Ankenævnet for Forsikring

Den 3. juni 2015 blev i sag nr. 86773:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte fejl og ulovlige forhold ved bygningens tagkonstruktion.

Selskabet har henvist til, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold udgør skader i forsikringens forstand eller nærliggende risici for skader, eller at der er tale om forhold i strid med byggelov/bygningsreglement.

Den forsikrede ejendom er opført i 1925. Klageren overtog ejendommen den 15/12 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/6 2007. Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☐	☒
…				
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? **Tag (fladt + skråt) trænger til udskiftning.**	☐	☒	☐

8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐

Klagen vedrører følgende forhold ved tagkonstruktionen:

1. Spær – for stor spærafstand.
2. Rygningssten – lagt forkert, utætheder.
3. Undertag – lagt forkert, ført under skotrender.
4. Dampspærre – for tynd og måske fejlmonteret og/eller beskadiget.
5. Skotrender – udførelsesfejl, herunder at de ikke når hinanden ved top af kvist.

Af skadeanmeldelse af 16/8 2013 fremgår bl.a.:

> **"Beskriv skaden:** Efter uddrivelse af flagermus er vi blevet nødt til at rive noget af vores 1. sal ned, som vi pt. ikke har sat i stand efter indflytning. Det viser sig at der er hul i taget langs scott renden, så der kommer vand ind, der mangler blyindfatninger, El installationer har været ulovlig (vi har trukket ledningerne ud) forskalningen er ulovlig, isoleringen er ulovlig, dampspærre på det nye tag er ulovlig, forskalning og opbygning til karnapper er også ulovlige.
> …
> **Hvordan har du opdaget skaden?:** I forbindelse med uddrivelse af flagermus fra vores tag og stue har en skadedyrsbekæmper åbnet fra rummet på 1. sal op til tagkonstruktionen.
> …
> **Hvor stort er omfanget?:** Hele tagkonstruktionen er ikke lavet korrekt, men da vi ikke er professionelle er det svært at sige hvor stort omfanget er.
> …
> **Hvorfor er skaden opstået?:** Skaden er opstået ved at sælger af huset ikke har lavet taget efter lovgivningen. Det er angivet i salgsopstillingen at taget er nyere - og så vidt vi ved er det sælger som har lavet det. Det er ikke muligt på weblager.dk at se hvornår der er lavet tag."

Selskabets taksator har efter en besigtigelse af taget bl.a. skrevet følgende i brev af 16/9 2013 til klageren:

> "Med hensyn til tagkonstruktionen er det umiddelbart vurderingen at denne er udført af flere omgange. I tilstandsrapporten oplyser sælger ikke at der er sket om- eller tilbygninger i hans ejertid (2000-2007).
>
> **Vi erstatter ikke, fordi:**
> Der er ikke konstateret forhold som på overtagelsestidspunktet har nedsat brugbarhed eller værdi nævneværdigt. Udførelsestidspunkt for tagkonstruktionens enkelte dele er ikke kendt, hvorfor man ikke eksakt kan forholde sig til de lovgivningsmæssige regler, men umiddelbart er vurderingen at der ikke er konstruktioner som er egentlig ulovlige.
>
> **Jeg konkluderer på grundlag af:**

Der er ikke konstateret at taget er utæt. Udvendigt ses tagbelægningen og inddækninger at være intakt om end det bærer præg af at være udført af en ikke-fagmand.

Det overordnede krav i Småhusreglementerne om at taget skal kunne aflede nedbør, må således antages at være i orden.

Der er oplagt et diffusionsåbent undertag af type Tyvek - dette undertag er godkendt til at lægge i tæt kontakt med isoleringen. Tagkonstruktionen ventileres således ved diffusion gennem undertaget og bortledning ved luftcirkulation mellem undertag og tagsten. Det lovgivningsmæssige krav om ventilation i tagkonstruktionen er således opfyldt.

Der er anvendt 25 mm klemlister mellem undertag og taglægter, hvilket er normalt. Der ses ingen skade som følge af dette. Der er ikke lovningsmæssige krav om trykimprægneret lister.

I dele af den blotlagte konstruktion ses mindre skimmelforekomster på undertaget, hvilket vurderes at skyldes en for langsom udtørring - f.eks. ved fygesne på nordvendt side. Omfanget af skimmel udgør ikke et forhold som i nævneværdig grad nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi.

Ved tagfoden ses undertaget at være afsluttet uden fodblik, og afvander således ikke i tagrenden. Tag belægningen er falstagsten af beton, hvilke er meget tætte i samlingerne, og det vil således primært være kondens og fygesne der måtte komme på undertaget - afløb af dette fra undertaget uden om tagrende - udgør ikke et forhold som i nævneværdig grad nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi.

Der er ingen lovkrav om at undertaget skal afvande i tagrenden eller at der skal være fodblik.

Der ses isolering i skråvægge, mineraluld oplagt i flere tykkelser og antageligt af flere omgange - gennemsnitlig vurderes der at være 200 mm.

Småhusreglement 1998 angiver en mindste isoleringstykkelse i tagkonstruktioner så der fremkommer en U-værdi på max. 0,25 W/m. 200 mm mineraluld giver en U-værdi på ca. 0,15 W/m2°C. Det lovgivningsmæssige krav til varmeisolering vurderes at være overholdt.

I enfamilies-huse er der ingen krav til at konstruktioner skal opfylde brandkrav om at være branddrøje eller brandsikre i et vist tidsrum - derfor er der ingen krav om at isoleringen skal fastholdes med ståltråd.

Der ses vise steder at være anvendt sejlgarn o.l. til fastholdelse af isoleringen - hvilket formodes at være ren praktisk at holde isoleringen på plads indtil forskalling/plader kommer på plads.

Der er krav om at der anvendes klasse A-isolering, hvilket stenuldsisolering (Rockwool) er godkendt som.

Frem til 2008 hvor der kommer et ny bygningsreglement med fokus på energibesparelser, har efterisolering fra byggemyndighedernes side ikke været betragtet som arbejder der skal følge bygningsreglementet. En husejer har altså ikke været forpligtet til ved efterisolering at lægge isolering i tykkelser så U-værdi-kravet var opfyldt

Der er krav om anvendelse af klasse 2 beklædninger indvendigt, hvilket 9 mm gipsplade og 15 mm profilbrædder er godkendt som.

Småhusreglement 1998 angives ikke decideret krav om anvendelse af dampspærre, 'men at overgangen mellem opvarmede rum og tagkonstruktioner skal udføres på en sådan måde at der ikke opstår skadelig kondens og sådan at luftgennemgang forhindres.'

Konstruktioner med gipsplader som er spartlet og fuget og efterfølgende malerbehandlet med plastvægmaling betragtes som værende lufttætte."

Klageren har indhentet en rapport af 4/10 2013 fra en byggesagkyndig/arkitekt. Af rapporten fremgår:

"Ved gennemgang af hovedbygningens tag og tagdækning er der konstateret følgende fejl og mangler.

Konstruktion:
Tagbelægningen er betontagsten af fabrikatet Bentner, med en egenvægt på ca. 40 kg/m2. Tagstenene er oplagt på gammeldags lægter 38 x 56 mm, der hviler på de eksisterende spær. Spærene er opstillet med vidt forskellig afstand, det største spænd er ca. 170 cm mod normalt 90 cm.

Uddrag af: Benders oplægningsvejledning:

> **'Fortsæt med bærelægten**
> De vandrette lægter som tagstenene hviler på, kaldes bærelægter. Max lægteafstand er 375 mm, og gælder for alle taghældninger ned til 22°. Ved taghældning under 22° skal der anvendes en tættere lægteafstand, *se tabel 5.* Benders Palema (2K) og Exklusiv (1K) tagsten er lige lange, og der anvendes samme lægteafstand til begge typer. Bærelægten skal have en minimum dimension på 38 x 75 mm ved en spærafstand på op til 1000 mm. **Ved en større spærafstand (op til 1300 mm) skal lægterne være mindst 50 x 75 mm.** Begge mål fra midte til midte af spær. Bærelægten lægges tværs over afstandslisten, og ved hvert kryds sømmes der både gennem bærelægte og afstandsliste. Først fæstnes tagfodslægten ved tagfoden. Den skal være 20 mm højere end de øvrige bærelægter, den nederste række hviler jo ikke på andre tagsten. Højdeforskellen kan udlignes ved brug af fuglegitter med ventilation. Læg derpå en tagsten og indpas den næste lægte. Stenen bør stikke ca. 35 mm ud over tagfoden, således at regnvand kan løbe ned i tagrenden, *se figur 2.*'

Der er altså tale om en helt usædvanlig stor spærafstand, og langt ud over hvad der yder tilstrækkelig bæreevne, for så tungt et tag.

Tagryg:
Tagstenene er generelt lagt forkert, med det til følge at rygningsstenene ikke formår at lukke taget af. Taget er således utæt ved tagryggen.

Undertag:
Undertagsdugen er ved skotrenden ført ind under denne. I det konkrete tilfælde betyder det, at vandet ledes direkte ind i huset, ved skotrenden mod sydvest. Tilfældig prøvetagning flere steder på taget, har vist at der er fejl og mangler ved undertaget, bl.a. omkring kvisten mod nordøst.

Skotrender:
Skotrenderne er udført af tynde metalprofiler, hvilket er helt normalt, men disse tynde plader kræver et underlag, der typisk udføres af krydsfiner, et sådanne underlag findes ikke. Over kvisttaget mod nordøst er skotrenderne for korte, og når ikke hinanden i toppen. Det efterlader et hul i taget, som er forsøgt dækket med et stykke 'erstatningsbly' det er et blødt og eftergivende materiale, der ligeledes kræver underlag, et sådanne findes ikke. Dertil kommer at overlæget i samlingerne er næsten ingenting, slagregn og fygesne vil uhindret kunne komme ind her.

Dampspærre:
Dampspærre udføres normalt af min. 0,15 mm tykt polyethylen, de senere år er tykkelsen sat op. I det aktuelle tilfælde er der anvendt ganske tyndt plastik, der vurderes at være af kvalitet som afdækningsplastik, med en tykkelse på ca. en tiendedel."

Selskabets taksator foretog ny besigtigelse. I brev af 27/11 2013 fra taksator til klageren hedder det bl.a.:

"Umiddelbart i dagene forinden besigtigelsen havde der været perioder med en del nedbør. Forespurgt hvorvidt der havde været indtrængende nedbør, blev det mig oplyst at der primært i vestvendt hjørne i køkken/alrum (ved foden af den sydvest vendte skotrende) havde været periodiske 'dryp' af nedbør.

Der kunne ikke umiddelbart ses synlige tegn herpå på loft, bjælke eller væg - og ved målinger i træværket ej heller aktuel unormal opfugtning.

I stue/mellemgang - under fod af den sydøst vendt skotrende - kunne der ej heller ses synlige tegn på vandskade/vandgennemgang og fugtmålinger afslørede ej heller unormale opfugtninger. Det blev endvidere oplyst at der på 1. salen ikke havde været registreret synlige tegn på vandgennemgang.

Jeg vil herefter kommentere på punkterne i den byggesagkyndiges skrivelse:

Spærafstand:
Jeg har ikke eftermålt spærafstanden, men forholdt mig til om der i tagfladen forekommer tegn på at tagfladen hænger mellem spærene - det er der ikke tegn på.

Der ses ej heller tegn på at tagfladen hænger unormalt ved flugtning fra tagfod til kip - hvis der teoretisk var for stor belastning på spærhovedet ville dette kunne bøje ned - dette øjensynligt ikke tilfældet her.

Den byggesagkyndige referer til tagstensfabrikantenes oplægningsvejledning, hvilket ikke er lovgivning. Bygningsreglementet stiller ikke krav til spærafstande, og det vil således være ejerskifteforsikringens skadebegreb der skal vurderes. Redegørelse for dette skadebegreb fremgår i min skrivelse af 16. september.

Lægteafstand:
Anvendeles af taglægter 38x56 mm er ikke ulovligt i henhold til bygningsreglementet - denne lægte-dimension har været anvendt siden 50'erne - også til tage med betontagsten.

At man i dag anbefaler en lægte der er 38x73 mm skyldes en kombination af dårligere træsortering og arbejdstilsynets skærpelser af reglerne for håndværkeres færdsel på taget. Som nævnt ovenstående ses tagfladen ikke at hænge unormalt mellem spærene, hvilket viser at lægterne formår at bære tagstenene.

Tagrygning:
Ved min besigtigelse kunne det konstateres at der ved alle rygninger var monteret rygningsbånd. Jeg er således meget uforstående for hvordan den bygningssagkyndige kan konkludere at rygningstenene ligger forkert og at taget er utæt ved rygningen.

Undertaget:
Den bygningssagkyndige har konkluderet at der er fejl og mangler ved undertaget - eneste konkrete er 'at undertaget er ført ind under skotrenden og at vandet derfra ledes ind i huset.' Som nævnt er der ikke tegn herpå, og hvad fejl og mangler i øvrigt dækker over må stå hen i det uvisse. Mig bekendt er der ingen lovgivningsmæssige regler for hvordan et undertag skal oplægges - at det ikke er oplagt af en fagmand er uomtvistelig, men det grundlæggende må være at undertaget har fungeret i min. 13 år.

Skotrendeblik:
Det er konstateret at skotrendeblikket ligger af på 2 tynde lægter placeret ovenpå de egentlige taglægter. Dette konstruktionsprincip giver at undertaget nødvendigvis skal føres ind under skotrenden. Skotrenderne er udført med opbukninger langs siderne og der er ikke udført yderligere tætning. Konstruktionen vil bevirke at der kan trænge fygesne og slagregn ind - hvilket må have været sket talrige gange i de 13 år konstruktionen har bestået. Alligevel er der ikke synlige tegn på lofter og vægge i tilknytning til skotrenderen, hvilket giver en identifikation af at undertaget til trods virker, selv om det er udført af en ikke-fagmand og ført under skotrenden.

Det er korrekt at man normalt laver en plade eller brædde-underlag for skotrendeblikket - det er så ikke gjort her, men funktionen af skotrende er ikke derved nedsat - der kan fortsat løbe vand i skotrenden uden at den er utæt. Skotrenden er fastgjort til lægterne i kanten og vil ikke kunne blæse væk el. lign. Der er ingen lovgivningsmæssige regler for hvordan en skotrende skal udføres.

Erstatningsbly:
I toppen hvor to skotrender mødes vil man ikke kunne tildanne tagstenene til tæthed - her er man nødt til at anvende et fleksibelt inddækningsmateriale - tidligere var det bly - og nu hvor dette er forbudt, har man fundet alternativer.

Der giver sig selv at når man skal tætne en samling i toppen af to skotrender, hvor de tilskårne tagsten fra skotrenden mødes med de normale tagsten og med rygningstenen - ja, der vi der ikke være fast underlag alle steder - og det kan erstatningsblyet også godt klare - man skal jo ikke gå på erstatningsblyet! Tætheden på erstatningsblyet nedsættes som udgangspunkt ikke fordi der mangler underlag - kun ved mekanisk påvirkning - f.eks. hvis man træder på det. Der er ingen lovgivningsmæssige regler for hvordan erstatningsbly skal oplægges.

Dampspærre:
Jeg mener at have redegjort for problematikken omkring dampspærre/lufttæt konstruktion i min skrivelse af 16. september.

Dog vil jeg i tilknytning til den bygningssagkyndiges bemærkninger om at den anvendte plastik er for tynd bemærke at en plastikmembrans evne til at modstå vanddampe - udtrykt i Z-værdien - ikke er nævneværdig større blot fordi tykkelsen øges. Grunden til at man anbefaler tykkelser på 0,15-0,2 mm er at risikoen for beskadigelser ved monteringen er mindre.

Nærliggende risiko:
Vi kan ikke anerkende at de ovenfor nævnte konstruktioner udgør en nærliggende risiko for at der vil ske en skade der i nævneværdig grad nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi. Som nævnt er taget min. 13 år gammel og har i denne periode, herunder de sidste 6 år, hvor du har ejet huset, kunne opfylde sin funktion."

Klagerens arkitekt har hertil i brev af 13/1 2014 bemærket:

"Indledningsvis skal det bemærkes, at der mange steder i brevet, er anvendt begreber som lovlig / ulovligt / Lovgivningsmæssige regler, samt henvisning til bygningsreglementet. Der findes mig bekendt ingen lovgivning der beskæftiger sig med byggeteknik. Bygningsreglementet omtaler alene funktionskrav og henviser i øvrigt til SBI-anvisningerne.

Den anvendte terminologi forekommer meningsfordrejende og direkte manipulerende. Der er derimod præcedens for, at SBI-anvisninger og producentanvisninger skal følges.

Skotrende mod sydvest: (Del af indledningen, uden overskrift)
Der står at der ikke 'ses synlige' tegn på vand/fugt. En ejerskifteforsikrings formål er netop at dække de usynlige skader, så forholdet bør vel undersøges nærmere, når der angiveligt er trængt vand igennem tagkonstruktionen.

Spærafstand:
Jeg må fastholde at der er tale om en ekstrem stor spærafstand, næsten det dobbelte af det anbefalede. På den baggrund mener jeg, at der er nærliggende risiko for at taget vil deformere, en vinter hvor nedbør i samspil med overgange imellem tø og frost, resulterer i opbygning af en stor snekappe.

Lægter:
Det er korrekt at kravene til øget lægtedimension, hænger sammen med hensynet til sikkerheden under byggeprocessen. Når jeg kommenterer dimensionen, skyldes det alene den store spærafstand.

Tagryg:
Det er korrekt at der er monteret rygningsbånd, men heller ikke dette er i stand til at dække de fejlmonterede tagsten tilstrækkeligt. (Se billede … af tagryg mod nordøst.)

Undertag:
Det anerkendes at undertaget er fejlkonstrueret ved skotrenderne, og dem er der seks af. Videre henvises der til at undertaget har fungeret i 13 år, men den påstand er der ikke belæg for. Dels ved vi ikke hvor meget vand der er trængt ind i tagkonstruktionen, og hvilke skader det kan have forvoldt allerede, dels er taget så relativt nyt, at det tidspunkt hvor undertaget for alvor skal stå sin prøve, endnu ikke er nået.

Skotrender:
Jeg mener forsat at der er de udførelsesmæssige og konstruktive fejl ved skotrenderne, jf. tidligere fremsendt 'byggeteknisk vurdering'. Det skal særligt bemærkes, at skotrenderne

ved kvisten mod nordøst, ikke når hinanden i toppen, de er ganske enkelt for korte, hvilket efterlader et hul i taget. (Se billede … og …)

Erstatningsbly:
Hvis skotrenderne havde været udført korrekt, havde der ikke været behov for brug af erstatningsbly på det sted. Det ville desuden være ganske let og også helt normalt at udføre fast underlag herfor.

Dampspærre:
Med den meget tynde dampspærre der er anvendt, er det overvejende sandsynligt, at den er skadet rigtig mange steder, det siger al erfaring. Der er således nærliggende risiko for at selve konstruktionen vil tage skade. Idet der er tale om en normalt usynlig fejl, og dampspærren kun har være blotlagt i meget lille omfang, bør det som minimum, ved prøvetagning, fastslås om den er udført korrekt."

Selskabet har i brev af 11/2 2015 til nævnet anført:

"Sagens fakta
…
Forsikringstagers sælger ejede huset fra 1999 og har på et tidspunkt i sin ejertid lagt nyt tag af betontagsten på taget. En tidligere tilstandsrapport fra 1997 viser, at der før sælgers køb også var teglsten på huset. Huset består af stue, 1. sal og spidsloft.
…

Forsikringstagers advokat [fremsendte] et notat af 4. oktober 2013 udarbejdet af arkitekt og byggesagkyndig ... I notet blev beskrevet fejl og mangler ved:

1. spær og lægter
2. rygningssten
3. undertaget ved skotrende
4. dampspærre
5. flugtveje

…

Bortset fra pkt. 5, hvor der blev givet tilsagn om etablering af redningsåbninger ved at kviste fik vinduer med løs lodpost, blev de øvrige forhold afvist i brev af 27. november 2013.
…

Vi lægger til grund, at klagen for Ankenævnet vedrører de forhold, som arkitekt … har nævnt i sin rapport af 4. oktober 2013. Vi har ikke modtaget indsigelse fra forsikringstager eller dennes advokat vedrørende de andre forhold, som vores bygningskonsulent har taget stilling til i brev af 16. september 2013.

Vores vurdering
En ejerskifteforsikring dækker ikke blot, fordi en bygningsdel ikke er udført efter håndværksmæssige normer. En ejerskifteforsikring dækker skader og nærliggende risiko for skader som beskrevet i forsikringsbetingelsernes pkt. 14.

Ejerskifteforsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 15a.

Da tagkonstruktionen er udført i sælgers ejertid 1999-2077 [2007] er det BR-S 98, som gælder.
…

Spær og lægter
…
Ulovlighed
Huset er opført i 1925, hvor man byggede med større spærafstand, end man vil gøre i dag. Lægter med dimension 38x56 mm har været anvendt siden 1950'erne og også til tage med betontagsten. Arkitekt … giver i notat af 13. januar 2014 vores bygningskonsulent ret i, at øget lægtedimension skyldes hensynet til personsikkerheden under byggeprocessen og ikke bæreevnen for tagbelægning. Læggevejledninger er ikke bygningslovgivning. BR-S 98 indeholder ingen specifikke krav til spærafstande og lægte-dimensioner, og det er ikke ulovligt at lægge et nyt tag på en eksisterende konstruktion.

Forsikringstager har ikke dokumenteret, at spær og lægter udgør et ulovligt forhold.

Skadebegrebet
Der er ingen tegn på nedbøjninger i tagkonstruktionen og dermed ingen tegn på skader. Huset har også før sælgers udskiftning af taget haft et tegltag, hvorfor vi ikke finder, at der er nærliggende risiko for skader pga. spærafstand og lægtedimensioner.

Tagryg
…
Advokaten har heller ikke til Ankenævnet fremsendt det foto, som arkitekt … henviser til i sit notat af 13. januar 2014. Men vores bygningskonsulent har ved sin besigtigelse 13. november 2013 taget flere fotos, der viser, at der er monteret rygningsbånd under rygningstegl.

Ulovlighed
Der er ikke dokumenteret ulovligheder ved tagryggen i henhold til byggelovgivningen og BR-S 98. BR-S 98 indeholder ikke detaljerede regler om lægning af tagsten.

Skadebegrebet
Ved sin besigtigelse den 13. september 2013 kunne vores bygningskonsulent ikke konstatere tegn på, at taget var utæt. Ved sin besigtigelse 13. november 2013 fokuserede vores bygningskonsulent igen på dette.
…

Der er lagt rygningsbånd under rygningstagsten. Formålet med rygningsbånd er at forhindre, at sne eller lignende trænger ind i konstruktionen. Der er ikke konstateret vandindtrængning ved rygning i forsikringstagers 6 årige ejertid. Forsikringstager har ikke dokumenteret, at den måde rygningssten er lagt på forårsager skader eller udgør en nærliggende risiko for skade.

Undertag
…
Ulovlighed
Der er ikke dokumenteret ulovligheder ved undertagsdugen i henhold til byggelovgivningen og BR-S 98. BR-S 98 indeholder ingen specifikke regler for lægning af et undertag.

Skadebegrebet

Vand, der måtte komme på undertaget, ledes ikke i skotrende, og ifølge arkitekt … notat, har det konkret medført, at vand ledes ind i huset ved skotrenden mod sydvest. Ifølge forsikringstager har der været periodiske 'dryp' af nedbør i vestvendt hjørne af køkken/alrum, som er ved foden af den sydvest-vendte skotrende.

Vores bygningskonsulent kunne ved sin besigtigelse den 13. november 2013 imidlertid ikke se tegn på opfugtning eller måle forhøjet fugt hverken ved foden af den sydvestvendte eller den sydøst-vendte skotrende.

Betonfalstagsten er en meget tæt tagbelægning, hvilket betyder, at den mængde vand, som kan trænge ind på undertaget, er forsvindende lille.

Desuden er 'dryp' først opstået 6 år efter overtagelsen af huset. Hvis undertagets manglende afvanding til skotrender udgjorde en skadesrisiko, ville det have vist sig længe før, og der ville have været tegn efter vandindtrængen.

På det foreliggende grundlag finder vi ikke, at forsikringstager har dokumenteret, at placeringen af undertaget har medført skade eller udgør nærliggende risiko for skade, og at de periodiske dryp har sin årsag i et forhold, der var til stede ved overtagelsen af huset.

Skotrender

…

Advokaten har heller ikke til Ankenævnet fremsendt de fotos, som arkitekt … henviser til i sit notat af 13. januar 2014. Men vores bygningskonsulent har ved sin besigtigelse 13. november 2013 taget flere fotos, der viser den nordøstlige kvist mod vejen.

Ulovlighed

Der er ikke dokumenteret ulovligheder ved skotrender i henhold til byggelovgivningen og BR-S 98. BR-S 98 indeholder ingen specifikke regler for udførelse af skotrender.

Skadebegrebet

Som det fremgår af vores bygningskonsulents brev af 27. november 2013 ligger skotrendeblikket ikke på et pladeunderlag, men på 2 tynde lægter placeret ovenpå de egentlige taglægter. Dette er også årsagen til, at undertaget ikke er ført i skotrenden, men ligger under skotrenden. Skotrenderne er fastgjort til lægterne i kanten og vil ikke kunne blæse væk. Skotrenderne opfylder deres funktion, dvs. at der kan løbe vand i dem uden, at de er utætte.

Skotrenderne er udført med opbukninger langs siderne, og der er ikke udført ordentlig tætning. Det betyder, at der her kan trænge fygesne og slagregn ind, men trods dette, er der ikke konstateret vandindtrængen i forsikringstagers 6 årige ejertid.

I toppen af kvistene, hvor de to skotrender mødes, er det umuligt at tildanne tagstenene, således at samlingen bliver tæt. Her anvender man et fleksibelt inddækningsmateriale. Tidligere var det bly, og nu er det andre materialer. Når man skal tætne en samling i toppen af to skotrender, hvor de tilskårne tagsten ved skotrenden mødes med tagfladens ikke tilskårne sten og kvistens rygningssten, vil der ikke være noget fast underlag for erstatningsblyet. Det får dog ingen indflydelse på erstatningsblyets tæthed. Der er ikke konstateret vandindtrængning ved inddækningsmateriale i forsikringstagers 6 årige ejertid.

Forsikringstager har ikke dokumenteret, at den måde skotrenderne er udført på forårsager skader eller udgør en nærliggende risiko for skade.

Dampspærre
Ulovlighed
I BR-S 98 pkt. 4.5.4 bestemmes: 'Overgangen mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens og sådan, at luftgennemgang forhindres.' Vejledningen til bestemmelsen lyder: 'Såfremt der anvendes en dampspærre til at forhindre luftgennemgang, anbringes den på den side af varmeisoleringen, der vender mod det opvarmede rum. Dampspærren udføres, så den slutter tæt til ydervægge og alle former for gennembrydninger i loftsfladen.'

Der er således ikke lovkrav om, at der skal være en dampspærre i konstruktionen, og hvis en sådan anvendes, er der ikke lovkrav til tykkelsen af dem.

Som det fremgår af vores bygningskonsulents brev af 16. september 2013 kan andre materiale forhindre luftgennemgang. Konstruktionen med gipsplads, der er spartlet og fuget og efterfølgende malerbehandlet med plastikmaling, betragtes som lufttætte.

Vi finder ikke, at forsikringstager har dokumenteret ulovligheder ved dampspærren.

Skadebegrebet
Det er ikke dokumenteret, at dampspærren har medført skader i konstruktionen.

Det er forsikringstager, der skal bevise dækningsberettigende forhold. Vi har i brev 22. juli 2014 oplyst, at destruktive undersøgelser til klarlæggelse af, om dampspærren har været utæt fra opsætningen med deraf følgende skade på bagvedliggende konstruktioner, er forsikringstagers initiativ og udgift. I det omfang undersøgelsen påviser dækningsberettigende forhold, vil undersøgelsesomkostninger også blive dækket af ejerskifteforsikringen."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)
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 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt fotos taget af selskabets taksator.

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler forsikringstageren at bevise, at et anmeldt forhold udgør en skade i forsikringens forstand, en nærliggende risiko for skade, eller at forholdet er i strid med byggelov eller bygningsreglement, jf. forsikringens udvidede dækning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1925. Nævnet lægger til grund, at det omstridte tag er lagt af sælger på et tidspunkt efter sælgers overtagelse af ejendommen i 1999. Klageren overtog ejendommen i december 2007 og har foretaget skadeanmeldelse i august 2013.

Spær
Klagerens arkitekt har anført, at spær er opstillet med vidt forskellig afstand med et spænd på op til 170 cm, der af arkitekten betegnes som "en ekstrem stor spærafstand", som giver risiko for, at taget deformerer, hvis der en vinter samles en stor snekappe på tagfladen.

Nævnet lægger til grund, at spærkonstruktionen har fungeret som bærende konstruktion for en tegltagsbelægning, også før det nuværende tag blev lagt. Der er ikke konstateret nogen tegn på nedbøjninger i tagbelægningen eller andre konkrete tegn på svigt ved tagkonstruktionen.

Nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende bevismæssige grundlag har godtgjort, at spærafstand i tagkonstruktionen udgør en nærliggende risiko for skade. Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at der er tale om et ulovligt forhold i henhold til byggelov eller bygningsreglement.

Rygningssten

Klagerens arkitekt har anført, at tagsten generelt er lagt forkert, og at rygningssten ikke formår at lukke taget af. Ved tagrygningen er monteret rygningsbånd. Nævnet lægger til grund, at der ikke er påvist nogen konkrete, større utætheder ved tagrygningen, nogen vandindtrængen eller opfugtning af underliggende konstruktioner.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagryggen, der udgør en skade i forsikringens forstand, indebærer en nærliggende risiko for skade eller udgør et ulovlig forhold i henhold til byggelov eller bygningsreglement.

Undertag

Klagerens arkitekt har anført, at undertagsdugen er ført under skotrender, hvilket bevirker, at vand ledes ind i huset. Klageren har på forespørgsel oplyst, at der har været dryp af nedbør i huset under sydvestvendt skotrende. Selskabets taksator har oplyst, at undertaget bærer præg af at være blevet lagt af en ikke-fagmand, men at der ikke har kunnet måles opfugtning ved foden af nogen af skotrenderne. Arkitekten har anført, at der er fejl og mangler ved undertaget bl.a. ved kvist, men har ikke konkretiseret dette nærmere.

Nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende bevismæssige grundlag har godtgjort, at der er forhold ved undertaget, der har medført en skade, som indebærer en nærliggende risiko for skade, eller som udgør et ulovligt forhold i henhold til byggelov eller bygningsreglement.

Dampspærre

Klagerens arkitekt har anført, at der som dampspærre under loftsrum er anvendt ganske tynd plast af kvalitet som afdækningsplast, hvilket efter hans erfaring vil betyde, at der overvejende sandsynligt vil være skader mange steder på dampspærren.

Nævnet lægger til grund, at der ikke er påvist forøget kondens i tagrummet eller luftgennemstrømning fra det underliggende rum op i tagrummet. Det er heller ikke påvist, at dampspærren konkret har utætheder.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forhold ved dampspærren har medført skader på bygningen eller indebærer en nærliggende risiko for skade. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der som følge af mangler ved dampspærren foreligger en ulovlig bygningsindretning, jf. BR-98 eller anden for forholdet gældende bygningslovgivning.

Skotrender

Skotrender ligger af på to tynde lægter og er således udført uden egentligt underlag af f.eks. krydsfiner. Klagerens arkitekt har anført, at skotrender over kvisttaget er for korte og ikke mødes i toppen, hvor hullet er forsøgt dækket med erstatningsbly. Overlæg i samlinger er næsten ingenting.

Både arkitekten og selskabet har vurderet, at skotrender ikke er udført med ordentlig tætning, og at der derfor er risiko for, at fygesne og slagregn har mulighed for at trænge ind. Nævnet lægger til grund, at der siden overtagelsestidspunktet ikke er påvist nogen opfugtning af underliggende konstruktioner som følge af utætheder ved skotrenderne eller andre konkrete tegn på indtrængende fygesne eller slagregn i nævneværdigt omfang ved skotrendernes inddækninger.

Nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der er forhold ved skotrenderne, der har medført en skade, som indebærer en nærliggende risiko for skade, eller som udgør et ulovligt forhold i henhold til byggelov eller bygningsreglement.

Konklusion

Nævnet kan på den anførte baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold. Nævnet har ved vurderingen af, om et eller flere af de anmeldte forhold udgør en nærliggende risiko for skade, lagt vægt på, at der på anmeldelsestidspunktet var forløbet ca. 5½ siden overtagelsen og ca. 10-14 år siden oplægningen af det nye tag, uden at der er konstateret aktuelle bygningsskader eller andre konkrete gener som følge af fejl ved tagkonstruktionen.

Nævnet har truffet sin afgørelse på et skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en nærmere bevisførelse for en domstol vedrørende de anmeldte forhold vil kunne føre til et andet resultat. En sådan sag må i givet fald anlægges af klageren mod selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand