Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. december 2019 blev i sag nr. 93572:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han overtog huset den 29/1 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/10 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

...
Tagets restlevetid : *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde højest 5 år.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på undertaget*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: højest 5 år
Inddækning: højest 5 år

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagflader er alge- og mosbegroede. Det ses mod nord. Note: Forholdet er i begrænset omfang, og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i de underliggende konstruktioner.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skotrende mod syd vurderes nedslidt og udtjent. Tagsten ved skotrender er ikke fastbundne iht. gældende anvisninger, i skotrende mod sydøst er undertaget ikke helt dækket af tagsten. Undertaget er synligt ved skotrendekanten hvor der mangler et tilpasningsstykke/tagsten. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Udvendigt træværk ved hjørner og omkring tag har nedbrudt træ. Forholdet er konstateret i underbrædder i og ved vinkelbygning. Note: Det vurderes forholdet er opstået pga. utætheder i tagrender og skotrender.

1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	De indbyggede tagrender er nedslidte og var ved besigtigelsen delvis fyldt op med løvfald og mos. Note: Forholdet har medført opfugtning af underbeklædning, og der er konstateret følgeskader ved hjørner ud for vinkelbygningen.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Gennemføring af skorsten i undertag er ikke tætsluttende eller mangler undertagskrave. Se bag skorsten på modsatte side af loftlemmen. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner.
	K1	Undertaget er ikke ført til tagrender, men ender ud i tagudhænget. Note: Det vurderes, at forholdet ikke giver nærliggende risiko for følgeskader i udhænget.
	K1	Der mangler afstandslister mellem undertag og taglægter. Note: Afstandslister var ikke et krav / en anvisning på udførelsestidspunktet, og der er ikke konstateret nogen følgeskader på undertaget eller i de underliggende konstruktioner. Risikoen for følgeskader vurderes derfor begrænset.
1.12 Isolering	K1	Der er anbragt bohave på isoleringen, som dermed er blevet trykket sammen. Note: Trykket, ujævnt og nedslidt isolering giver reduceret isoleringsevne.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej
...			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **17 år**		
...			
2.	**Tage**		
2.1	Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒

I klageskema af 21/3 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Vores undertag er monteret forkert
> Teglsten er ikke bundet
> Undertaget er ført ud i tagrenden (Uden fodblik)
> Manglende klemlister
>
> Taksatoren fra Topdanmark lagde ud med at fortælle os at det var normen på huse opført i den tidsperiode, altså gav os ret i at undertaget var lavet forkert, men at sådan gjorde man dengang. Dette har vi modbevist via vedhæftede vejledninger fra murerfagets byggeblad og Monarfol fra husets opførelsesår.
>
> Men stadig nægter de at ejerskifteforsikringen dækker.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At vores undertag bliver monteret korrekt og teglsten bundet som anvisningen foreskriver."

Selskabet har i brev af 11/6 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores kunde klager over flere specifikke forhold ved tagkonstruktionen i form af forkert montering af undertag, teglsten er ikke bundet tilstrækkeligt, undertag er ført i tagrende uden fodblik og manglende klemlister/afstandslister.

Vi må efter fornyet gennemgang af sagen og på baggrund af det konstaterede ved genbesigtigelsen fastholde, at der ikke er sandsynliggjort skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Her følger fakta om forsikringen og ejendommen
Der er tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning med vilkår 6776-1. Vores kunde overtog ejendommen d. 29. januar 2018, hvor ejerskifteforsikringen derfor også trådte i kraft.

Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport … fra den 5. oktober 2017.

Den forsikrede ejendom er opført i 1978, og der er tale om den oprindelige tagbelægning fra ejendommens opførelse i 1978 med en tagbelægning af teglsten med underliggende Monarfolundertag.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunde anmelder forhold ved tagkonstruktionen ved internetanmeldelse af 2. oktober 2018.

Efter modtagelse af relevante bilag for sagens behandling besigtiger vores bygningstaksator de anmeldte forhold første gang d. 16. oktober 2018, og ved taksatorrapport af 18. oktober 2018 afviser vores taksator, at der er forhold ved tagkonstruktionen, der udgør en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter henvendelse fra vores kunde af 5. november 2018 fastholder taksator sin afgørelse ved besked af 6. november 2018.

Ved mail af 23. november 2018 klager vores kunde til vores kundeklagefunktion over taksators afgørelse, og ved mail af 28. december 2018 fastholder vores kundeklagefunktion vores taksators afgørelse.

Herefter indbringer vores kunde sagen for Ankenævnet for Forsikring i slutningen af marts 2019.

Vi vælger på baggrund af vores kundes klage til Ankenævnet at lade taksator genbesigtige de påklagede forhold endnu engang, og genbesigtigelsen foretages d. 25. april 2019.

Vores opfattelse af sagen:
Vores kunde klager over fire specifikke punkter, som vi herunder vil gennemgå særskilt:

<u>Forkert monteret undertag:</u>
Vi formoder, at vores kunde refererer til det forhold, at undertaget af typen Monarfol ved tagfod er ført på oversiden af nederste lægte, hvorved der kan opstå mindre lunker på undertaget, hvilket er det forhold, der tidligere er anmeldt og har været vurderet i skadesagen.

Det er vores opfattelse, at monteringsmetoden ikke er usædvanlig i forhold til tilsvarende ældre tagkonstruktioner fra slutningen af 1970'erne, ligesom der ved taksator besigtigelser ikke kunne konstateres skade som følge af lunken ved nederste lægte, hvor undertaget er ført på oversiden af lægten.

Monteringen af undertaget har således i 40 år vist sit værd og har kunnet lede regnvand væk, da konstruktionen ved taksators besigtigelse var uden skader og så tør ud.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at der ikke på overtagelsestidspunktet i januar 2018 har eksisteret aktuel skade eller nærliggende risiko herfor, som har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. vilkårenes pkt. 14 A og 15 C.

Teglsten ikke bundet:
Vores taksator oplyser på baggrund af genbesigtigelsen, at han på baggrund af en stikprøvekontrol vurderer, at der generelt er bindinger på hver 6.-8. tagsten, men at bindere er noget ujævnt fordelt, så der nogle steder på taget er mange bindere, mens der andre steder er færre bindere. Af oplægningsvejledningen fremgår, at der generelt skal udføres bindere på hver 5. tagsten.

Det forhold, at taget ikke nødvendigvis er udført i fuld overensstemmelse med en monteringsvejledning medfører ikke i sig selv, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Det fremgår af tagstenenes tilstand og udseende i forbindelse med taksators besigtigelser, at der generelt hele vejen rundt på taget er tale om de oprindelige tagsten fra 1978, hvilket samtidig betyder, at der ikke i forbindelse med stormvejr i nyere tid har været nødvendigt at foretage udskiftning af tagsten, fordi nogle tagsten på grund af omfanget af bindere er blæst væk/ned. Der henvises til sagen fotos til dokumentation herfor (sagen bilag 11).

Af tilstandsrapportens oplysninger fremgår det endvidere under pkt. 1.3 (skotrender/inddækninger), at tagsten ved skotrender ikke er fastbundet i henhold til gældende anvisninger.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet en K3-karakter, der beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, og at svigtet risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Forhold nævnt i tilstandsrapporten kan ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, jf. vilkårenes pkt. 16 A, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet, så vores kunde ikke har kunnet tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning på købstidspunktet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at omfanget af udførte tagbindere ikke på overtagelsestidspunktet i januar 2018 udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko herfor, som har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. vilkårenes pkt. 14 A og 15 C, da det af sagen fremgår, at omfanget af tagstensbindere i mange år ikke har medført skade eller i øvrigt bevirket væsentlig forøget vedligeholdelse på tagkonstruktionen.

Undertaget er ført ud i tagrenden uden fodblik:
Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at den manglende anvendelse af fodblik i forbindelse med undertagets afslutning ved tagrende ikke har medført skade.

Vores kunde er i tilstandsrapporten øverst på side 9 under pkt. 1.10 (Undertage/understrygning) gjort opmærksom på, at undertaget ikke er korrekt afsluttet ved tagfod, idet undertaget ikke er ført til tagrende, man ender ud i tagudhænget. Den bygningssagkyndige vurderer i noten, at forholdet ikke medfører nærliggende risiko for følgeskader i udhænget og har på denne baggrund registreret forholdet med en K1-karakter, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Forhold nævnt i tilstandsrapporten kan ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, jf. vilkårenes pkt. 16 A, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet, så vores kunde ikke har kunnet tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning på købstidspunktet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at undertagets afslutning omkring tagrende ikke på overtagelsestidspunktet i januar 2018 udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko herfor, som har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. vilkårenes pkt. 14 A og 15 C, da det af sagen fremgår, at undertagets afslutning ved tagrende ikke har medført skade i 40 år, ligesom vores kunde i tilstandsrapporten netop er gjort opmærksom på, at undertaget ikke er ført korrekt til/i tagrende.

Manglende klemlister/afstandslister:
Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at den manglende anvendelse af klemlister/afstandslister ikke har medført skade på taget i 40 år.

Vores kunde er i tilstandsrapporten øverst på side 9 under pkt. 1.10 (Undertage/understrygning) gjort opmærksom på, at der mangler afstandslister (klemlister) mellem undertag og taglægter. Den bygningssagkyndige anfører i noten, at det ikke var et krav/anvisning på udførelsestidspunktet, og at der ikke er konstateret følgeskader på undertaget eller i de underliggende konstruktioner. Den bygningssagkyndige vurderer derfor risikoen for følgeskader for begrænset, hvorfor han har registreret forholdet med en K1-karakter, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Forhold nævnt i tilstandsrapporten kan ikke dækkes af ejerskifteforsikringens, jf. vilkårenes pkt. 16 A, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet, så vores kunde ikke har kunnet tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning på købstidspunktet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at de manglende afstandslister (klemlister) ikke på overtagelsestidspunktet i januar 2018 udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko herfor, som har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. vilkårenes pkt. 14 A og 15 C, da det af sagen fremgår, at de manglende afstandslister ikke har medført skade i 40 år, ligesom vores kunde i tilstandsrapporten netop er gjort opmærksom på, at taget er udført uden afstandslister (klemlister).

Policeforbehold:
På baggrund af de konkrete og mangeartede registreringer i tilstandsrapporten omkring tagkonstruktionen, har vi ligeledes ved indtegning af ejerskifteforsikringen taget følgende for sagen relevante policeforbehold …
…
Samlet vurdering af sagen
På baggrund af ovenstående er det vores opfattelse, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i januar 2018 eksisterede aktuelle skader på taget.

Det er ligeledes vores opfattelse, at der heller ikke er sandsynliggjort andre fysiske forhold ved tagkonstruktionen, som medfører nærliggende risiko for skade henset til, at de anmeldte forhold de seneste 40 år ikke ses at have medført skade på taget.

Det bemærkes ligeledes for god ordens skyld, at vores kunde i henhold til tabeloplaget på tilstandsrapportens side 7 har kunnet forvente en restlevetid på taget på højest 5 år, hvorfor vores kunde naturligvis også ved købet har måttet påregne at foretage udskiftning af taget indenfor en overskuelig årrække efter overtagelsen.

Når dette sammenholdes med de mange konkrete advarsler, som vores kunde er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten omkring tagkonstruktionen, samt de for ejerskifteforsikringens gældende policeforbehold, må vi fastholde, at der ikke er sandsynliggjort dækningsberettigede skader ved tagkonstruktionen i henhold til vilkårenes pkt. 14 A og 15 C."

Til dette har klageren fremsendt brev af 16/7 2019 fra sin tømrer, som bl.a. har anført:

"**Punkt forkert monteret undertag.**
Metoden som er benyttet er stik i mod undertagsproducentens monteringsvejledning.

Endvidere har metode medført skader på undertaget, da der er flere synlige huller i undertaget på grund af, at undertaget kører op over lægten er nakken på sten trykket igennem undertaget og der synlig huller, endvidere kan den nederste sten ikke bindes, det vil gøre stor skade på undertaget.

Nb. Det er et krav fra producenten af undertag samt Murerfagets byggeblad nr. 13, at hele nederste række sten skal bindes.

Ydermere kan det konstateres, at der er løbet vand ned på underbeklædning fra undertaget som er hullet, så det har medført bygningsskade på andre bygningsdele, hvilket betyder der er risiko for skade.

Hvordan andre tage er bygget er sagen underordnet (men som udgangspunkt følger de fleste håndværkere undertagsproducentens monteringsvejledning). Taget opfylder desværre ikke kravene fra producenten af undertag samt Murerfagets Byggeblad nr. 13. Det er fejlmonteret. Se foto på beskadiget underbeklædning. Samt huller i undertaget ved nederste sten.

Punkt tegl ikke bundet.
Jeg var selv til stede ved taksators andet besøg. Han har lavet stikprøve kontrol på ca. (8M) af huset ene side. Så hans vurdering er noget overfladisk.

Endvidere er ingen af teglstenene bundet i den nederste række samt langs gavlende. Det er et klart krav iht. Murerfagets byggeblad nr. 13.

Note: Den nederste række kan ikke bindes uden man beskadiger undertag.

Det er korrekt, at det er nævnt i tilstandsrapporten at 'skotrende ikke er bundet'.

Ligeledes skulle det have været nævnt, at den nederste række samt ved gavle ikke er bundet med samme karaktergivning k3.

Nb. Skotrenden og hovedtag er ikke det samme, så Topdanmark kan ikke skrive, at I er blev oplyst om dette i tilstandsrapporten ved at drage en parallel. Det er 2 forskellige bygningsdele.

Endvidere kan der ses i taksators fotorapport, at sten i nederste række ikke ligger pænt pga. af den manglende binding. Se side 6 foto 1.

Side 2 foto 4 samt side 3 foto ved skotrende bør ikke indgå, da skotrende og sten er blevet lagt om efter overtagelse pga. punkt 1,3 i tilstandsrapporten (der omfatter manglede binding af teglsten i skotrende ikke på hovedtag) en k3'er som Topdanmark selv omtaler under punktet teglsten ikke bundet.

For god ordens skyld, skal det nævnes igen, at hovedtag og skotrende er 2 forskellige bygningsdele. Så Topdanmark kan ikke skrive at i er oplyst at der mangler teglbinder på hovedtaget, ved at skrive at det står er nævnt i tilstandsrapporten at 'skotrende ikke er bundet'. Som sagt skulle det stå at der mangler teglbinder på hovedtag K3.

Punkt manglende klemlister.
Det er korrekt, at der står anført i tilstandsrapporten, at taget er udført uden klemlister, hvis disse klemlister ikke har en funktion vil de ikke være nævnt i tilstands rapporten med en k1.

Det er ikke korrekt, at der ikke findes krav/anvisninger om klemlister, da huset blev opført. Både undertagsproducenten samt Murerfagets Byggeblad nr. 13. oplyser, at dette skal udføres med klemlister. Forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Manglende klemlister er en k3'er, da dette har været et krav i huset opførelsesår, samt disse har en stor indflydelse på, at vand ikke trænger ind i tagkonstruktion.

Afstandslister monteres mellem undertag og taglægter for at sikre, at regnvand og snavs, der eventuelt trænger igennem tagbeklædningen, bliver opsamlet af undertaget og uhindret ledt ned ad undertaget til tagrenden. Kilde: Træ byggeblad.

I taksators fotorapport side 4 foto 2&3 samt side 6 foto 3 ses det tydeligt at blade hober sig op og i tagrende, ligeledes vil regnvand aldrig komme ud i tagrenden.

Jeg fremsender hermed Standardvejledning for oplægning af Monarfol-undertag, fra 78 samt Murerfagets Byggeblad/Vejledning vedr. oplægning af tegltage, fra 77.

'Monarfol-undertag:
Pkt. 1.2 side 3: Der bør være afstandslister, tykkelse mindst 10mm, mellem spær og lægter. Pkt. 1.3 side 3: Der bør anvendes fodblik eller tilsvarende til vandafledning til tagrende.
Side 4: Udlægningen kan startes med en vandret, gennemgående bane Monarfol langs hele tagfoden. Ved tagfoden føres Monarfolen ud langs evt. opskalk og ud på fodblikket.
Side 2-3: Henvisning til Murerfagets byggeblad nr. 13/1977.'

Murerfagets byggeblad nr. 13/1977:
'Side 1, punkt/afsnit Binding: Hver 5. sten skal bindes. De bundne sten skal være jævnt fordelt over tagfladen. Herudover skal i hvert fald alle sten bindes i nederste skifte (ved tagrende) og i yderste række (ved gavl).
Side 3, punkt/afsnit Oplægsanvisning: Der bør være afstandlister (tykkelse mindst 10 mm) mellem spær og lægter. Der bør være fodblik eller tilsvarende vandafledning til tagrenden.
Side 4, Illustration Tagfod med skjult tagrende 30 grader: Her illustreres klemliste, fodblik samt binder i nederste lægte.
Illustration Snit i gavl (m. udhæng): Her illustreres klemliste samt at dug kører vinkelret op af vindskede.
Side 7, illustration under afsnit Binding: Tagsten på undertag/Vingetagsten krampe. Her illustreres hvordan sten skulle være bundet i nederste rækker.'

NB. Da undertag er fejlmonteret hos jer, er det ikke muligt, at fastspænde nederste række tegl uden at perforere undertag, hvilket formentlig er årsagen til, at dette ikke er udført!

Konklusionen er, at jeres tag desværre ikke opfylder et eneste af de nævnte krav til korrekt montering, vel at mærke i udførselsåret. Endvidere er undertag uhensigtsmæssigt kørt op over nederste lægte (ikke under som beskrevet i producentens vejledning). Dette medfører desværre, at nakken på teglsten er gået igennem undertag adskillige steder, og bør undersøges nærmere med henblik på akut udbedring. Taget har været i meget dårlig stand ved overtagelse."

Selskabet har i brev af 2/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"<u>Forkert monteret undertag:</u>
Vores kundes håndværker oplyser, at der er konstateret huller i undertaget, hvor undertaget er ført over nederste lægte.

Ved vores taksators besigtigelser og destruktive undersøgelser har der ikke kunnet konstateres skader/huller i undertaget i nærheden af tagfod, som følge af, at undertaget er ført over nederste lægte, og vi må således antage, at vores kundes håndværkers oplysninger angår meget begrænsede utætheder i undertag, ligesom evt. utætheder alene vil medføre, at der kan dryppe lidt vand ned gennem tagudhæng, da nederste lægte befinder sig over tagudhæng. Forholdet vil derfor ikke kunne medføre vandindtrængen indvendigt i bygningen.

Fotos af undertaget omkring nederste lægte nær tagfod/tagrende fremgår af taksator fotos (bilag 11), bl.a. af foto 1 på side 2, foto 2-3 på side 4 og foto 3 på side 6, hvor der ikke kan ses aktuelle skader.

Da undertaget er ført over nederste lægte, er der på de omtalte fotos lagt en træliste op, som bærer tagbelægningen af vingetegl, og det er dette træværk, der kan ses på de omtalte fotos fra taksator på oversiden af Monarfolundertaget.

For god ordens skyld bemærkes det, at disse trælister ser særdeles sunde ud på trods af, at træværket/listerne formentlig har ligget ovenpå undertaget i mere end 40 år siden opførelsen i 1978.

Vores kundes håndværker anfører ligeledes, at der på grund af huller ses skader på underbeklædning i udhænget.

Af tilstandsrapportens (bilag 4) pkt. 1.6 på side 8 fremgår det netop med en kritisk K3 karakter, at underbeklædningen i udhæng generelt er opfugtet på grund af utætheder i de nedslidte indvendige tagrender, ligesom der er konstateret følgeskader ud for vinkelbygningen.

Ligeledes fremgår det af tilstandsrapportens pkt. 1.5 på side 8 med en alvorlig K2-karakter, at udvendigt træværk omkring hjørner og omkring taget er med nedbrudt træ. Den bygningssagkyndige vurderer, at forholdet er opstået som følge af utætheder ved i tagrender og skotrender.

Det er på baggrund af ovenstående vores klare opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort usædvanlige utætheder i undertaget omkring nederste lægte, som har medført skade i underbeklædning/udhængsbrædder, udover hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi har derudover på grundlag af de mange konkrete skadebeskrivelser af tagkonstruktionen i tilstandsrapporten taget et policeforbehold, der oplyser at, 'forsikringen omfatter ikke skader, der kan henføres til utætheder taget/skotrender og tagudhæng på beboelsen'

Vi mener således, at der er taget et gyldigt policeforbehold for evt. skjulte følgeskader i tagkonstruktionen på baggrund af de konstaterede utætheder i taget/tagrender/skotrender.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at der ikke på overtagelsestidspunktet i januar 2018 er sandsynliggjort hverken aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor, som har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. vilkårenes pkt. 14 A og 15 C, og som går væsentligt udover tilstandsrapportens oplysninger.

Selvom det ser ud til at undertaget fortsat fungerer efter hensigten, er den sædvanlige levetid for et undertagsmateriale, som det aktuelle Monarfolundertag, ligeledes for længst udløbet.

Levetider for forskellige typer undertag kan fx ses på traeguiden.dk (bilag 12), hvor det ses, at den forventede levetid for et undertag af tynde banevarer ligger i intervallet 5-20 år, mens den forventede levetid på kraftigere banevarer ligger på 10-30 år. Det aktuelle Monarfolundertag er en tynd banevarer, hvor man således alene kan forvente op til 20 års levetid afhængig af tagbelægning.

Den konkrete tagkonstruktion består af en relativ åben tagbelægning af vingetegl, og at dette bevirker, at undertaget i relation til en levetidsvurdering både har været udsat for forøget

vandbelastning og forøget nedbrydende UV-bestråling i forhold til mere lukkede tagbelægninger, som fx betontagsten.

Da undertaget på anmeldelsestidspunktet har eksisteret i 40 år og dermed dobbelt så lang tid som den maksimale forventede levetid for et tyndt undertags banevarer, som det aktuelle Monarfolundetag, må vi derfor også afvise dækning af evt. skader på undertaget med henvisning til, at ejerskifteforsikringen ikke kan dække forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, jf. vilkårenes pkt. 16 H.

Det bemærkes igen, at vores kunde i henhold til tabeloplaget på tilstandsrapportens side 7 har kunnet forvente en restlevetid på undertaget på højest 5 år, hvorfor vores kunde naturligvis også ved købet har måttet påregne at foretage udskiftning af taget indenfor en overskuelig årrække efter overtagelsen, og at ejerskifteforsikringen ikke dækker en evt. fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag, jf. vilkårenes pkt. 16 I.

Teglsten ikke bundet:
Vi fastholder vores opfattelse af, at det forhold, at taget ikke nødvendigvis er udført i fuld overensstemmelse med en monteringsvejledning i forhold til antal bindinger på vingetegl ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 14 A og pkt. 15 C.

Det fremgår af vingeteglenes tilstand og udseende i forbindelse med taksators besigtigelser, at der generelt hele vejen rundt på taget er tale om de oprindelige tegl fra 1978, hvilket ligeledes gælder for den nederste række tegl ved tagfod, som vores kundes håndværker henviser til.

Dette tyder netop på, at der ikke i forbindelse med stormvejr i nyere tid har været nødvendigt at foretage udskiftning af tegl, fordi nogle tegl på grund af omfanget af bindere er blæst væk/ned. Der henvises til sagen fotos til dokumentation herfor (sagen bilag 11).

Vores kundes håndværker henviser specifik til foto 1 på side 6 i taksator fotos (bilag 11) i forhold til at tegl ikke ligger pænt ved tagfod.

Det er korrekt, at tegl på dette foto ligger med lidt forskelligt overlap ud over tagrenden. Dette indikerer efter vores opfattelse bestemt ikke, at der er tale om en aktuel skade på tegl, som følge af mangelfuld fastgørelse/bindere.

Unøjagtigheden ved tagrende kan skyldes den oprindelige oplægning fra 1978, ligesom evt. senere inspiceringer af undertaget i husets 40-årige levetid, og dermed genoplægning af tegl efterfølgende kan være udført med let unøjagtighed. Det fremgår ligeledes meget klart, at der kan være behov at skubbe lidt til tegl i forbindelse med fjernelse af blade med videre i forbindelse med rensning af tagrender. Unøjagtigheden kan således også være opstået i forbindelse med en helt almindelig vedligeholdelse af tagrender igennem årene, hvor man har været nødsaget til at skubbe lidt til nogle af vingeteglene for at få mulighed for at rense tagrenderne ordentligt.

Uanset, at tegl ikke ligger med en helt pæn afslutning ved tagfod på nuværende tidspunkt, er det dog vores klare opfattelse, at omfanget af udførte tagbindere ikke udgør en aktuel skade eller nærliggende risiko herfor, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,

jf. vilkårenes pkt. 14 A og 15 C, da det af sagen fremgår, at det omfanget af bindere på tegl i mange år ikke har medført aktuelle skader eller i øvrigt har bevirket en væsentlig forøget vedligeholdelse på tagkonstruktionen.

Manglende klemlister/afstandslister:
Det forhold, at taget evt. er i strid med monteringsvejledninger, fordi det er udført uden afstandslister (klemlister) mellem undertag og lægter, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 14 A og pkt. 15 C, når tagkonstruktionen i mange år har fungeret uden afstandslister.

Vi skal ligeledes fastholde vores opfattelse af, at vores kunde i tilstandsrapporten er blevet gjort tilstrækkeligt opmærksom på, at der generelt mangler afstandslister (klemlister) mellem undertag og taglægter, og at der ikke her mere end 40 år efter opførelsen ikke kan konstateres aktuelle skader ved dette, hvilket er bekræftet ved taksators besigtigelser.

Der fremgår ligeledes, at vi har taget et policeforbehold vedrørende skader på taget, som følge af de manglende afstandslister (klemlister).

Samlet vurdering af sagen
Generelt fremgår det, at vores kundes håndværker henviser til oplægningsvejledninger fra opførelsestidspunktet, men det er en misforståelse at evt. forhold i strid med sådanne vejledninger realiserer en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C, når der efter mange år ikke er sket nævneværdig skade på ejendommen, som går væsentlig udover tilstandsrapportens bemærkninger."

Til dette har klageren fremsendt brev af 2/9 2019 fra sin tømrer, som bl.a. har anført:

"Vedr. forkert monteret undertag
Jeg var til stede ved taksators besigtigelse nr. 2.

Denne besigtigelse vil jeg betegne som værende overfladisk, da han kun foretog besigtigelse af ca. 10m2 af taget. Ud over den noget overfladiske gennemgang, er taksator blevet oplyst omkring hul i undertag i min skrivelse af 01.10.2018, hvor der er vedlagt foto som dokumentation. Taksators udtalelse undrer mig derfor.

Angående TopDanmarks beskrivelse af oplagt træliste på de nævnte foto, antager jeg, at det ikke er pågældende taksator, der her udtalt sig? Pågældende liste ligger ikke bag nakken på stenen, så den hjælper på ingen måde med at løfte nakken op. Listen er sømmet igennem hele undertaget, for at løfte den nederste del af den nederste sten, da denne sten mangler en sten at hvile af på. Metoden er stik imod god håndværksskik og monteringsvejledning. Liste stopper desværre for vand, blade osv.

TopDanmarks taksator skriver blandt andet i sin afvisning af 18.10.2018:
'Oplægningen er ikke optimal, da undertaget er ført over nederste lægte, og dermed har medført lunker I undertaget, hvor der kan stå vandlommer.'

Jeg under mig over, at TopDanmark mener, at en K3 & K2 karakter for en utæt tagrende skulle betyde, at [klageren] er blevet gjort opmærksom på, at undertaget er utæt og der er kommet følgeskader.

Hvis hullerne var opdaget ved udførelse af tilstandsrapport, så havde det været et selvstændigt punkt/bemærkning. TopDanmark kan ikke bruge de nævnte karakterer som afvisningsgrundlag.

[Klageren] har oplyst mig, at han ikke kan finde det policeforbehold på taget, der omtales. Kan Topdanmark venligst angive en konkret henvisning til nævnte forbehold?

Vedr. ubundne teglsten
TopDanmark må forholde sig til, at stenen ikke, på nogen måde, er bundet efter monteringsvejledning.

Sten på foto 1 side 6 ligger ekstremt dårligt, da de netop ikke er bundet. Bundne sten ville ikke kunne ligge på den måde. De vil ligge 100% fast.

Jeg synes, det er ærgerligt, at TopDanmark mener, at problemet med stenene er, at de ikke ligger pænt. Problemet er ikke kosmetisk betonet, men funktionelt. Der er stor risiko for at sten vil falde ned, og i yderste tilfælde forårsage personskade.

Sten kan desværre ikke bindes uden at lave huller i undertag, da undertaget er udført forkert.

Undertagets udførelse medfører også, at nakken på stenen ikke kan ligge tæt op af lægten.

Vedr. manglende klemlister/afstandslister
TopDanmark skriver, at forholdet evt. er i strid med monteringsvejledning.

Der er ikke tale om et evt. – det *er* i strid med monteringsvejledning. Det fremgår tydeligt af monteringsvejledning, at der skal bruges afstandslister.

I tilstandsrapporten står der, at der mangler klemlister på taget med karaktergivning K1. Den byggesagkyndiges forklaring på K1'er er, at der er ikke fandtes krav/anvisninger vedr. klemlister, da huset blev opført.

Dette er ikke korrekt. Der fandtes anvisninger om klemlister/afstandslister i udførselsåret, og dette bør normalt angives med en K3.

Ligeledes her kan [klageren] ikke finde policeforbehold.

Samlet vurdering af sagen
Taget overholder ikke et eneste af anvisningskravene fra Murerfagets Byggeblad nr. 13 samt Monarfol-undertag.

Der har været synlige skader ved overtagelse.

TopDanmarks taksator har ved besigtigelse ikke udført en grundig gennemgang. Her kan nævnes, at han ikke har bemærket, at der manglede murbinder samt hullet undertag, på trods af at han er blevet gjort opmærksom på dette inden besigtigelse. Ligeledes har TopDanmarks taksator afvist forholdet med begrundelsen, at der ikke var regler for udførelse af taget i udførselsåret.

Topdanmarks jurist forsøger at afvise skader med forhold i tilstandsrapporten, som ikke har indflydelse på de anmeldte skader.

Min klare anbefaling er, at forholdet vurderes ved uvildigt syn & skøn. Jeg stiller mig gerne til rådighed, såfremt der er behov for min tilstedeværelse, i denne forbindelse."

Selskabet har herefter i brev af 20/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**Forkert monteret undertag:**
…
Undertaget er naturligvis alene stikprøvevist undersøgt af taksator i forbindelse med de to besigtigelser, hvilket er helt sædvanligt, idet undertaget ikke er synligt uden destruktive indgreb/flytning af tagsten.
…
Af de fremsendte fotos ses der enkelte mindre huller i undertaget ved tagfod, hvor undertaget er ført over nederste lægte.

Ved vores taksators besigtigelser og destruktive undersøgelser har der ikke kunnet konstateres sådanne huller i undertaget i nærheden af tagfod, hvorfor omfanget og antal af huller må anses for at være særdeles begrænset.

Idet vi skal henvise til det tidligere anførte i vores skrivelse af 2. august 2019 omkring, at den sædvanlige levetid for monarfolundertaget for længst er udløbet, oplyser taksator supplerende, at det bestemt ikke er usædvanligt på et monarfolundertag med en alder på 40 år, at der kan være opstået enkelte huller på grund af mørhed og UV-nedbrydning. Forholdet ses ikke at have sammenhæng med den konkrete konstruktion af undertaget, og ville formentlig være opstået på grund af alder, uanset konstruktionsopbygningen.

Der er derfor ikke tale om en skade i henhold til vilkårenes pkt. 14 A og 15 C, da forholdet ikke adskiller sig fra tilsvarende 40-årige monarfolundertage.

Det bemærkes, at vores kunde er gjort opmærksom på skader i udhængsbrædder i tilstandsrapporten, uanset om vores kundes håndværker måtte mene, at årsagen er en anden end den oplyste utæthed i tagrender, jf. tilstandsrapportens pkt. 1.6.

Vores kunde skal derfor selv bekoste en udbedring af evt. følgeskader i tagudhænget.

For så vidt angår de nævnte policeforbehold fremgår disse af ejerskiftepolicens side 2. Ejerskifteforsikringspolicen er fremlagt som sagens bilag 2.

Forholdet kan på denne baggrund ikke tilbydes dækket af ejerskifteforsikringen.
…

Manglende klemlister/afstandslister:
…
Den bygningssagkyndige skal alene anmærke forholdet med K3, hvis han vurderer, at manglende afstandslister vil medføre, at undertaget mister sin funktion indenfor overskuelig fremtid, og at dette svigt vil medføre skade på andre bygningsdele.

Idet den bygningssagkyndige ved udførelsen af tilstandsrapporten i oktober 2017 har kunnet konstatere, at de manglende afstandslister i 39 år ikke har medført skade på undertaget og/eller lægter, er det vores opfattelse, at registreringen med en K1-karakter under tilstandsrapportens pkt. 1.10 er helt korrekt.

Vores policeforbehold vedrørende afstandslister fremgår ligeledes af ejerskifteforsikringspolicen (bilag 2, side 2)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget Standardvejledning for oplægning af Monarfol-undertag fra august 1978, Murerfagets vejledning vedrørende oplægning af tegltage fra juni 1977, salgsopstilling, billedrapport, udskrift fra Traeguiden.dk og fotos fremsendt af klagerens tømrer. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 2/10 2018 fremgår bl.a.:

Skadebeskrivelse Vi havde en tømre ude og se på tagrenderne, efter skotrenderne var blevet lavet af en anden tømre i løbet af ugen. Ville vi gerne have denne tømre til at lave vore tagrender, da vi er ved at udbedre alle K3 og K2 erne på bygningen særligt taget.

Af taksators rapport af 18/10 2018 fremgår bl.a.:

"Den 16. okt. 2018 besigtigede vi sammen jeres skade. Årsagen til skaden var at I i forbindelse med at I skulle have en tømrer til at renovere jeres skjulte tagrender til synlige, har observeret, at der er udført undertagsløsning ved tagfoden, som ikke er udført jf. vejledninger fra i dag.

Derfor dækker vi ikke skaden
Der er tale om et ældre undertag af typen Monarfol (armeret plast), formentligt fra husets oprindelse i 1978, altså 40 år gammelt. Oplægningen er ikke optimal, da undertaget er ført over nederste lægte og dermed har medført lunker i undertaget, hvor der kan stå 'vandlommer'. Metoden, fra 1978, er ikke usædvanlig i forhold til andre huse fra den tid og det har også bevist sin funktionsevne til at lede vandet væk gennem 40 år, da der ikke er nogle skader som følge. Konstruktionen ser tør og funktionsdygtig ud. Der er endvidere anført i tilstandsrapporten at undertaget er ført ud i tagrenden (uden fodblik).

Vi dækker derfor ikke forholdet på ejerskifteforsikringen.

Her er, hvad vi talte om

I er i gang med en renovering af tagrenderne og I bør overveje at udskifte undertaget samtidigt, da det ikke har lang levetid. Der er i jeres Tilstandsrapporten angivet en restlevetid på højst 5 år (tabelopslag) på undertaget."

Af police af 26/1 2018 fremgår bl.a.:

"Forsikringen omfatter kun bygninger, der er gennemgået i tilstandsrapporten …

Undtaget er årsagen til og krav afledt af skader, der konstateres i eller udbreder sig fra tagrummet. Forbeholdet gælder for den del af tagrummet der ikke er gennemgået i tilstandsrapporten.

Forsikringen omfatter ikke skader der kan henføres til utætheder i taget/skotrender og tagudhæng på beboelsen.

Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra taget som følge af, at afstandslisterne mellem undertaget og lægterne mangler."

Af forsikringsbetingelserne 6776-1 Januar 2017 fremgår bl.a.:

"**14. Hvad er dækningen betinget af?**
A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

B Skaden skal være konstateret og anmeldt til Topdanmark i forsikringstiden.

15. Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker:
Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
H Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, som er opført i 1978, den 29/1 2018. Ejendommens tagkonstruktion er formentligt den oprindelige med en beklædning af teglsten og et undertag af Monarfol, hvoraf den nederste del er ført op over den nederste lægte. Klageren anmeldte den 2/10 2018, at tagkonstruktionen ikke var udført korrekt, hvorefter selskabet besigtigede ejendommen den 16/10 2018 og den 25/4 2019 og efterfølgende afviste, at der var forhold ved konstruktionen af taget, der var dækningsberettigende.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække, at undertaget monteres håndværksmæssigt korrekt, og at teglstenene fastgøres i henhold til gældende anvisninger. Klageren har henvist til, at undertaget er ført over den nederste lægte, at teglstenene ikke er fastgjort tilstrækkeligt med tagstensbindere, at undertaget ikke er ført ud i tagrenden med fodblik, og at der ikke er benyttet afstandslister mellem undertaget og lægterne.

Af taksators rapport af 18/10 2018 fremgår det blandt andet, at "Den 16. okt. 2018 besigtigede vi sammen jeres skade. Årsagen til skaden var at I i forbindelse med at I skulle have en tømrer til at renovere jeres skjulte tagrender til synlige, har observeret, at der er udført undertagsløsning ved tagfoden, som ikke er udført jf. vejledninger fra i dag. **Derfor dækker vi ikke skaden:** Der er tale om et ældre undertag af typen Monarfol (armeret plast), forment-

ligt fra husets oprindelse i 1978, altså 40 år gammelt. Oplægningen er ikke optimal, da undertaget er ført over nederste lægte og dermed har medført lunker i undertaget, hvor der kan stå 'vandlommer'. Metoden, fra 1978, er ikke usædvanlig i forhold til andre huse fra den tid og det har også bevist sin funktionsevne til at lede vandet væk gennem 40 år, da der ikke er nogle skader som følge. Konstruktionen ser tør og funktionsdygtig ud. Der er endvidere anført i tilstandsrapporten at undertaget er ført ud i tagrenden (uden fodblik) … **Her er, hvad vi talte om:** I er i gang med en renovering af tagrenderne og I bør overveje at udskifte undertaget samtidigt, da det ikke har lang levetid. Der er i jeres Tilstandsrapporten angivet en restlevetid på højst 5 år (tabelopslag) på undertaget".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Montering af undertaget

Klageren har blandt andet anført, at det er i modstrid med producentens monteringsvejledning, at undertaget er blevet ført op over den nederste lægte. Klageren har også anført, at undertagets placering over lægten har medført, at teglsten er blevet trykket ned i undertaget, så der er opstået huller i undertaget. Klageren har endvidere anført, at der er løbet vand gennem hullerne i undertaget, hvilket har medført skade på underbeklædningen. Klageren har tillige anført, at en træliste er blevet sømmet gennem undertaget for at løfte den nederste række teglsten, og at listen medfører, at vand og blade med videre samler sig.

Selskabet har blandt andet anført, at tagkonstruktionen ved taksators besigtigelse var uden skader og så tør ud, og at undertaget derfor har kunnet lede vandet væk i dets 40-årige levetid.

Selskabet har også anført, at de huller, som tømreren har konstateret, findes i undertaget, hvor det er ført over den nederste lægte, og da den nederste lægte er placeret over tagud-

hænget, vil vandindtrængen alene ske i tagudhænget. Selskabet har i den forbindelse anført, at "Af tilstandsrapportens (bilag 4) pkt. 1.6 på side 8 fremgår det netop med en kritisk K3 karakter, at underbeklædningen i udhæng generelt er opfugtet på grund af utætheder i de nedslidte indvendige tagrender, ligesom der er konstateret følgeskader ud for vinkelbygningen".

Selskabet har tillige anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at undertagets restlevetid højst er fem år ifølge tabelopslaget for undertagets levetid. Selskabet har endvidere anført, at der er taget et forbehold i policen for dækning af skader, som kan henføres til utætheder i taget.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forholdt ved udførelsen af undertaget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelserne punkt 14 og 15, når der bortses fra de forhold er er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K3, at de indbyggede tagrender var nedslidte og delvist fyldt op med løvfald og mos, og at den bygningssagkyndige vurderede, at forholdet havde medført opfugtning af underbeklædningen. Nævnet bemærker, at det ikke kan udelukkes, at de konstaterede huller i undertaget har medvirket til opfugtningen af underbeklædningen, men at hullerne ud fra de fremsendte fotos ses at have et begrænset omfang i forhold til den konstaterede opfugtning, som derfor efter nævnets opfattelse hovedsagelig må henføres til tagrendernes stand.

Nævnet har også lagt vægt på, at oplysningerne i tilstandsrapporten om tagkonstruktionen giver et samlet indtryk af, at tagkonstruktionen er i dårlig stand. Nævnet har tillige lagt vægt på, at undertaget formentligt er det oprindelige fra ejendommens opførelse, og at undertagets levetid derfor må anses for udløbet, jf. forsikringsbetingelserne punkt 16H.

19. 93572

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Fastgørelse af teglsten

Klageren har blandt andet anført, at ingen af teglstenene i nederste række og langs gavlens ende er fastgjort med tagbindere og at det i øvrigt kun er ca. hver 6-8 tagsten, der er bundet, selv om det fremgår af Murerfagets byggeblad nr. 13/1977, at "Hver 5. sten skal bindes. De bundne sten skal være jævnt fordelt over tagfladen. Herudover skal i hvert fald alle sten bindes i nederste skifte (ved tagrende) og i yderste række (ved gavl)". Klageren har også anført, at forholdet skulle have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3 på samme måde, som det nævnes, at tagstenene ved skotrenden ikke er fastgjort. Klageren har tillige anført, at teglstenene i nederste række ikke kan fastgøres med tagbindere uden at beskadige undertaget, da undertaget er ført op over den nederste lægte.

Selskabet har blandt andet anført, at taksatoren har oplyst, "at der generelt er bindinger på hver 6.-8. tagsten, men at bindere er noget ujævnt fordelt, så der nogle steder på taget er mange bindere, mens der andre steder er færre bindere. Af oplægningsvejledningen fremgår, at der generelt skal udføres bindere på hver 5. tagsten". Selskabet har også anført, at det fremgår af tagstenenes tilstand og udseende, at der er tale om de oprindelige tagsten fra 1978, og at det ikke har været nødvendigt at udskifte tagsten som følge af stormvejr, selv om monteringsvejledningen ikke blev fulgt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold om manglende tagbindere udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelserne punkt 14 og 15.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagbeklædningen formentligt er den oprindelige fra 1978, og at der ikke er oplysninger om, at teglstenene ikke har været fastgjort tilstrækkeligt til at kunne modstå vejrpåvirkningerne i perioden.

Nævnet bemærker, at det ikke er afgørende for, om et forhold omfattes af ejerskifteforsikringens skadebegreb, at vejledninger og konstruktionsanvisninger ikke er blevet overholdt.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Undertagets afslutning

Klageren har blandt andet anført, at undertaget er ført ud i tagrenden uden fodblik.

Selskabet har blandt andet anført, at den manglende anvendelse af fodblik ikke har medført skader, og at det i øvrigt fremgår af tilstandsrapporten, at undertaget ikke er korrekt afsluttet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forholdt ved undertagets afslutning, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelserne punkt 14 og 15, når der bortses fra de forhold er er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det nævnes i tilstandsrapporten med karakteren K1, at undertaget ikke er ført til tagrender, men ender i tagudhænget, hvilket efter nævnets opfattelse indebærer, at klageren havde mulighed for at tage i betragtning, at undertaget ikke er korrekt afsluttet, jf. forsikringsbetingelserne punkt 16. Nævnet bemærker i øvrigt, at der ikke er oplysninger i sagen om, at tagudhænget har taget skade som følge af konstruktionen.

Manglende klemlister (afstandslister)

Klageren har blandt andet anført, at det fremgår af monteringsvejledningen for Monarfol fra 1978, at der skal bruges afstandslister. Klageren har også anført, at manglende afstandslister skal angives med karakteren K3 – og ikke som i tilstandsrapporten med K1 –, da det var et

krav i opførelsesåret, at afstandslister skulle anvendes, og da afstandslisterne har stor betydning for, at der ikke trænger vand ind i tagkonstruktionen.

Selskabet har blandt andet anført, at de manglende afstandslister ikke har medført skade siden opførelsen af ejendommen for 40 år siden, og at klageren i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at taget er udført uden afstandslister.

Det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K1, at der mangler afstandslister mellem undertag og taglægter. På grundlag heraf finder nævnet, at der ikke foreligger et dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16 A.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat

Nævnet bemærker, at selskabet i policen har taget forbehold for dækning af skader, der skyldes, at afstandslisterne mangler, jf. bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer § 1, nr. 1.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand