762/06

Den 18. december 2006 blev i sag nr. 67.899:

xxxxxxxx xx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxxx
xxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække udgift til etablering af korrekt udført undertag.

Selskabet har anerkendt at dække udgift til overstrygning, men afvist at dække udgift til undertag.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1937, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/2 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 17/9 2004. Om taget er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	3	Rygningsmørtel er revnet og faldet ud.
		K3		Der er enkelt revnet tagsten under grat mod nordøst og nordvest.

…

Karakterskala:

…

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…
Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
3	C	8.1 Tagbelægning/rygning	Reparation hører under almindelig vedligeholdelse."

Inden overtagelsen den 1/2 2005 blev ejendommen den 8/1 2005 udsat for en stormskade på taget. Stormskaden blev anmeldt til sælgerens husejerforsikring, som er tegnet i det indklagede selskab, og klagerne fik inden overtagelsen oplyst, at stormskaden var udbedret.

Efter overtagelsen konstaterede klagerne, at der var konstateret fugtskjolder og vandindtrængen. Forholdet blev anmeldt på ejerskifteforsikringen i det indklagede selskab i starten af marts. Det indklagede selskab har anerkendt det anmeldte forhold som dækningsberettigende, og tvisten angår udbedringsmetode.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

En skadekonsulent, J.S., har på vegne selskabet besigtiget forholdet den 15/3 2005 og har i skadekonsulentrapport dateret 23/3 2005 anført:

"**Vurdering af de anmeldte skader**

1. Tag er utæt og undertag lavet forkert.

Husets teglbelægning vurderes at være den oprindelige.

Understrygningen er mangelfuld og denne flade er ikke tæt for fygesne og slagregn.

Under teglene er indefra udført en form for undertag, der dog ikke korrekt vil kunne betegnes som et sådant, idet det ikke er monteret som et undertag skal."

Selskabet har den 12/4 2005 ladet ejendommen genbesigtige af en anden skadekonsulent, P.P., som i skrivelse af 13/4 2005 til klagerne har anført:

3. 67.899

"Sælger af denne ejendom har etableret en 1. sal på ejendommen og opsat gips fra gulv til kip. Eneste mulighed for at tilse underside af tagsten/understrygning er gennem 3 stk. skunklemme, som er fastmonteret med skruer.

Dengang sælger har udført 1. sal, har han i nogle spærfelter opsat en Tyvek-undertagsdug af typen Soft. Den anvendes også i dag til undertag.

Tyvek-dugen er opsat interimistisk indefra og kan ikke betragtes som værende et undertag, da den ikke er monteret ovenpå spær og fordi den ikke er opsat på hele tagfladen. Dugen kan i bedste fald betragtes som en form for vindspærre, men har ingen reel effekt, da den jo ikke er opsat alle steder.

De steder hvor jeg kan se taget, er taget utæt og jeg kan se ud gennem tagsten mange steder. Der er stor mangel af understrygning på alle tagsider.

Taget er flere steder udbedret med overstrygning med mørtel og med understrygning af polyuretanskum, dog med begrænset virkning. Skum kan stedvist ses udefra, da den har løftet tagsten.

Taget må betragtes som værende utæt, der er altså en skade på understrygning og der vil være nærliggende risiko for indtrængen af nedbør, især sne når der sker fygning."

Murermester I.S. har i en udtalelse dateret 9/5 2005 til klagerne anført:

"Grater og rygning bør stryges om, flere sten ligger løse. Der er udført reparation med skum flere steder med et ikke særligt godt resultat. Der er ikke udført nogen form for tagrumsventilation. Der er ikke udført undertag der er brugbart, undertaget hænger ned i skunkrummet uden at være ført ud i tagrenden, smeltevand efter fygesne vil dryppe ned i skunkrummet og give fugtskjolder på loftet.
På forespørgsel om det er tilrådeligt, at lade taget overstryge.

Jeg vil på det kraftigste fraråde en overstrygning, da det vil forringe ejendommens værdi, taget vil fremtræde gammelt og forlappet, udgiften til overstrygning vil ikke forlænge tagets levetid, jeg anser en overstrygning for at være uacceptabel."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgift til etablering af korrekt undertag. Advokaten har i skrivelse af 7/10 2005 til nævnet anført:

"To håndværkere, Tømrerfirmaet A.V.J. og Murerfirmaet S.S. & Søn har begge anført, at det monterede undertag er udført forkert, ligesom skadeskonsulent J.R.S., C.L.L.H. A/S, betegner det udførte som et undertag.

Topdanmark har afvist at erstatte opsætning af et nyt undertag, under henvisning til, at dugen er monteret forkert og derfor ikke kan betegnes som et undertag, og at man ikke lagde undertage i 1937.

I den forbindelse henvises til, at undertaget er monteret langt senere end 1937, nemlig inden for de sidste 4 år, hvor man har udnyttet tagetagen. Endvidere er Topdanmarks konklusion forkert vedrørende definitionen af undertag. Det afgørende i denne henseende er, at den opsatte dug har skullet have funktion som undertag og dermed gøre det ud for understrygningen. At monteringen er forkert kan naturligvis ikke bevirke, at man så bare kan konkludere, at der ikke er tale om et undertag. Der er netop tale om et undertag, det er bare ikke udført i overensstemmelse med gældende forskrifter for oplægning af undertage.

Hvis undertaget havde været monteret korrekt havde forsikringstagerne haft et tæt tag, så det er netop heri skaden består."

Klagerne har i et bilag til klageskrivelsen dateret 7/10 2005 til nævnet anført:

"Langt størstedelen af den overstrygning der er lavet med mørtel er udført over steder hvor det ikke er muligt at understryge indefra f.eks. omkring kviste, i hjørner af taget samt omkring vinduer og udluftningsventil. Denne form for overstrygning har været der siden huset blev bygget. Ca. 95 % af nuværende overstrygning er af

denne type. Der er derfor ikke udført væsentlige reparationer af taget med overstrygning. Se venligst billeder.

PP [taksator fra selskabet] skriver 13/4 at *der ganske vist kommer en kosmetisk ændring af taget, men at han ikke mener at det betyder noget, idet at vi får et tæt tag.*

Vi er uenige deri. I policen fra Topdanmark skrives under punkt 7 stk. A: At erstatning beregnes som nyværdi eller evt. i henhold til Skafors levetidstabel. Skaden opgøres til det beløb som det vil koste at reparere eller genopbygge det beskadigede som nyt med samme byggemåde. Tilbudet om at reparere med fuldstædig overstrygning, kan umuligt siges at være udført med samme byggemåde. Taget og huset vil ændre udseende væsentligt. Det vil skæmme det væsentligt og det vil falde i værdi. Dette værditab finder vi er uacceptabelt.
…
Den dug som er sat op, er specialfremstillet undertagsdug som er diffusionsåben. Den dækker minimum 2/3 af tagfladen. Dugen er monteret indefra og ligger helt ud til lægterne og teglsten og fungerer som fugtspærre mellem tegltag og isolering. Evt. vand som samles ovenpå dugen løber ned i skunk eller hulmur, idet der ikke er etableret afløb. Så vidt som vi kan vurdere er der ikke 25 mm fri spalte mellem læg-ter og underdug. Det skal der være ifølge Muro; Vejledning i oplægning af tegl.(side 9,7 og fig. 4) Ellers er der ikke tilstrækkelig ventilation. Se i øvrigt S. og A.V.J.

Konstruktionen er opsat af sælger for ca. 4 år siden og vi mener, at der er tale om et undertag, som ikke er korrekt udført i henhold til de på etableringstidspunktet gældende forskrifter. Hvorfor skulle man ellers opsætte en specielfremstillet diffusionsåben undertagsdug af mærket Tyvek soft, over minimum 2/3 dele af tagfladen? PP skriver at taget er en form for vindspærre, der skal opfange drys og vanddryp: Det er vel nærmest definitionen på et undertags funktion.

PP skriver at vi alene har krav på at få tætnet taget. Det mener vi er forkert. Forsikringstager må have krav på, at skaden repareres på en håndværksmæssig

forsvarlig måde. Det mener vi ikke er opfyldt ved at overstryge taget. Den måde som sælger har udført ombygningen på er grundlæggende forkert. Problemerne forværres desuden af at taget er meget komplekst. Der er to kviste, to Velux vinduer samt en skorsten. Ved gennemgang af faglitteratur og faglige fora på internettet har jeg ikke fundet et sted, hvor man ikke fraråder at udføre konstruktionen indefra som sælger har gjort. Det være sig med eller uden undertag. Det anføres, at konstruktionen øger risikoen for fugt/kondens problemer samt, at det er meget vanskeligt at lave afløb og forsvarlige afslutninger omkring kviste, vinduer og skorsten indefra."

Klagerne har henvist til en udtalelse indhentet fra Codan Forsikring A/S, hvor der nu er tegnet husejerforsikring. Af udtalelsen dateret 12/12 2005 fremgår:

"Hermed bekræfter jeg, at Codan Forsikring ikke vil benytte afsnit 4 i vor betingelser vedrørende fejlkonstruktion på det konstaterede utætte tag samt fejlmonterede undertag ved eventuelle kommende dækningsberettigede skader. Følgeskader i forhold til de konstaterede fejl ved taget i form af indtrængning af vand er ikke dækket på jeres forsikring hos Codan.

Ovenstående er gældende indtil ankenævnssag er afklaret, og afhjælpning af fejl er udført inden for en rimelig periode. Det er din pligt at informere Codan herom.

Hvis det fejlmonterede undertag efter ovenstående ankenævnssag bibeholdes, vil Codan undsige sig dækning vedrørende råd- og svampeskader på tagkonstruktionen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 10/11 2005 til nævnet anført:

"**Vi skal erstatte skaden, men ikke en evt. forbedring**

Vi skal betale for skaden, men ikke for en evt. forbedring. Overstrygning forlænger ikke tagets levetid, men sikrer at taget bliver tæt. Der vil forekomme en mindre kosmetisk ændring af tagets udseende, men der er tale om et ældre tag, som i forvejen er overstrøget visse steder. Vi vedlægger kopi af vores skadekonsulent P.P.'s fotos.

Forsikringen yder ikke erstatning for evt. tab som følge af farveforskelle eller andre forskelle mellem erstattede genstande/bygningsdele og det ubeskadigede - jf. vilkårenes pkt. 7 A.

Vores kunders krav om at tagsten pilles af, undertag monteres og taget genoplægges kan vi ikke imødekomme. Undertage var ikke almindelige på tidspunktet for ejendommens opførelse, og vil i givet fald medføre en forbedring. Ejendommen er i øvrigt ikke forsynet med et egentligt undertag. Også her henviser vi til de vedlagte fotos samt vores brev fra 6. juni 2005 til vores kunders advokat.

Vi har tidligere overfor vores kunder gjort opmærksom på, at vi er indstillet på at stille det beløb, som det vil koste at overstryge hele taget til rådighed, hvis kunderne ønsker et nyt tag.

Ejendommen er ikke forsynet med et undertag

Ejendommen har ikke et undertag, Som nævnt tidligere er der opsat en dug interimistisk indefra, som ikke er monteret på hele tagfladen. Der er ikke forhold ved dugen, som udgør en skade.

I klagen til nævnet gør vores kunder gældende, at forholdet er omfattet af pkt. 20 B - installationers manglende funktionsdygtighed. Vi deler ikke denne opfattelse og henviser til at ved manglende funktionsdygtighed menes vand, varme, el- og kloakinstallationer. Der er heller ikke tale om en ulovlig indretning.

…

Vores kunde har husforsikring i Codan

Vi står uforstående over for vores kundes oplysning om, at der skulle være problemer med dækning på husforsikringen. Ved en overstrygning er der tale om en gængs udbedringsmetode, og taget bliver tæt. Der er derfor ingen risiko for skade ud over hvad der er normalt for en ejendom fra 1937. Vi kan derfor ikke se på hvilket grundlag, Codan vil kunne afvise en skade. Der er ikke tale om en fejlkonstruktion."

8. 67.899

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**A** Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med en beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Husets tagetage er ved en ombygning, foretaget af sælger i perioden 1999 - 2005, fuldt udnyttet. Ved denne ombygning har sælger etableret en plasticdug som undertag, sandsynligvis for at undgå fugtindtrængning fra den delvis utætte tagbelægning.

Parterne er enige om, at plastdugen er monteret forkert, hvis den skal fungere som undertag. Husets tagbelægning kræver vedligeholdelse i form af understrygning, hvilket nævnet - trods adgang gennem skunklemme - lægger til grund er umuligt.

Efter nævnets opfattelse har klageren krav på, at det undertag, som sælgeren har etableret i forbindelse med ombygningen, er monteret korrekt både af hensyn til tagets tæthed og til tagets ventilation. Hertil kommer, at en løsning med overstrygning ikke løser problemet omkring ventilation. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale for, at tagstenen bliver taget ned, og at undertaget bliver korrekt placeret (herunder fjernelse af det gamle).

Derimod finder nævnet, at udgiften til oplægning af tagsten - herunder eventuel udskiftning af disse må bæres af klagerne selv, henset til tagets tilstand ved overtagelsen.

9. 67.899

Derfor

b e s t e m m e s:

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal dække udgiften til nedtagning af tagsten og korrekt placering af undertag.

Marianne Højgaard Pedersen