Ankenævnet for Forsikring

Den 16. marts 2016 blev i sag nr. 88822:

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt ulovligt forhold vedr. undertag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er ulovlige forhold ved undertaget.

Den forsikrede ejendom er opført i 1995. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/5 2011. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for nærværende sag.

Sagen har tidligere været forelagt for nævnet under sag nr. 86.227, og af nævnets kendelse af 18/2 2015 fremgår bl.a.:

> "Nævnet udtaler:
> Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1995, i juli 2011 og anmeldte i januar 2013, at der som følge af optøet fygesne trængte vand gennem loftet ned i forskellige rum. Klageren har anført, at undertaget er utæt, at det er monteret forkert, idet det sidder under og ikke over spærene og at det burde have afløb ned i tagrenden og ikke gennem tagudhænget.
>
> Selskabet har heroverfor anført, at der kun få steder på husets lofter er fundet fugtaftegninger, og at disse alene har kosmetisk betydning. Videre har selskabet anført, at hverken

spær eller udhæng bærer præg af fugtpåvirkning, og at det forhold, at klageren en enkelt gang i forbindelse med tøende fygesne har oplevet vandindtrængen gennem lofterne, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at husets tag, der består af falstagsten og et undertag, der er monteret for cirka 10 år siden, under sædvanlige vejrforhold har fungeret tilfredsstillende. At der i forbindelse med et enkelt tilfælde af tøende fygesne er sket vandgennemtrængning ned gennem lofterne, ligger efter nævnets vurdering ikke ud over, hvad der er forventeligt med en tagkonstruktion, hvor loftet ventileres ved tagfoden. Efter en samlet vurdering finder nævnet herefter, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved taget, der konstituerer en skade i ejerskifteforsikringens basisforsikrings forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdel.

Spørgsmålet er herefter om forholdene er omfattet af forsikringens udvidede dækning, hvor der kan opnås dækning, hvis der er tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggeloven og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglementet), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Allerede fordi klageren ikke har dokumenteret, at der i det omfang, der måtte være tale om ulovlige bygningsindretninger, ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på opførelses-/udførelsestidspunktet gældende regler, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdene i medfør af forsikringens udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger.

Som følge af ovenstående

b e s t e m m e s:

Klageren får ikke medhold."

Klagerens advokat har i brev af 9/12 2015 til nævnet anført:

"Sagen har tidligere været indbragt for Ankenævnet, der traf afgørelse af 24. februar 2015, jfr. vedhæftede. Denne afgørelse tages naturligvis til efterretning, men afgørelsen afsluttes med bemærkning om, at 'spørgsmålet er herefter, om forholdene er omfattet af forsikringens udvidede dækning, hvor der kan opnås dækning, hvis der er tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggeloven og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglementet), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne'.

Jeg skal således anmode om, at sagen genoptages med henblik på stillingtagen til, hvorvidt der er tale om ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen og, hvorvidt dispensation kan opnås eller ej.

…

Sagen blev den 10.03.2015 forelagt Dansk Boligforsikring, jfr. vedhæftede. Henvendelsen var vedhæftet korrespondance mellem arkitekt … og … Kommune v/arkitekt ... Det fremgik heraf, at kommunen ikke kunne give nogen dispensation.

Dansk Boligforsikring fremkom med svar af 02.06.2015, jfr. vedhæftede. Det fremgår bl.a. heraf, at Dansk Boligforsikring gør gældende, at 'der mangler ikke et undertag i den aktuelle sag'. Det er korrekt, at der efterfølgende er opsat et undertag. Der henvises også til rapport fra arkitekt … af 26.02.2013, der vedhæftes.

Omkring undertaget skal specielt henvises til rapporten fra arkitekt …, pkt. 6, omkring afslutning af undertaget, og det kan dertil anføres, at klageren notorisk har fået vand ned i boligen, idet undertaget flere steder ikke er ført ud i udhænget, ligesom indtrængende sne, når det smelter, er dryppet ned mellem undertag og spær. Omkring krav til undertag skal jeg henvises til Træ 38 i uddrag, jfr. vedhæftede og montagevejledning for undertag huntonit, jfr. vedhæftede. Desuden vedhæftes bygningsreglementet 85 pkt. 4.1.1 og 4.1.2 og side 4 og 5 i SBI145.

Det gøres på den baggrund gældende, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, og at der ikke kan eller har kunnet gives dispensation fra undertag. Det gøres også gældende, at det efterfølgende opsatte 'undertag' ikke kan karakteriseres som et undertag, når det ikke er opsat i overensstemmelse med vejledningen herfor og ej heller opfylder formålet med et undertag."

Selskabet har i brev af 11/1 2016 til nævnet anført:

"Klager har i det væsentlige gentaget de synspunkter, som blev gjort gældende under den tidligere sag (ANK 86.227) vedrørende krav til undertag. Der ses ikke at være nye anbringender i den henseende.

Dansk Boligforsikring A/S skal fastholde, at det iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 alene er ulovlige bygningsindretninger udført i strid med bygningslovgivningen (byggelov med tilhørende offentligretlige forskrifter som fx bygningsreglementet), der kan kræves dækket.

BR-s 85 indeholder en klar opdeling mellem kravtekst (anført i venstre spalte) og vejledende tekst som anføres i kursiv i højre spalte. For at et forhold kan anses at være ulovligt, må det fremgå af den juridisk bindende kravtekst i bygningsreglementet. Se vedhæftede uddrag af bygningsreglementet 'Generelle Bemærkninger'.

Klager gør gældende at SBI 147 skulle kunne opfattes som en offentligretlig forskrift, som kan kræves overholdt på lige fod med bygningsreglementet. Dette er dog ikke korrekt. Som det fremgår af BR-s 85 s. 29, er det alene i bygningsreglementets vejledende tekst, at der findes en henvisning til SBI 147. Det fremgår bl.a. af teksten, at der i SBI 147 er redegjort for hvorledes konstruktioner kan udføres.

I bygningsreglementets kravtekst findes ingen specifikke krav vedrørende undertage. Bygningsreglementet indeholder alene de generelle funktionskrav under pkt. 4.1.1 og 4.1.2, som foreskriver at konstruktioner skal udføres således bl.a. at regn og sne ikke medfører fugtskader.

Som det også lægges til grund i ANK [86.227] er der ikke sket fugtskader på huset, og allerede af denne grund må de generelle funktionskrav anses overholdt.

Da ingen lovgivning er overtrådt, vil en dispensationsansøgning være overflødig.

Klager har i øvrigt heller ikke søgt om dispensation hos kommunen, men klagers advokat fremsendte ved e-mail af 10. marts 2015 korrespondance mellem klagers rådgiver arkitekt … og arkitekt … fra … Kommune.

Dansk Boligforsikring har ved mail af 2. juni 2015 forholdt sig det fremsendte. Dansk Boligforsikring har klart tilkendegivet, at den uformelle forespørgsel fra … vedrørende manglende undertag, ikke kan sidestilles med en dispensationsansøgning ligesom arkitekt … besvarelse heller ikke kan sidestilles med en myndighedsafgørelse.

Der ses ikke efterfølgende at være sket nogen formel henvendelse til … Kommune og der er i øvrigt ikke fra klagers side fremlagt nyt materiale i sagen. Det er derfor vanskeligt at se, at der kan være grundlag for en genoptagelse."

En arkitekt har på klagerens foranledning beskrevet forholdet i en rapport af februar 2013. Han har heri bl.a. anført:

"[Klageren] har oplyst, at den 23.12.2012 silede der vand ned i hendes køkken mellem liste og lysning ved vinduet og ude på loftet. Herudover sivede der vand ned i bryggers ved loftsventilen. [Klageren] besigtigede loftet og her kunne det konstateres fygesne mellem undertag og tagsten.

Rapporten er baseret på besigtigelsen den 05.02.2012 og samtaler med bygherre. Der er ikke udført destruktive undersøgelser i tagrum og ved tagrende er der fjernet nogle få tagsten.

Tagsten er røde teglfals tagsten. Undertaget er banevare, fabrikat og type fremgår ikke umiddelbart nogen steder.

…

Besigtigelse i tagrum:

1.

Undertaget er sømmet på siden af spærene.

Undertaget er ikke ført over tagspærene men sømmet på siden af spærene. Det kunne forholde sig således at undertaget var eftermonteret efter tegltaget er blevet lagt!

Ved visse typer af især ståltage hvor der er fuld tætning, kan der tillades et kondensfang. Den konstruktion, som er udført, minder om et kondensfang, men det er ikke håndværksmæssig sædvane at udføre et kondensfang i forbindelse med taglfalstagsten.

…

Et undertag skal monteres ovenpå spæret og ovenpå spæret monteres en afstandsliste og herpå monteres lægterne.

Den måde hvorpå undertaget er monteret, følger ikke reglerne for montage af et undertag heller ikke på oplægningstidspunktet.

Oplægning af tegltage - Tegl 36 - er murerfagets anvisning på, hvorledes tage med tagsten lægges korrekt. Et enigt fag: murersvende, murermestre og teglproducenter står bag vejledningen.

- Den første vejledning blev udgivet i 1956 af Kalk- og Teglværksforeningen af 1893. Siden er publikationen blevet revideret flere gange.

2.
Afslutning mod gavle.

Undertaget er ved gavlene fastgjort på en sådan måde, at der også her kan være tale om en eftermontering af undertaget. Undertaget er ikke ført ud over udhænget men afsluttet mod bagmuren.

…

6.
Afslutning af undertag

Undertaget er afsluttet i udhænget. Et korrekt udført undertagskonstruktion er ført frem på en plade som løfter undertaget op således at der ikke mellem banevaren og tagrenden er en lunke. Banevaren føres helt frem til og klæbes ovenpå kantblikket. Kantblikket afslutter undertaget mod tagrenden.

Ved en konstruktion, som der her er anført med montering af undertaget på spærenes sider, vil det ikke være muligt at udføre en korrekt tilfredsstillende afslutning af undertaget på en sådan måde at vandet fra undertaget kan føres ud i tagrenden."

Selskabets konsulent har i besigtigelsesrapport af 12/3 2013 bl.a. anført:

"Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

- Jeg blev jeg modtaget af FT, som først fremviste de steder på lofterne, hvor der var kommet vand ned igennem lofterne. Billeder 2+3+4

- Det var i bryggers, køkken og bad.

- Herefter besigtigede jeg loftrummet og kunne her konstatere, at undertaget ikke er monteret korrekt. Undertaget er monteret imellem spærene og fastgjort med lister. Undertaget skal monteres ovenpå spærene så også spærene bliver beskyttet af undertaget. Undertaget er monteret efter, at taget er langt. Billede 6

- Undertaget er ikke ført ud i tagrende men er afsluttet i udhænget. Der er ingen skader på udhænget, som fremstår tørt og fint.,

- Undertaget er ikke udført så det er tæt omkring aftræksrør. Billeder 5+7+8

- Tagstenene (falstagsten), som er den type, som er tætte. Undertagets funktion er kun at tage det vand der eventuelt vil komme, hvis der kommer skader på tagbelægningen. Billede 10

- Der er kommet fygesne ind ved udhæng, som så efterfølgende er smeltet. Billede 11

Konklusion:

Årsagen til det konstaterede forhold:

- Undertaget er eftermonteret mellem spærrerne og er ikke lagt efter fabrikkens anvisninger. Denne måde, hvor undertaget sættes op mellem spær, ser vi, når man reparerer f.eks. et gammelt hullet undertag.

- Der er dog ikke den store risiko da tagstenene er tætte.

- Der er ingen skader på spær (ingen fugt eller fugtaftegninger). Taget er næsten 10 år.

- Der kan komme fygesne ind ved tagfoden, når det smelter, kan der trænge vand ned. Man må ikke lukke her, da man så lukker for ventilationen.

- Undertaget er ført ud i udhænget - ikke i tagrenden. Der er ingen skader at se - udhængsbrædderne er fine og tørre.

- Der løber stort set ingen vand på det undertag (falstagsten) - det vand, der er kommet ind, er fygesne fra udhænget og evt. kondens ved aftræksrøret.

- Undertaget bør tætnes rundt om aftræksrøret - det er der, der er kommet fugt/vand ind. Udgift < selvrisiko."

Klagers arkitekt har i brev af 31/3 2014 til klagers advokat anført:

"Jeg er blevet bedt om at undersøge forholdet nærmere. Der er lovkrav omkring undertag i BRS 85.

1. SBI anvisning nr 147 1985 'Konstruktioner i småhuse' henviser direkte til BRS 85, idet der i anvisningen er anført: *Eksemplerne er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i Bygningsreglementet for småhuse 1985*
2. I anvisningen under 'Tage' side 51 er anført: *Tage skal være udført således at der opnås tilstrækkelig tæthed mod indtrængen af regn, sne og smeltevand.*
3. På side 52 står endvidere: *at tagsten oplægges uden understrygning ovenpå et vandtæt underlag.*
4. På side 52 står efterfølgende *at taghældningen for understrøgne er mindst 35 grader.*

Anvisningen skal følges for at lovkrav i BRS 85 er fulgt det er tagdækningen ikke for nedenstående punkter.

- Når der er sket skade på grund af vand fra taget, kan konstruktionen ikke have tilstrækkelig tæthed mod indtrængen af regn, sne og smeltevand.
- Der står ikke intet i anvisningen om at et undertag helt kan undlades, teksten angiver at der skal enten anvendes undertag eller understrygning.

Når der ikke er tæthed omkring tag gennemføringer og der er så meget afstand mellem tagets overlæg, som det er tilfældet, må jeg fastholde, at der nærliggende risiko for vandindtrængning."

Af mail af 3/3 2015 fra klagerens arkitekt til kommunen fremgår:

"Arkitekt …, Plan, … kommune.

Vi har aftalt, at jeg sender en kort redegørelse og et spørgsmål.

Redegørelse:
…, opført i 1995.
Købt af … i 2011

Taget er med tegl falsteglsten.
Undertaget er efter monteret før 2011. Billeder vedhæftes.
Bygningen er opført under BR-S85 og dermed også SBI Anvisning 147 1985 side 51 Tage / side 52 på midten.

Spørgsmålet er: Kan der gives dispensation for manglende undertag?"

I svarmail af samme dag fra kommunen ved arkitekt …, Teknik & Miljø, hedder det:

"Nej, der kan ikke gives dispensation.

Jeg har endvidere foretaget en lille suppl. undersøgelse vedr. den aktuelle byggesag. Der er 29.8.1994 givet byggetilladelse til opførelse af eenfamiliehuset. Det fremgår af den tilhørende godkendte tegning (tværsnit), at tagkonstruktionen udføres som 30 gr. gitterspær med en tagbelægning af 'vingetegl økonomi' og at der etableres 'undertag'. Byggeriet er 6. marts 1995 meddelt færdigt til … Kommune og der er ikke indkommet rev. tegninger eller lign. i forbindelse med færdigmeldingen.

I 'Vejledning vedr. oplægning af tegltage, Murerfagets Byggeblade nr. 33, marts 1987' er der en række anvisninger omkring etablering af 'undertage' i forbindelse med oplægning af tegltage."

Af bygningsreglementet BR-S 85 fremgår bl.a.:

"4.1 Generelt
4.1.1 Byggearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet.

4.1.2 Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.
…
4.5 Tage
4.5.1 Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig måde kan løbe af."

Af SBI-anvisning 147 fra 1985 fremgår bl.a.:

"Denne anvisning indeholder eksempler på dimensionering og udførelse af konstruktioner i traditionelle og moderne småhuse med indtil 2 etager. Eksemplerne er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i *Bygningsreglement for småhuse, 1985.* Hvis man følger anvisningens eksempler, kræves der ikke ingeniørmæssig eftervisning af, at BR-S 85's krav er opfyldt med hensyn til styrke, fugt, varme, lyd og brand. Anvisningen er udarbejdet til brug for byggeriets projekterende/udførende parter og for landets bygningsmyndigheder.
…
Vandafledning
Tage skal være udført sådan, at der opnås tilstrækkelig tæthed mod indtrængen af regn, sne, og smeltevand.
…
Tagdækning
Ved anvendelse af undertag må man være opmærksom på, at der skal ventileres på undersiden af denne. Afstanden mellem undertag og varmeisolering skal være mindst 50 mm.

Tagsten
Generelt anbefales det (se Murerfagets byggeblad nr. 27), at tagsten oplægges uden understrygning ovenpå et vandtæt undertag af fx armeret polyethylenfolie, specialpap eller oliehærdet, hård træfiberplade. I så fald kan alle tagstenstyper anvendes ned til en taghældning på 1:2,1 (25°).

Taghældninger
Udelades undertaget skal taghældningen for understrøgne vingetagsten være mindst 1:1,2 (40°), for understrøgne falstagsten mindst 1:1,4 (35°) og for understrøgne romertagsten mindst 1:2 (27°)."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte, at der i januar 2013 som følge af smeltet fygesne trængte vand gennem loftet ned i forskellige rum. Tagbelægningen er falstagsten. Hun har anført, at undertaget er utæt, at det er monteret forkert, idet det sidder under og ikke over spærene, og at det burde have afløb ned i tagrenden og ikke gennem tagudhænget. Hun har blandt andet fremlagt en arkitektrapport af februar 2013 og et opfølgende brev fra arkitekten af 31/3 2013 til hendes advokat.

Nævnet har ved kendelse af 18/2 2015 i sag nr. 86.227 udtalt, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har bevist, at der er forhold ved taget, der konstituerer en skade i ejerskifteforsikringens basisforsikrings forstand. Nævnet finder, at der ikke er fremlagt nye, faktuelle oplysninger om tagets tilstand, der kan give nævnet anledning til at foretage en fornyet vurdering på dette punkt.

9. 88822

Forsikringen er tegnet med en udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Klagerens advokat har som nye oplysninger i sagen fremlagt en mail af 3/3 2015 fra kommunens medarbejder (arkitekt), der blandt andet svarer benægtende på klagerens arkitekts spørgsmål om, hvorvidt der kan gives dispensation for manglende undertag. Advokaten har endvidere på ny henvist til klagerens arkitekts rapport fra 2013 for så vidt angår de faktuelle forhold. Han har endelig henvist til en publikation fra Træbranchens Oplysningsråd, produkt og montagevejledning for undertag huntonit, bygningsreglement BR-S 85, punkt 4.1.1 og 4.1.2, og side 4 og 5 i SBI-anvisning 147.

Nævnet finder det ikke herved bevist, at der ved klagerens overtagelse af ejendommen forelå forhold ved tagdækningen – herunder undertag – der er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), og at der i givet fald ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne. Nævnet finder, at den fremlagte mailkorrespondance med en medarbejder hos kommunen ikke kan sidestilles med en ansøgning og et afslag på dispensation vedrørende ejendommens aktuelle forhold.

Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund