Den 19. august 2015 blev i sag nr. 87633:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet 5-årig ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en ny tagbelægning.

Selskabet har anerkendt dækning for etablering af forøget ventilation i tagkonstruktionen. Selskabet har afvist dækning for en ny tagbelægning med henvisning til, at de konstaterede afskalninger på tegl ikke har betydning for tagbelægningens tæthed eller forventede levetid, når først der er etableret tilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen.

Tagbelægningen er K21 teglsten med fugesystem uden undertag eller understrygning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1986. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/2 2012.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Enkelte tagsten med afskalninger, specielt mod nord.
…		
8.8 Spær og lægter	K1	Lettere opfugtet lægter."

Det fremgår af sagen, at klageren ved sin advokat den 22/5 2014 anmeldte, at tagsten var "fejlkonstruerede" og smuldrede, så der lå brudstykker på isoleringen under stenene på loftet. Han medsendte i den forbindelse fotos.

I klageskemaet af 5/2 2015 har advokat bl.a. anført:

> "Det har vist sig, at tagstenene er af typen falstagsten mrk. K21 Lysbro, der er fejlkonstruerede, således at de smuldrer, hvilket er årsag til, at der trænger regnvand og fygesne ind på loftet, hvorefter det drypper med vand i stue og andre rum."

Selskabet foretog første besigtigelse den 12/6 2014. Af besigtigelsesnotat af 18/6 2014 fremgår:

> **"Forhold**
> Tagsten smuldrer, der kommer fygesne ind på loftet.
>
> **Besigtigelse**
> Ved besigtigelsen i tagrummet ses lægter som er skjoldet efter fugtpåvirkning, der er ikke målt fugt i lægtet, foto …
>
> På oversiden af isoleringen ligger der enkelte stumper af afskallet teglsten, foto ... FT oplyser at forholdet har været langt værre, men at de har ryddet op. Se foto fra FT. Tagsten ses på undersiden med hvid overflader, hvilket indikerer at stenene har været opfugtet.
>
> Langs med tagfoden, ses i tagrummet manglende ventilation, isoleringen ligger mange steder tæt til lægterne. Foto ... Som ventilation af tagrummet er etableret på hver tagflade 6 tudtagsten, med isat gitter. Foto ...
>
> **Konklusion**
> Ifølge tegl 27, gældende fra marts 1983, skal med tudtagsten med en diameter på 90 cm være 9 tudtagsten ved tagfod og 9 tudtagsten ved kip, for hver oplagt 1000 tagsten. Tagfladerne på huset har mellem 12- og 1400 sten. Dette betyder at der pr. tagflade skal være ca. 12 tudtagsten ved kip og 12 ved tagfod.
> …
> Konklusion på at tagsten skaller af og tagstenen er hvide på underside og lægter har været opfugtet, er manglende ventilation af tagrummet.
>
> **Udbedring**
> Der isættes yderligere 9 stk. tudtagsten ved kip og ved tagfod. Vurderet pris kr. 36.000.
>
> Alternativt etableres der ventilation ved tagfod ved tilbagetrækning af isolering ved tagfoden og etablering af 9 tudtagsten ved kip på hver side. Pris vurderet til kr. 22.000,-."

Selskabet skrev herefter følgende til klagerens advokat den 28/7 2014:

> "På baggrund af besigtigelsen kan jeg tilbyde dækning til etablering af yderligere 18 stk. tudtagsten på hver tagflade, henholdsvis 9 stk. ved kip og 9 stk. ved tagfod. Jeg vil bede Dem om at fremsende et tilbud herpå til mig til brug for erstatningsopgørelsen.

> Skjolderne på lægterne har ingen konstruktiv betydning og er ligeledes anmærket i tilstandsrapporten (pkt. 8.8), hvorfor Deres klient er blevet gjort opmærksom herpå. Forholdet vil ikke være omfattet af forsikringen."

Klagerens advokat har i mail af 5/9 2014 til selskabet anført:

> "Jeg har noteret mig, at I anerkender erstatningspligten, men jeg er uenig i jeres vurdering af årsag.
>
> Skaderne skyldes ikke manglende udluftning, men at taget (type K21) er utæt pga. defekte sten. Skumgummifugen i overlæggene nedbrydes med tiden og bliver vandsugende. Der trænger vand og fygesne ind på taget og frost får stenene til at smuldre/krakelere. Jeg har undersøgt omstændighederne nærmere og det er min opfattelse, at fænomenet /problemet er almindelig kendt af fagfolk og forsikringsselskaber i relation til netop den type tag. Efter drøftelse med fagfolk er det min umiddelbare vurdering, at fejlene næppe kan afhjælpes, men at taget må skiftes."

Selskabet foretog genbesigtigelse den 8/9 2014. Taksator har i mail af 8/9 2014 til selskabets sagsbehandler bemærket, at der stadig var skumbånd i falsene, om end lidt medtaget af tidens tand. Taksator har endvidere optaget fotos. Besigtigelsen gav ikke selskabet anledning til at tilbyde yderligere dækning.

Klageren har anmeldt forholdet til det forsikringsselskab, hvor han har husforsikring. I skaderapport af 18/9 2014 fra dette selskab hedder det:

> "Jeg har dags dato besigtiget den anmeldte skade hos Jer.
>
> **Dækning**
> Der er ikke dækning på din bygningsforsikring.
>
> **Begrundelse**
> Jeg har ved besigtigelsen konstateret nedbrydning på indvendige side af tagsten. Det er min vurdering at skaden skyldes opfugtning af tagsten og derefter frostsprængning af kanter og flager.
>
> Skaden kan ikke dækkes på bygningsforsikringen. På Jeres pludselig skade dækning, dækkes skader hvor årsag og virkning sker i samme øjeblik. I dette tilfælde er der tale om et forløb der sker over et tidsrum, sådanne skader er der ikke dækning."

I brev af 25/9 2014 fra den bygningssagkyndiges firma til klagerens advokat hedder det:

> "De fremfører at [bygningssagkyndig] burde have konstateret tegn på skader ved hans besigtigelse, hvorfor det burde have fremgået af den af ham udarbejdede tilstandsrapport.
>
> Deres skrivelse med billeder har været forelagt for [bygningssagkyndig] samt vores kvalitetschef og på den baggrund kan jeg meddele vores følgende stillingtagen.

[Bygningssagkyndig] besigtigede ejendommen den 28. februar 2012. Herved kunne han konstatere, at der var enkelte tagsten med afskalninger, at der var lettere mosbegroning på tagsten samt lettere forvitringer i overflade. Udvendigt kunne der således konstateres nogle synlige skader.

Indvendigt i tagrummet var der imidlertid ikke noget at konstatere og der var således ikke synlige skader eller tegn på skader.

Det skal i den forbindelse tillige påpeges, at der nu er passeret 2½ år siden besigtigelsen, hvorfor forholdet med stor sandsynlighed kan være opstået efterfølgende.

Sammenfattende skal det derfor anføres, at det på foreliggende grundlag er vores vurdering, at [bygningssagkyndig] ikke har overset nogle skader på besigtigelsestidspunktet og at han dermed heller ikke har begået ansvarspådragende fejl."

Klagerens advokat har i brev af 14/11 2014 til selskabet anført:

"Jeg … gentager, at skaderne naturligvis ikke skyldes manglende udluftning, men defekte tagsten, der er årsag til, at der trænger regnvand og fygesne ind på loftet, hvorefter det drypper med vand i stue og andre rum.

Jeg stiller mig helt uforstående overfor Deres forsøg på at bortforklare denne oplagte årsagsforbindelse, når henses til problemstillingens kendthed og den omstændighed, at Dansk Boligforsikring A/S har været involveret i tilsvarende sager med samme problemstilling i relation til K21 Lysbro, f.eks. ankenævnssag nr. 71.243[24] …

Ovennævnte sag har samme problemstilling og tilsvarende omstændigheder som i nærværende sag, hvor det må lægges til grund, at fejlen ikke omtales i tilstandsrapporten ...

Dernæst har skaden været anmeldt overfor min klients husforsikring … der også har besigtiget skaden og … afviser dækning, men også samtidig undsiger Deres udluftningsteori, idet selskabet gør gældende 'at skaden skyldes opfugtning af tagsten og derefter frostsprængning af kanter og flager'.

Tagskaden på min klients ejendom er efter min opfattelse klart omfattet af ejerskifteforsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, på hvilket grundlag jeg må fastholde min klients påstand om, at Dansk Boligforsikring A/S er pligtig at foretage afhjælpning og betale erstatning for udskiftning af taget. Tagstenene er af typen fals tagsten og dermed omfattet af afskrivningstabel B, hvortil jeg henviser. Da taget er under 30 år gammelt udgør erstatningen 100 %."

I brev af 31/3 2015 fra selskabet til nævnet hedder det:

"Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Klager anfører, at Dansk Boligforsikring A/S skal dække en udskiftning af husets oprindelige tagbelægning og ikke etablering af ventilation af tagkonstruktionen, som selskabet ellers har dækket.

På baggrund af de to besigtigelser foretaget henholdsvis den 12. juni og 8. september er det vores opfattelse, at tagbelægningen er tæt nu og således også på overtagelsestidspunktet den 12. august 2012. Tagkonstruktionen er derimod ikke tilstrækkeligt ventileret, hvilket understreges af følgende observerede forhold.

Tagkonstruktionen er udført som sadeltag med tegltagsten som tagbelægning. På hver tagflade er der udført 6 tudtagsten for ventilation - 3 ved tagfod og 3 ved kip, hvilke er 1/4 af det på udførelsestidspunktet påkrævede antal tudtagsten i tagbelægningen. Der er ikke foretaget andre tiltag med henblik på ventilering af tagkonstruktionen. Uddrag af Tegl 27 fremlægges som bilag ...

Der ses aftegninger på taglægter efter fugtpåvirkning og isoleringen er flere steder skubbet helt ud til lægter og tagbelægningen ved tagfoden. Der kan ikke registreres forhøjet fugt eller nedbrud i lægterne ved besigtigelserne.

Ved besigtigelserne ses der hvide overflader (salpeterudtræk) på undersiden af tegltagstene samt mindre frostafskalninger som typiske tegn på opfugtning (begge forhold er K1-anmærket i tilstandsrapporten).

Der er tale om overfladiske afskalninger på undersiden af tegltagstenene, som er opstået over knap 30 år som følge af opfugtning af tagrummet i kolde perioder. Afskalningerne har ingen betydning for tagbelægningens tæthed i dag eller for de pågældende tegltagstens sædvanlige levetid, når først der er etableret tilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen.

Ved den seneste besigtigelse fremstår fugesystemet på de enkelte tegltagsten intakte, om end slidte. Tegltagstenene er oplagt korrekt. Tagbelægningen ligger ensartet på begge tagflader, uden revnede eller skæve tegltagsten og fremstår generelt i alderstidssvarende stand. Der er ingen tegn på, at tagbelægningen ikke er tæt i dag.

Med hensyn til tagets tæthed i øvrigt faldt der i august måned 2014 144 mm regn i den del af landet, hvor ejendommen er beliggende. Såfremt taget var utæt, ville lægterne ved besigtigelsen den 8. september 2014 fremstå våde eller opfugtet de pågældende steder. Kopi af udskrift fra DMI fremlægges som bilag ...

Det er Dansk Boligforsikrings opfattelse, at de begrænsede afskalninger på tegltagstene alene skyldes periodevis opfugtning af tagkonstruktionen kombineret med efterfølgende frost, hvilket understøttes af [bygningsforsikringsselskabs] skaderapport af 18. september 2014 ... Da de afskallet teglsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, og til dels er korrekt anmærket i tilstandsrapporten, omfatter erstatningen alene etablering af nødvendig og tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen.

At tagbelægningen med tiden bliver mindre tæt over for fygesne og retningsbestemt slagregn som følge af, at fugesystemet nedbrydes med tiden, dækkes i øvrigt ikke af ejerskifteforsikringen.

Klagen bør derfor afvises."

Klagerens advokat har hertil i brev af 21/4 2015 til nævnet bemærket:

"Det er ikke korrekt, når indklagede selskab med henvisning til tilstandsrapporten af 29. februar 2012 nu anfører, at skaderne er anført i rapporten og mærket som K1.

Tilstandsrapporten omtaler alene udvendige skader og slet ikke de indvendige, hvilket tillige bekræftes af … (der har udarbejdet tilstandsrapporten) i sin skrivelse af 25. september 2014…

Det er således en væsentlig mangel, når de alvorlige fejl slet ikke er omtalt i rapporten, der således er stærkt misvisende og ufyldestgørende og derfor ikke giver køber nogen chance for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Det må herefter ubetinget kunne lægges til grund, at tagstenene er behæftet med væsentlige fejl, som køber ikke er blevet gjort opmærksom på, hvilket er et helt centralt dækningsområde for en ejerskifteforsikring.

Det indklagede selskab gør i sin svarskrivelse tillige gældende, at 'Der er ingen tegn på, at tag belægningen ikke er tæt i dag', hvilket heller ikke er korrekt. Jeg henviser her til … bilag …, der beskriver, hvorledes der trænger regnvand og fygesne ind på loftet, hvorefter det drypper med vand i stue og andre rum, hvilket kan konstateres ved besigtigelse af skjolder m.m."

Hertil har selskabet i brev af 11/5 2015 til nævnet anført:

"Selskabets skal medgive, at der kan være tvivl om, hvorvidt anmærkningen i pkt. 8.1 relaterer til afskalningerne på undersiden eller oversiden af tagstenene. Lægterne er dog klart anmærket under pkt. 8.8.

Dette har dog ingen betydningen, da det ikke er selskabets hensigt at afvise dækning af de afskallede tagsten med henvisning til, at de er anmærket i tilstandsrapporten. Selskabets vil alene fremhæve, at i hvert fald de anmærkede lægter er en del af skadehistorikken for den manglende ventilation af tagkonstruktionen/loftsrummet, som ikke er blevet forbedret siden tilstandsrapportens udarbejdelse knap 2 år og 4 måneder forinden selskabets besigtigelse den 12. juni 2014.

Af samme grund har selskabet ikke anført forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 i sin begrundelse for klagens afvisning.

Angående tagets tæthed.
Klagers advokat anfører, at tagkonstruktionen er utæt, idet der bl.a. kan trænge regn og fygesne ind.

Ved selskabets besigtigelse den 12. juni 2014 er der ingen tegn på, at taget i almindelighed er eller var utæt på overtagelsestidspunktet den 1. august 2012. I så fald ville lægterne være fugtskadede ud over fugtaftegningerne, ligesom træværket i loftsrummet generelt ville fremstå med mørkfarvninger/skimmel på grund af den jævnlige vandindtrængning kombineret med den ringe ventilation af loftsrummet.

Tagbelægningen udgøres af K21 tegl med fugesystem, som på opførelsestidspunktet måtte oplægges uden undertag. Fugesystemet er i dag intakt om end alderssvarende slidt. At der kan trænge fygesne ind i tagkonstruktionen i begrænsede mængder, er ikke ualmindeligt for den pågældende type tagbelægning, da fygesne er kendetegnet ved ikke blot at komme ovenfra.

Der er tale om ganske begrænsede afskalninger lokaliseret på undersiden af tagstenene, som ikke har nogen betydning for tagbelægningens tæthed eller restlevetid sammenlignet med en tilsvarende og ikke opfugtet tagbelægning fra 1986, såfremt tagkonstruktionen ventileres."

I brev af 28/5 2015 fra klagerens advokat til nævnet hedder det:

> "Der kan ikke, som påstået af indklagede, være tvivl om, at anmærkningen i tilstandsrapportens pkt. 8 refererer sig til udvendige afskalninger; jfr. afsnit 3 og 4 i skrivelse af 25. september 2014 [fra den bygningssagkyndiges firma] …
>
> I forbindelse med det indklagede selskabs besigtigelse den 12. juni 2014 oplyste klager og dennes ægtefælle, at der ved flere lejligheder efter regnskyl og tø af fygesne har stået centimeter højt vand i stuen, og at de løbende har opsamlet vand i spande og baljer. Det er på denne baggrund tankevækkende, at indklagede selskab ikke har foretaget sig andet end at vende et par tagsten, der angiveligt viste sig intakte, og samtidig har valgt ikke at interessere sig for de mange krakeleringer/afskalninger på indersiden af de sten i de områder af taget, hvor problemerne er størst, og som det indklagede selskab allerede ved den første besigtigelse blev gjort opmærksom på.
>
> At stenene krakelerer og sprænges kan selvsagt ikke forklares med 'lettere opfugtede lægter', jfr. pkt. 8.8 i tilstandsrapporten, der angiveligt heller ikke overskrider nogen grænseværdier. Krakeleringerne/sprængningerne har direkte forbindelse til det mangelfulde fugesystem, der af samme årsag heller ikke længere anvendes som tidligere."

Forsikringsbetingelserne indeholder 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**
> Forsikringen dækker ikke:
>
> **4.1** Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre 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 den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at husets tagsten smuldrer. Hans advokat har anført, at tagstenene er af typen falstagsten K21 Lysbro, og at de smuldrer, fordi de er fejlkonstruerede. Selskabets taksator har vurderet, at der mangler ventilation i tagkonstruktionen, og sel-

skabet har tilbudt dækning for isættelse af yderligere 18 stk. tudtagsten på hver tagflade. Selskabet har anført, at der er tale om mindre afskalninger uden betydning for tagets tæthed og levetid, og at årsagen til afskalningerne er frostsprængninger som følge af opfugtning og mangelfuld ventilation i tagrummet.

Nævnet bemærker, at det påhviler forsikringstageren at bevise, at der foreligger forhold ved bygningen, der berettiger til forsikringsdækning.

Nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at teglstenene som følge af konstruktionsfejl eller andet smuldrer i et sådant omfang, at taget er utæt, eller at tagbelægningens forventede levetid må anses for markant nedsat.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for en udskiftning af tagbelægningen.

Nævnet har truffet sin afgørelse på skriftligt grundlag. Nævnet kan derfor ikke udelukke, at en egentlig bygningssagkyndig bevisførelse for en domstol vedrørende tagets tæthed og tagstenenes tilstand og forventede levetid vil kunne føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels