778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.294:

xxxxx xx xxxxx xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
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 TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettigende. I forbindelse med erstatningsopgørelsen har selskabet imidlertid reduceret erstatningen for undertaget (tagpap) med 80 % på grund af slid og ælde. Den for nævnet indbragte tvist vedrører alene, om selskabet har været berettiget til at foretage fradrag i erstatningen som sket.

Den omhandlede ejendom, der er opført i 1968, blev overtaget af klagerne pr. 1/4 2006. Samtidig hermed trådte ejerskifteforsikringen i kraft. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 19/9 2005, som ikke indeholder anmærkninger om bl.a. tagkonstruktionen. I en til klagerne forud for købet udleveret SundshedsAttest beskrives tagbeklædningens vedligeholdelsesstand som god, og restlevetiden skønnes at være over 20 år.

Umiddelbart efter indflytningen medio maj 2006 konstaterede klagerne utætheder i ejendommens tag. Forholdet blev den 18/5 2006 telefonisk anmeldt til selskabet. Ved

skrivelse afsendt samme dag anmodede selskabet klagerne om at fremsende yderligere oplysninger om det konstaterede forhold samt købsaftale, skøde og tilstandsrapport m.v.

Foranlediget af selskabets skrivelse af 18/5 2006 modtog selskabet efterfølgende en af klagernes advokat affattet skrivelse af 2/6 2006, hvori der nærmere redegøres for det anmeldte forhold. Vedlagt skrivelsen modtog selskabet de øvrige ønskede dokumenter samt en af arkitekt G.M.P. udfærdiget rapport af 31/5 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Årsag:** Familiens ønske om byggeteknisk vurdering til afklaring af en række fejl/skader og andre tekniske forhold, som er konstateret efter ejerskifte pr. 01,04.06. Et par dage efter indflytning d. 1.2.05.06 konstateres vand gennem loft i et børneværelse samt fugtdannelse i loft omkring aftræk i badeværelset; (området ca. under skotrende til sydfløj).

1.0: Gennemgang af tagkonstruktionen:
Taget er udført som gitterspærkonstruktion med 20 graders hældning og undertag af 50 mm 'Stramit'plader pålagt asfaltpap. Herpå er taglægter lagt uden anvendelse af afstandslister, (som iflg. projekt er angivet til 10 mm). Endelig tagdækning er vingetegl delvist fastholdt til lægter med kramper. Afdækning af rygning med zink-profiler.
Papdækning er således, tagets 'klimaskærm', idet tagsten er af kosmetisk art; bl.a. på grund af den, - for teglsten - for lave hældningsgrad. Tagsten beskytter pap mod solens uv-stråling.
...
Kommentar til konstruktionen:
...
Taghældning 20 grader var accepteret for teglsten på pap-/bræddeunderlag indtil ca. 1983. Brug af afstandslister var krævet, men uden angivelse af dimension.

Tagsten oplagt 'tørt' (uden understrygning) krævede fastholdelse med kramper/bindere pr, ca. 3. - 4. sten+ alle i yderkanter.
...
Nuværende tilstand i forhold til off. tilstandsrapport:
⌑: Visuel besigtigelse - fra terræn og fra alm. stige til tagkant med kikkert - viser uregelmæssighed i tagflader og samling mellem tagsten. *Skønnes mindre konstruktiv pga. undertag, 'K1'*.
...
⌑: Ved løft af enkelte sten ses manglende bindere og afstandslister samt ansamling af slam. Enkelte afskårede tagsten ved skotrender ligger synligt løse. *Skønnes konstruktiv betydning, da mangelfuld binding giver skade på tagdækning, 'K2'.*
...
Bemærkninger i Tilstandsrapport - sundhedsattest:
...

¤: Restlevetid på tagsten er uinteressant, da restlevetid på undertag realistisk set kun er ca. 0-1 år."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 14/6 2006. På baggrund af besigtigelsen blev der udfærdiget intern besigtigelsesrapport. I rapporten, der er dateret 20/6 2006, hedder det bl.a.:

"**3.** Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
Jeg kunne ved besigtigelsen konstatere tegn på en mindre utæthed i tagbelægningen, dette kunne konstateres ved at der var tegn på loftet i et værelse efter utætheder, det var ved besigtigelsen ikke muligt at lokalisere denne utæthed. Der kunne endvidere konstateres en utæthed omkring aftræk fra gasfyr.
Udvendigt kunne det konstateres at tagpapbelægning i skotrender er i så ringe stand at der vurderes at være nærliggende risiko for vandgennemtrængning omkring disse.

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Årsagen til disse utætheder er efter min vurdering at tagpappen som danner den primære tagdækning er begyndende utæt, og endvidere ligger de vingetegl som ligger oven, så ringe at de ikke tager meget af vandet. Endvidere er de rørgennemføringer der er udført i taget, så ringe udført at disse med høj sandsynlighed også er begyndende utætte.

...

17. Er værdiforringelsen større end 30 %? Hvis ja, begrund svaret og skriv hvor stor forringelsen er?
Den primære tagbelægning (tagpappen) er efter min vurdering den oprindelige tagpap, altså fra 1968 (38 år), jeg vil normalt vurdere en tagpaps levetid til ca. 20 til 25 år, men i dette tilfælde har den en væsentligt længere levetid, da den sekundære tagbelægning (vingetegl) tager meget af vejrpåvirkningerne samt de ødelæggende uv-stråler, som nedbryder tagpappen. Dette taler for en længere levetid end på en normal tagpap. Der er dog et punkt som taler imod en meget forlænget levetid og det er tagets lave hældning, som væsentligt nedsætter tagpappens levetid, alle disse ting taget i betragtning er det min vurdering af dette undertag (tagpap) er værdiforringet med 80 %."

Ved skrivelse af 6/7 2006 til klagernes advokat anerkendte selskabet skaden på beboelsesbygningens tag. Selskabet gjorde dog opmærksom på, at erstatningen for tagpaptaget ville blive nedskrevet med 80 %. I forbindelse hermed henviste selskabet bl.a. til, at et tagpaptag har en levetid på ca. 30 år. Nedskrivning blev derimod ikke gjort gældende for så vidt angår af- og pålægning af vingeteglsten.

Klagerne var utilfredse med aldersnedskrivningen på 80 %, hvilket deres advokat meddelte selskabet ved skrivelse af 19/7 2006. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Det er min klare opfattelse, at den pågældende levetidstabel ikke er anvendelig i nærværende situation, hvor det omtalte tagpaptag er beskyttet af et overliggende tegltag, som udover naturligt at beskytte mod solens stråler og deraf følgende nedbrydning tillige i al væsentlighed også skåner taget for andre vejrligspåvirkninger så som sne og regn samt blæst. Levetiden for et sådant tagpapundertag må derfor antages at have en væsentlig længere levetid end et almindeligt tagpaptag. Det bemærkes i øvrigt at tagpappet ligger på fast underlag og således er væsentlig bedre end alm. undertage med løs dug. I mangel af andet konkret holdepunkt, må udgangspunktet være at der er samme levetid på såvel under som overtag.

Når undertaget i dag er ødelagt, har det ikke noget med almindelig nedbrydning at gøre, men derimod fejlkonstruktion bestående i manglende afstandslister, samt at lægterne er skruet gennem såvel undertag som det faste underlag, således at det lidt vand, der under normale omstændigheder måtte komme ind på undertaget, ikke har frit løb ned af undertaget, men stemmes op ved hver lægte og dermed bl.a. kan finde vej ind på loftet via skruehullerne. Jeg beder Dem derfor venligst revurdere sagen vedr. undertaget."

Ved skrivelse af 17/8 2006 til klagernes advokat fastholdt selskabet sin stillingtagen. Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket imidlertid ikke resulterede i enighed. Sagen blev desuden indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn. I forbindelse hermed blev der afholdt syn og skøn den 7/9 2006. Skønsmandens erklæring, der er dateret 17/9 2006, blev efterfølgende fremsendt til det indklagede selskab. Erklæringen resulterede imidlertid ikke i ændring af selskabets afgørelse, hvorfor sagen herefter blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring. Om erstatningsberegning har syns- og skønsmanden udtalt:

"

Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	… Nedskrivning af taget ikke er et tab - idet der opnås en forøget levetid. …
Forbedringer:	… Ved udskiftning af taget opnås forbedringer i form af øget restlevetid for alle dele af taget. Nedskrivningen/forringelsen af tagets enkelte dele kan være usikker at fastsætte og hvis enighed ikke kan opnås må tagpapbelægningen og stramitpladerne undersøges nærmere efter frilægning for fastsættelse af nedskrivningen.

"

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det ikke er berettiget til at foretage fradrag i erstatningen for undertaget. Til støtte herfor har klagernes advokat i klageskrivelse af 25/9 2006 bl.a. anført:

> "Som det fremgår af korrespondancen med Tryg Forsikring påberåber L selskabet sig, som begrundelse for den foretagne nedskrivning, en levetidstabel fra Forsikring og Pension, der efter det oplyste skulle vedrøre almindelige tagpaptage.
>
> På mine klienters vegne bestrides det, at en sådan tabel kan anvendes i forhold til et fast undertag med tagpap, idet undertaget er beskyttet af et oven på liggende vingetegltag og derfor ikke er udsat for de samme miljøpåvirkninger i form af sol, vind, regn og sne som et almindeligt tagpaptag.
>
> Det er mine klienters opfattelse, at der foreligger parallel levetid mellem over- og undertag, jfr. vedlagte udskrift fra 'Projekt Gode Tage' fra Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse 'Totaløkonomi', idet taget er lagt som et klasse H2-tag (fast undertag med tagpapbeklædning).
> Jeg vedlægger i samme forbindelse en snittegning, der viser, hvorledes taget er lagt, idet jeg dog bemærker, at den anførte 10 mm påforing ikke er foretaget hvilket i øvrigt også efter mine klienters opfattelse er en af de væsentligste årsager til, at der nu er opstået problemer med undertaget.
>
> Jeg vedlægger endvidere By- og Boligministeriets 'Gode Tagløsninger ved renovering og byfornyelse', idet jeg henviser til 'undertag' side 14, samt 'vingetegl/falstegl' side 24. Af sidstnævnte side fremgår, at undertagets tagpap typisk har en længere levetid end belægningen (vingetegl).
>
> På mine klienters vegne skal jeg gøre gældende, at selskabet, der har bevisbyrden for en nedskrivning, ikke ved henvisningen til den omtalte tabel som ikke er dokumenteret, har løftet bevisbyrden for nedskrivningen. Når der henvises til ovennævnte rapport, er det heller ikke sandsynligt, at selskabet skulle kunne løfte bevisbyrden for erstatningsnedskrivning vedr. tagpapbelægningen på undertaget."

Klagernes advokat er fremkommet med supplerende bemærkninger i skrivelse af 27/9 2006 til nævnet.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 29/11 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "Efter vores opfattelse er tagpaptaget ud fra en konkret vurdering værdiforringet med mindst 80 og vi har henset hertil opgjort erstatningen i henhold til kendelse nr. 61.399, hvoraf fremgår, at vi kun kan fratrække værdiforringelse for det skaderamte undertag, men ikke for af- og pålægning af tegltaget.

Advokat H.A. henviser i sit brev af 25. september 2006 til udskrift fra 'Projekt Gode Tage' fra Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse 'Totaløkonomi'.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at anbefalingerne i 'Projekt Gode Tage' fra Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse 'Totaløkonomi' er netop anbefalinger og ikke påbud/krav ved etablering af gode tagløsninger. Det er i øvrigt anbefalinger der formenligt først er kommet lang tid efter ejendommens opførelse i 1968.

Vi er ikke uenige i Byggeskadefondens nuværende betragtning om, at der - under hensyn til totaløkonomien ved tagrenovering - bør tilstræbes parallel levetid mellem undertag og den ydre tagbelægning. Men vi må præcisere, at det ikke er noget påbud/krav, at undertaget har parallel levetid med den ydre tagbelægning. Og det var derfor slet ikke et krav i 1968, da ejendommen blev opført. Vi kan i den forbindelse bemærke, at ejendommen skal sammenlignes med tilsvarende ejendomme fra 1968.

Ved bygningstaksator A.H.H.s besigtigelse, kunne han konstatere, at der er sket vandindtrængning, som følge af utætheder i beboelsens tagbelægning.

Tagkonstruktionen er opbygget (indefra og ud) af stramitplader, tagpap, taglægter og vingetegl, med en taghældning på ca. 20 grader.

Ud fra de observationer A.H.H. gjorde ved besigtigelsen, vurderes stramitpladerne og tagpappen at udgøre husets oprindelige tagbelægning i 1968.

Der er på et senere tidspunkt (hvornår vides ikke) oplagt vingetegl oven på det eksisterende tagpap. Det er vores vurdering, at vingeteglene er oplagt af kosmetiske årsager. Denne vurdering understøttes af, at skotrenderne består af den oprindelige tagpap. Vi kan samtidig tilføje, at vores forsikringstageres egen sagkyndige, G.M.P., i rapporten af 31. maj 2006 også anfører, at vingeteglene kun har kosmetisk betydning, samt at tagpappen er tagets 'klimaskærm'.

Vi mener derfor, at tagpapbelægningen udgør bygningens primære tagbelægning, og at vingeteglene er bygningens sekundære tagbelægning. A. og S.L. R. opnår derfor en klar forbedring ved udskiftning af den ældre primære tagbelægning.

Vingeteglene beskytter i et vist omfang for uv-stråler, som nedbryder tagpappen, hvorfor det er vores vurdering, at dette opvejer den lave taghældning.

l det konkrete tilfælde er tagpappen 38 år gammel på anmeldelsestidspunktet, og ud fra de observationer vores taksator A.H.H. har gjort ved besigtigelsen, og under hensyn til den nedbrydning af tagpappen, som har foregået forud for lægningen af vingetegl, samt under skyldig hensyntagen til forventelig levetid for tagpap, har vi vurderet, at tagpappen er værdiforringet med 80 %.

Vi kan tilføje, at alt efter fald på taget, konstruktion mv. udgør levetiden for et paptag i henhold til levetidstabellen mellem 15 år og 30 år. Levetidstabellen bekræfter derfor

kun vores taksators konkrete vurdering af, at det 38 år gamle paptag allerede har udlevet sin levetid."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 8/12 2006 til nævnet bl.a. bemærket:

"Når det i såvel sagsfremstilling som argumentation anføres, at ejendommen oprindelig skulle være født med et tagpaptag og efterfølgende fået pålagt vingetegl, er dette grebet ud af luften. Som det fremgår af vedlagte tegning fra 1968, er ejendommen født med vingetegl. Hertil kommer i øvrigt, at det af den 17.03.1967 tinglyste deklarations pkt. 7 c fremgår: *'at beboelsesbygningens tag skal dækkes med tegl*.', jfr. vedlagte kopi.

Det er helt uvist, hvorfra forsikringsselskabets byggesagkyndige skulle have fået den tanke, at ejendommen oprindeligt var født med et tagpaptag - samtlige ejendomme i K.parken er forsynet med tegltage helt i overensstemmelse med deklarationen. Der er således tale om et helt traditionelt tegltag med undertag.

I relation til spørgsmålet omkring aldersfradrag giver skrivelsen mig ikke anledning til yderligere bemærkninger, således at det, jeg tidligere har anført i mine skrivelser af 25. og 27. september d.å. til Dem, fastholdes."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere kommentarer i flere skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvorledes beregnes erstatningen**

9.1 Ejerskifteforsikringen

...

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

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de øvrige fremlagte sagsakter finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet på grund af slid og ælde har nedskrevet erstatningen for papundertaget med 80 %.

Herefter, og idet det af klagernes advokat i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand