellem de 2 spær i nærheden af loftlemmen, blev også vurderet igen. Der er ingen fugt i omtalte område, intet forhøjet fugtindhold(målt med indstiks måler) i trædelene i området og det på trods af det relative kraftige regnvejr der var fredag d. 12. juni 2009 og igen d. 1. juli 2009, hvor der netop i R. området faldt op til 20 mm nedbør over blot en time.

Jeg vurderer på dette grundlag, at forholdet ikke er dækket af din ejerskifteforsikring eller tillægsforsikring, eftersom skadedefinitionen ikke anses for at være opfyldt."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 2/10 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Selskabet har ved skrivelse af 19/10 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vi har foretaget to besigtigelser på ejendommen. Ved begge besigtigelser har vores to skadekonsulenter ikke kunne konstatere nogen skader på ejendommen udover defekten ved undertaget, som er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3. K3 betyder en kritisk skade, der giver risiko for skade på andre bygningsdele. Karakteren og beskrivelsen svarer til det konstaterede ved besigtigelsen, hvorfor det er vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Der er foretaget fugtmålinger i tagkonstruktionen som ikke har vist forhøjet fugtindhold. Der kunne ses en mindre forekomst af skimmel ved spærfoden over loftlemmen, men ingen tegn på nedbrydning.

Begge skadekonsulenter oplyser, at tagrummet sås at være godt ventileret, og at der ikke var nogle tegn på nedbrud i konstruktionen, hverken på afstandslister, lægter, tagsten eller undertag. Der sås endvidere ikke tegn på fugtskjolder på loftet i stuen.

Genbesigtigelsen fandt sted efter nogle meget kraftige regnbyger henholdsvis den 12. juni og 1. juli 2009. På trods af meget kraftigt regnvejr forud for besigtigelserne sås der ingen tegn på opfugtning. Der blev foretaget fugtmåling med indstiksmåler, der ligeledes påviste normalt fugtindhold.

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2 punkt 10, fordi der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade som følge heraf. Forholdet er derfor ikke dækket af vores kunders basisdækning på ejerskifteforsikringen. Vi har dog bedt vores kunder vende tilbage, såfremt de skulle konstatere tegn på skader, hvorefter skadekonsulent H.K. har lovet at genbesigtige forholdet.

Der er tegnet udvidet dækning på vores kunders forsikring. Vores kunder har fået udarbejdet notat af en rådgivende ingeniør og fremsendt diverse byg-erfablade, oplægningsvejledninger m.v. Notatet anviser, at der bør ske lovliggørelse af tagkonstruktionen i henhold til BR2008.

Vores kunders tagkonstruktion er ifølge vores oplysninger opført i 1988. Det gældende bygningsreglement på udførelsestidspunktet var således BR1985. En lovliggørelse i henhold til BR2008 vil således være at betragte som en væsentlig forbedring af ejendommen, hvilket ikke er omfattet af forsikringen.

Den udvidede dækning dækker alene ulovlige bygningsindretninger, såfremt disses opførelse/udførelse var i strid med det på opførelses/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter. Vores skadekonsulenter har kunnet konstatere, at bygningsreglementet fra 1985 alene stiller generelle krav om eksempelvis ventilation af tagkonstruktion og lignende.
Bygningsreglementet stiller imidlertid ikke specifikke krav til, hvorledes en sådan skal udføres.

Fordi der ikke sås at være tegn på ventilationsproblemer på ejendommen, er det vores vurdering, at bygningsreglementets krav om ventilering er opfyldt.

De bilag som vores kunder har fremsendt i form af oplægningsvejledninger og lignende er ikke at betragte som lovforskrifter eller servitutter, men derimod alene som anvisninger. Disse kan derfor ikke danne grundlag for en dækning over den udvidede dækning.

På baggrund af det konstaterede ved besigtigelsen og oplysningerne i Bygningsreglementet 1985, er det vores vurdering, at er ikke er tale om en ulovlighed. Vi kan derfor ikke tilbyde dækning over den tegnede udvidede dækning.

**Konklusion**
Vi finder det fortsat ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 10. De anmeldte forhold er ligeledes heller ikke omfattet af den udvidede dækning.

På baggrund af oplysningerne i sagen har vores kunders klage til nævnet ikke givet os anledning til en ændring af vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele denne, og afventer nævnets stillingtagen."

Klagerne oplyste herefter, at der skete vandindtrængning på ejendommen. Som følge heraf foretog selskabet en genbesigtigelse af forholdene og anførte i skrivelse af 21/12 2009 til nævnet:

"Ved besigtigelsen deltog vores kunders tømrer, der havde opstillet et rullestillads og havde afmonteret en række tagsten fra tagfod og til kip. Tagstenene var afmonteret, der hvor vores kunder har oplyst, at have konstateret en utæthed. Det var således muligt at se en del af konstruktionen, som ikke tidligere havde været visuelt tilgængelig.

Det kunne ikke konstateres præcis, hvor den utæthed, der har forvoldt fugtpletten, befinder sig. Der er dog stor sandsynlighed for, at årsagen skal findes ved rygningen, hvor det så ud til, at rygningsstenene var gledet lidt ned enkelte steder. Dette bevirker, at nedbør kan trænge ind i forbindelse med voldsom blæst/regn fra en bestemt retning.

Det er vores vurdering, at der ikke sker vandindtrængning ved normal regn og blæst, idet der ikke sås skader på tagkonstruktioner/lofter m.v. Såfremt der skete vandindtrængning ved alle former for nedbør, ville der have været omfattende skader på konstruktionen. Vi vedlægger fotos taget ved genbesigtigelsen til nævnets orientering, hvoraf det kan ses, at der ikke er tegn på skader i konstruktionen.

Det er ikke usædvanligt, at der kan ske vandindtrængning som følge af slagregn. Dette er således umiddelbart ikke at betragte som en skade. Da genbesigtigelsen imidlertid har vist, at der kan være årsagssammenhæng mellem rygningsstenene, der er gledet ned, og den konstaterede fugtplet, kan vi meddele, at vi kan anerkende erstatningspligten for så vidt angår en eliminering af risikoen for utæthed ved rygningen. Vi fastholder dog fortsat vores afvisning og argumentation, for så vidt angår den resterende del af tagkonstruktionen, idet genbesigtigelsen ikke har givet os anledning til en ændret stillingtagen.

Vi beder vores kunder om at indhente et tilbud på afmontering af rygningssten, oplægning af ventibånd og genmontering af rygningsbånd. Tilbuddet bedes udstedt i vores kunders navn, og sendt til skadekonsulent H.K., der skal godkende tilbuddet, før arbejdet sættes i gang."

En tømrer anførte på foranledning af klagerne i skrivelse af 4/1 2010:

"Under besigtigelse af vandskade på badeværelsesloft den 17. december 2009 er følgende konstateret:

Der er vandskader på loftet omkring udluftningskanal samt over badekar i badeværelse.

Fra loftsrum er det konstateret at undertaget ved Monarfol renden bag udluftningen er udført forkert. Undertaget er ført under Monarfol renden og ikke ført op i renden, derved er fygesneen da den smeltede, løbet ned langs ventilationskanalen og har forårsaget vandskade på loft i badeværelse. **Løsning: kan kun stoppes ved afmontering af tegl og montering af en ny Monarfol rende, hvor undertaget føres ned i.**

I tagkonstruktionen over badekar er 2 spær boltet sammen og undertaget er ikke ført over samlingen. Dette har medført at fygesneen, da den smeltede, er løbet ned imellem spærene og har forårsaget vandskade på loft i badeværelse. **Løsning: kan kun stoppes ved afmontering af tegl samt fugning mellem spærene.**"

Nævnet har modtaget billeder af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvad er en skade?**
**10.1.**
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.
…
**11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?**
**11.1.**
Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
**18. Bygningens lovlighed**
**18.1.**
Dækningen omfatter ulovligt opført bygninger smat ulovligt udførte bygningsindretninger, såfremt opførelsen/udførelsen er i strid med det på opførelses-/udførelsestidspunktet gældende småhus-/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter eller servitutter."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en erstatningssøgende at sandsynliggøre sit krav.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke af klagerne er sandsynliggjort, at der er anmeldte forhold udover de anerkendte, der opfylder forsikringsbetingelsernes dækningskrav.

Herefter, og idet der ikke er dokumenteret ulovlige forhold ved tagkonstruktionen,

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand