689/04

Den 19. januar 2004 blev i sag nr. 61.078:

xxxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx xxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om erhvervelse af fast ejendom har tegnet køberforsikring i Codan Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en dækningsberettigende skade på den forsikrede ejendom.

Umiddelbart efter klagernes overtagelse af ejendommen i december 2000 blev det konstateret, at taget var utæt.

Selskabet har tilbudt at yde erstatning med 45 % vedrørende udbedring af tagsten med henvisning til, at tagstenene er værdiforringet med 55 %. Endvidere har selskabet afvist at yde forsikringsdækning til etablering af undertag.

I selskabets skrivelse af 31/10 2002 til klagerne hedder det bl.a.:

> "Til den anmeldte skade har vi modtaget en rapport fra vores bygningskonsulent L.R.

Af rapporten fremgår det, at tagstenene viser tegn på hastig nedbrydning. De har foretaget udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte forhold, hvilket ikke har afhjulpet problemet.
Forholdet anerkendes som dækningsberettiget på Køberforsikringen.

L.R. har via teglproducenten Jacobi Tonwerke GmbK undersøgt at dette teglprodukt kan oplægges uden undertag og på de eksisterende lægter. I alt 185 m² tagsten skal udskiftes.

L.R. har undersøgt at den maksimale levetid for denne tagtype er 45 år og den eksisterende tagbelægning er 25 år gammel.
Den eksisterende tagbelægning har således udstået 55% af sin forventede levetid.

Vi vil ikke undlade at gøre opmærksom på, at vi ikke kan anerkende den af Deres rådgiver J.C.'s oplysning om levetid på 70-80 år, idet producenten selv angiver 30 års garanti, og dels fordi Deres ejendom ligger udsat for havgus, hvilket bidrager til en reduceret levetid. I det miljø Deres ejendom er beliggende i mener vi, at levetiden for det eksisterende tagprodukt er max. 45 år og det er derfor det, vi må tage udgangspunkt i, i beregningen af erstatningen."

Af klageskrivelsen til nævnet fremgår bl.a.:

"Under besøget havde den sagkyndige fremført, at det ville blive nødvendigt med undertag når taget skulle genopføres, men dette var ikke med i tilbudet. Ved telefonisk henvendelse til Codan, A.N., sagde hun, at Codan kun ville dække undertag ved under 22 graders hældning, og at L.R. havde målt hældningen til 23 grader. Vi så i øvrigt ikke L.R. foretage nogen måling.

Erstatningstilbudet indeholder desuden følgende fejlagtige nedslag:

1. Forventet levetid kun 45 år, grundet den anvendte tegltype og den angivne garantiperiode.
2. Udsat beliggenhed på grund af 'havgus'.

Nu er vi jo ikke bygningseksperter, og vi er ikke i forbindelse med handlen eller Sundhedsattesten gjort opmærksomme på, at der skulle være anvendt en tegltype med ringere levetid end forventeligt for andre tegltyper, hvis det overhovedet er tilfældet. Vi kan derfor kun henholde os til, at forsikringen dækker relativt til 'tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand'. Denne forventning på tegltage er ifølge vores sagkyndige, J.C., opgjort i levetidstabeller (bilag 5). På baggrund af Codans svar, skriver J.C. til os:

Jeg fremsender vedlagt et udsnit af SKAFOR's (nu Danfor) vejledende levetidstabeller. Vejledning 318.1 af august 1990.

Tabel 18 angiver de vejledende levetider for tegl uden undertag. Kolonne A angiver almindelig vedligeholdte tage i moderat miljø og tabel B Mangelfuld vedligeholdt/udsat miljø.

Efter tabel A skulle dagsværdien af taget være 75% hvilket udløser, at erstatningen skal beregnes efter nyværdi uden fradrag for slid og ælde. Jeres tag er almindeligt vedligeholdt og det er noget fantastisk, at man påstår udsat beliggenhed.

Ejendommens beliggenhed er over 600 meter fra *østvendt* kyst, og er ikke plaget af havgus. Vi kontaktede Danfor, som bekræftede at en sådan beliggenhed ikke burde give anledning til problemer med forsikringen.

Da vi fremførte for Codan at taghældningen bevisligt er 20 grader, blev vi mødt med, at de ikke kunne have målt fejl, og at vi skulle betale en sagkyndig for en ny opmåling, hvis vi skulle overbevise dem. Jeg mente, desværre fejlagtigt, at jeg med tre uafhængige kilder til informationen om, at hældningen er 20 grader, kunne få Codan til at betvivle deres eget tal og sende deres sagkyndige igen - se bilag 6, med bl.a. arkitekttegningen som dokumentation - bilag 7.

Vores klage blev derfor blot afvist (bilag 8), og eneste nye argument handlede om irrelevante informationer fra Randers tegl.

Vi har derfor set os nødsaget til at få foretaget en sagkyndig opmåling af J.C. af taghældningen, som siger, at hældningen er 19,6 grader. Se bilag 9. Han uddyber desuden sine levetidsoplysninger (se oprindelige overslag i bilag 3's bilag 1), og afviser påstanden om havgus.

Da det er Codan, som har forlangt, at vi benytter en ekstern konsulent til at påvise deres egen fejlmåling, medtager vi honoraret for opmåling, kl. 1.250 i kravet mod Codan …"

Selskabet har ved skrivelse af 6/6 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"Forsikringstager anmelder d. 16.07.02, at hans tag er utæt.

Taksator foretager herefter besigtigelse, hvor det konstateres, at der er tale om et tysk romerfalstagstenstag som i overensstemmelse med dagældende byggenormer er monteret uden undertag.

Taksator vurderede herefter, at tagstenene var under nedbrydning, idet taksator kunne tiltræde tilstandsrapportens K3 vedrørende teglene, dog således, at nedbrydningen gælder for samtlige tegl, idet teglene ved opfugtning ikke kan modstå frost og derefter nedbrydes hurtigere end forventet.

Vi har derefter anerkendt skaden som dækningsberettiget, og nærværende klage drejer sig herefter om erstatningen størrelse, idet vi har foretaget afskrivning, og har afvist at yde dækning for et undertag.

…

Vi har herefter vurderet erstatningens størrelse udfra taksators besigtigelse, samt hans vurdering af det konkrete tags beskaffenhed, hvilken vurdering tiltrædes af vores overtaksator.

I vurderingen har tillige indgået skønsrapporten fra sagen i Ankenævnet for Husejendomme, og vi bemærker i denne henseende, at taget er det originale fra 1977, og havde således udlevet 25 år af en samlet anslået levetid på 45 år.

Taksator har derudover via den tyske producent undersøgt den konkrete type tag, og kan notere, at denne giver 30 års garanti på taget, der af fabrikanten skønnes at have en samlet levetid på maksimalt 45 år.

Ved henvendelse til Randers Tegl får vores taksator tilsvarende oplyst, at levetiden på dansk producerede romerfalstegl under ideelle betingelser er maksimalt 50 år, idet romerfalstegl har den korteste levetid af alle tegl, hvortil kommer, at det konkrete tag er lagt med lav hældning og i udsat miljø, da der kun er anslået 600 meter til havet, jf. klagen til Ankenævnet.

Vi minder endvidere om tilstandsrapportens pkt. 8.0 - 8.12 (s. 6), hvorefter taget har udløst 1 'K1', 1 'K2', og hele 3 'K3', idet den bygningssagkyndige har noteret, at '**Der er partielt frostskadede tegl både på øst- og vesttagfladen, dog flest mod øst som skal udskiftes. Der trænger fugt og slagregn ind i tagrummet'. 'Understrygning mangler flere steder', 'Der mangler ventilation af taget i den østlige side af tagfoden, hvor der er muret op under teglene', Loftslem bør have tætsluttende pakning i falsen, så varm rumluft ikke suges op i tagrummet, hvor det kan skabe kondens i vinterhalvåret**', mv., idet forhold nævnt i tilstandsrapporten er undtaget dækning, se forsikringsbetingelsernes pkt. 6., 1 pind.

Vi henviser videre til tilstandsrapporten pkt. 8.1 (s. 8), hvorefter '**Der er relativt få tagbindere i tagfladen, som bør suppleres når teglene udskiftes**', hvortil kommer, at sælger (s. 10) har svaret bekræftende til, om taget har været utæt, ligesom det fremgår af sundhedsattesten, at Codan kan tilbyde husforsikring, dog med forbehold for skade, der overgår eller stammer fra tag, se sundhedsattesten s. 2.

Det fremgår endvidere af sundhedsattesten, at den bygningssagkyndiges vurdering af restlevetiden er forudsat, at '**evt. fejl i rapporten udbedres og at almindelig vedligeholdelse af understrygning og god ventilation er til stede. Mos fjernes**'.

Vi har vurderet, at værdiforringelsen udgør ca. 55 %, og at forsikringstager er berettiget til en erstatning på 45 % af udbedringsomkostningerne, se vores brev af d. 31.10.02.

Vi finder herefter ikke, at forsikringstager har sandsynliggjort at være berettiget til yderligere erstatning vedrørende tagstenene.

For så vidt angår undertaget, var der ikke på tidspunktet for opførelsen af huset krav om undertag ved den konkrete type tag, hvilket tiltrædes af forsikringstagers tekniske rådgiver, se dennes brev af d. 22.04.01, samt oplægningsvejledningen, og der er således ikke tale om en fejlkonstruktion.

Vi bemærker dog for god ordens skyld, at taksator har vurderet tagets hældning til 23-24 grader, og forsikringstagers tekniske rådgiver har vurderet hældningen til 25 grader, se igen dennes brev af d. 22.04.01, og idet skønsmanden ikke har målt hældningen.

Det kan selvfølgelig ikke føre til et andet resultat, at forsikringstager oplyser, at hans tekniske rådgiver, der som nævnt overfor har vurderet hældningen til 25 grader, efterfølgende kan oplyse, at hældningen er mindre end 20 grader.

Denne opmåling - bilag 9 i det til ankenævnet fremsendte - er i øvrigt ikke forelagt Codan.

I denne forbindelse bemærkes, at vi ikke finder grundlag for at udbetale honorar til J.C. - Bilag 10 er i øvrigt heller ikke tilgået Codan.

Vi har set bort fra forsikringstagers egen opmåling af tagets hældning.

Dertil kommer, at et tilsvarende tag kan oplægges på de eksisterende lægter uden etablering af undertag, se overfor om forsikringsbetingelsernes pkt. 10., ligesom forsikringstagers tekniker oplyser, at der ikke ses krav om undertag, se igen brevet af d. 22.04.01.

Da forsikringstager herefter ikke har sandsynliggjort, at den eksisterende tagtype forudsætter et undertag, eller i øvrigt at taghældningen er under 22 grader, har vi afvist dækning af et undertag,

Vi finder afslutningsvist, at vi har behandlet denne sag særdeles velvilligt, idet det af forsikringsbetingelsernes pkt. 6 fremgår, at der ikke er dækning for skader, som sikrede '**har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti**', hvorfor garantiperioden udløber i 2006, idet vi kan notere, at forsikringstager ikke har krævet taget udbedret i h.t. garantien.

Vi bemærker afslutningsvist for god ordens skyld, at Ankenævnet for Huseftersyn naturligvis ikke har afgjort, at skaden skal dækkes på ejerskifteforsikringen, idet Ankenævnet for Huseftersyn udelukkende har taget stilling til et eventuelt ansvar for den bygningssagkyndige."

Nævnet er forelagt skitse af ejendommens tag.

I den af selskabet påberåbte skrivelse af 22/4 2001 hedder det bl.a.:

"Efter danske forskrifter for falstagsten kan tagstenen lægges uden undertag på taghældninger over 35 grader. Under denne taghældning skal anvendes undertag. En fugning med plastik fugemasse (som den anvendte) er ikke godkendt i Danmark.

De tyske normer er temmelig grundige, hvorfor jeg er overbevist om, at årsagen til, at kravet om undertag ikke umiddelbart fremgår af internettet er, at regler om oplægning af tagsten helt klart fremgår af de tyske normer.

Når der som her er anvendt en helt tæt fugemasse er den fugttekniske virkning, at fugt indefra ophobes i tagstenen og i frostvejr giver frostsprængninger.

Konklusion.

Tagdækningen er efter bedste skøn og overbevisning behæftet med en konstruktionsfejl, idet der ved den anvendte taghældning burde være anvendt undertag, og

idet det anvendte fugemateriale har en skadelig virkning på tagstenene. Fugematerialet giver anledning til fugtophobning og frostsprængninger.

Ved færdsel på taget er problemet blevet forværret. Taget er skrøbeligt på grund af fugtophobning og frostsprængninger. Underfugningen er meget stiv og ufelxibel i koldt vejr. Der vil alt i alt være en stor risiko for at skade tagstenene yderligere ved færdsel på taget i koldt vejr."

I skrivelsen fra klagerens sagkyndige af 26/10 2001 hedder det bl.a.:

"Huset er opført 1977. Af 'Vejledning vedrørende oplægning af tegltage', Murerfagets byggeblade nr. 13 fra juni 1977 fremgår, at falstagsten med understrygning skal have en taghældning på minimum 35º. På lavere taghældninger skal anvendes undertag. I samme vejledning er alene omtalt understrygning med mortel. Bitumen var på dette tidspunkt kun foreskrevet og anvendt til underfugning af betontagsten.

Man kan således slutte, at bitumen ikke har været foreskrevet til understrygning på teglsten, samt - da taghældningen er under 35º - at taget burde være udført med selvbærende undertag."

I sundhedsattesten har den bygningssagkyndige skønnet, at tagets restlevetid er > 20 år.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Generelt**

Nærværende forsikring er udstedt på baggrund af den udarbejdede SundhedsAttest. SundhedsAttesten består af tilstandsrapport samt nogle supplerende oplysninger og udgør tilsammen et tillæg til denne police.

…

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

- forhold, som er nævnt i SundhedsAttesten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i SundhedsAttesten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på

grundlag af SundhedsAttesten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning,

…

- forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti …

…

10. Nyværdierstatning

Erstatning beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

...

11. Fradrag for værdiforringelse

Er det skaderamte p.g.a. slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyntagen til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten har klagerne med rette kunne forvente, at tagets restlevetid er væsentlig længere end 20 år. Nævnet er ikke enig med selskabet i, at klagernes sagkyndige i sin skrivelse af 22/4 2001 har erklæret sig enig i, at der ikke skulle være etableret undertag på opførelsestidspunktet. Tværtimod fremgår det af samme skrivelse side 2, at et sådant skulle være etableret, jf. også den sagkyndiges skrivelse af 26/10 2001 med henvisning til Murerfagets byggeblade nr. 13 fra juni 1977. Da det er åbenbart, at taghældningen er mindre end 35º, skal selskabet betale for etablering af undertag, alt med afskrivning som nedenfor bestemt.

Da selskabet endvidere efter nævnets opfattelse har været anledning til debatten om taghældningen, skal selskabet betale klagernes udgift hertil på 1.250 kr.

Derfor

b e s t e m m s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal betale 50 % af udgifterne til udskiftning af teglta-get og til etablering af et undertag.

Endvidere skal selskabet fuldt ud godtgøre klagerne udgiften på 1.250 kr. til udmåling af taghældningen.

Poul Sørensen
formand