793/08

Den 7. april 2008 blev i sag nr. 72.075:

xxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har tilbudt at erstatte understrygning af taget eller at erstatte udskiftning af taget med fradrag af 50 % for slid og ælde.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret 31/3 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1973. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/6 2005, og utæthederne i taget er anmeldt til selskabet ved skadeanmeldelse af 5/7 2005.

Det fremgår af skadeanmeldelsen, at taget er et K21 tegltag uden undertag. Det fremgår videre, at klageren opdagede utætheden i taget på den første regnvejrsdag efter overtagelse af huset, idet der dryppede vand gennem loftet i soveværelset.

Selskabet afviste ved skrivelse af 13/9 2005 at dække skaden med henvisning til, at forholdet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Ved skrivelse af 28/9 2005 meddelte klageren selskabet, at han var utilfreds med afgørelsen. Derudover påklagede hans ad-

vokat afgørelsen ved skrivelse af 4/10 2005. Selskabet lod derefter forholdet besigtige af bygningsingeniør N.P.H., der i rapport af 8/12 2005 bl.a. anførte:

"Tagdækningen er brune K21 teglsten, af typen med skumgummibånd i falsene, der er ikke oplagt undertag.
...
SKADEFORHOLD
Der er anmeldt skade/fejlkonstruktion på husets tagdækning, hvilket bevirker at der sker vandindtrængning flere steder med vandskade på loftsisoleringen og loftsbeklædningen til følge. Vandindtrængningen forekommer periodisk under regnvejr, øjensynlig hyppigst ved sammenfald med kraftig vindpåvirkning.

Ved besigtigelsen var det tørvejr, og der kunne derfor ikke umiddelbart ses vandindtrængning på tagundersiden. Flere steder i tagrummet ses opstillet spande og fade til opfangning af vand, andre steder er udlagt plastfolie og vintermåtter til samme formål. Mange steder ses indtil flere liter vand i de opstillede beholdere og på den udlagte plastfolie. Ved en nærmere undersøgelse af loftsisoleringen i begrænsede områder, findes isoleringsmaterialet nogle steder gennemvædet af vand. Enkelte steder ses en del vandansamling på dampspærren i loftskonstruktionen under isoleringsmaterialet. På de uisolerede loftsbrædder over garagedelen ses flere vandskjolder og flere våde områder. På adskillelige lægter, tagtømmer og på gangbroen ses ligeledes mange vandskjolder og mørkt farvet træ, som vidner om fugtpåvirkning over længere tid. Vandindtrængningen synes at være mest udpræget på den vestlige og sydlige tagflade.

På tagundersiden ses forsøg på afhjælpning af utætheder ved påføring af skummateriale i adskillige små områder. Skummaterialet er mildest talt påført i en ikke særlig håndværksmæssig korrekt udførelse. Der henvises til vedlagte billedmateriale.
Ved betragtning af tagfladen udvendig ses, at skummaterialet flere steder har løftet tagstenene nogle få mm fra hinanden.
Tagfladerne findes i øvrigt fine og i orden, en mindre del tagsten i nederste rækker mangler en smule tilretning.
Ved fugtighedsmåling på lægter og tagtømmer findes i områderne med skumpålægning fugtigheder på 16-20 %, hvilket er så høj en fugtighed, at det med sikkerhed stammer fra vandindtrængning. Tagrummet anses at være tilstrækkelig ventileret.
På husets loftsflader ses ikke umiddelbart tegn på vandskader, men ejer beretter om vand, som i mindre mængder er trængt igennem forskellige steder, og også om vand der er løbet ud ved de monterede el-dåser i loftsfladerne. Vandindtrængningen er konstateret allerede den første nat efter familiens overtagelse af huset, og herefter løbende under regnvejrsperioder.
Under besigtigelsen blev hændelsesforløbet - før og efter overtagelsen af huset - genfortalt nøjagtig som beskrevet af ejer i skrivelse af 28. sept. 2005.

Skadeårsagen er efter min vurdering en nedbrydning af de i tagstenenes false indlagte skumstrimler, sammen med de meget uheldige og mislykkede forsøg på tætning ved 'understrygning' med skummaterialer. Korrekt påført skum skal sidde således, at det ikke berører lægter eller andet træværk. Herudover skal skummaterialet være af den rigtige type, som ikke har eller ved nedbrydning / alder udvikler en kapilarvirkning.

SKADEUDBEDRING
Det er meget påkrævet, at der hurtigst muligt bliver udført en tætning eller omlægning af taget på formentlig hele huset. I modsat fald vil der i meget nær fremtid opstå vand- og fugtskader på loftsisolering og loftsbeklædninger.

> En udbedring kan gennemføres ved pålægning af et tag, som ikke kræver undertag f.eks. D. betontagsten.
> En anden løsning kan være at forsyne tagfladerne med et undertag, men denne løsning vil falde meget dyr ud, idet der, ud over en total omlægning af taget, også skal foretages ændringer på bl.a. tagfod og skotrender.
> En tredje løsning kan være at få alle tagflader understrøget med en bitumenbaseret fugemasse af den type, som bl.a. anvendes til betontagsten. Her bliver det nødvendig fuldstændig at fjerne det påførte skummateriale, ligesom en vurdering fra et specialfirma må tilrådes. Kan denne metode gennemføres med fornøden garanti for arbejdets kvalitet, vil dette være langt billigere end de to øvrige løsningsmuligheder.
> Omkostningerne vil i billigste fald formentlig ligge i området kr. 30.-45.000,- ekskl. moms."

Ved skrivelse af 17/1 2007 anerkendte selskabet det anmeldte forhold som dækningsberettigende og anbefalede i den forbindelse, at forholdet blev udbedret ved at understryge tagfladerne med en bitumenbaseret fugemasse. Klageren indhentede et tilbud på det anførte arbejde, som han fremsendte til selskabet ved skrivelse af 8/8 2006. Selskabet erklærede sig ved skrivelse af 17/8 2006 enig i udbedringsmetoden, men mente at tilbudet var for dyrt, hvorfor selskabet indhentede et alternativt tilbud. Håndværkeren, som selskabet indhentede tilbud fra, meddelte dog efterfølgende ved skrivelse af 28/11 2006, at han ikke ville påtage sig opgaven. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Jeg har d.d. været på ovenstående ejendom, med det formål at udføre tagunderstrygning m.m. i.h.t. udstedte tilbud af 01.09.06.
> Dette måtte jeg desværre opgive da jeg kunne konstatere flg.: Enorme mængder fugt i tagrum, og på undersiden af tagfladen. Dette skyldtes imidlertid ikke kun indtrængning i samlinger, eller indtrængning som følge af den udførte understrygning med skum. Ved efterfølgende afrensning med trykluft af et vilkårligt område, og afprøvning med stillestrømmende vand fra vandslange, viste der sig mange steder igen store mængder fugt på undersiden af tagstenene. Endvidere kunne der konstateres en del kalkspringere. Endelig har jeg en kraftig mistanke om, at der er anvendt en forkert (for stor) lægteafstand, da tagstenene mange steder ligger meget dårligt. Det er m.h.t. dette forhold også yderst tvivlsomt hvorvidt en understrygning vil kunne løse problemet. Grundet et par dårlige erfaringer fra andre huse med samme tegl, vil jeg på det kraftigste fraråde udførelse af understrygning i dette tilfælde."

Selskabet bad herefter klageren om at tage kontakt til det fugefirma, som klageren selv havde indhentet tilbud fra med henblik på at få udbedret forholdene. Klagerens advokat oplyste ved skrivelse af 12/12 2006, at klageren ikke kunne acceptere, at skaden blev udbedret ved understrygning.

Ved skrivelse af 16/1 2007 fastholdt selskabet, at understrygning var en korrekt udbedringsmetode. Selskabet tilbød videre at erstatte 50 % af udgifterne til en udskiftning af tagfladen med D. betontagsten.

Taksatoren har om tagets stand i skrivelse af 9/1 2007 til selskabet bl.a. anført :

"K21 tegl-tagsten er en falstagsten med en speciel lidt kantet form, og typen som her er anvendt, har i falsene indklæbede skumplaststrimler.
Skumplaststrimlerne har det formål at sikre tagets tæthed mod slagregn og fygesne.
På byggetidspunktet i 1973 var denne type tegl-tagsten almindelig anvendt, og blev oplagt uden montering af undertag.

På ældre tage tækket med den pågældende tagsten ses ofte utætheder i forbindelse med regn og kraftig vindpåvirkning.
Utæthederne opstår ved at skumstrimlerne mørnes og skrider ned eller blæser ud. Tagstenstaget vil herefter ikke være tæt imod slagregn og fygesne.
Mørnede skumstrimler kan herudover ved en mindre nedskridning komme til at virke som 'væge' og derved suge regnvand ind gennem tagstenenes overlæg/false.
Taglægter og -spær vil være udsat for opfugtning med regnvand, og i værste fald kan der opstå vandskade på isoleringsmateriale og loftskonstruktioner m.v.
Problemer med mørnede eller bortblæste skumstrimler ses ofte på tage med en alder på 20 år og derover, eller tage udsat for stærk vindpåvirkning.

Det pågældende tag på K.lunden 92 er oplagt i 1973, og har således en alder på noget over 30 år. Skumstrimlerne er helt sikkert mørnet eller væk på store dele af tagfladerne, naturligvis mest udtalt på de syd- og vestvendte tagflader, hvor solpåvirkning og vejrliget i øvrigt har størst indvirkning.
Taget har i de senere år øjensynligt været utæt mange steder, hvilket uden særlig stort held er forsøgt afhjulpet med byggeskum på tagets underside.

Det erindres i øvrigt, at der ved besigtigelsen i november 2005 blev givet oplysning om, at andre huse i kvarteret med tilsvarende tagdækning, havde haft nøjagtig de samme problemer med utæt tag.

Tagets utætheder kan udbedres med en understrygning, men en betingelse for et godt resultat er naturligvis, at arbejdet udføres fagmæssigt korrekt. Den påførte byggeskum skal fjernes, og der skal anvendes et egnet understrygningsmateriale, eksempelvis en bitumenbaseret tagfugemasse.

Området hvori huset er beliggende er meget tæt på vestkysten, og må derfor betegnes som et meget udsat miljø.
Det udsatte miljø har ikke særlig stor indvirkning på selve tegltagstenenes levetid, der henvises her til de almindelige levetidstabeller.

Det meget udsatte miljø påvirker derimod i særlig grad skumplaststrimlernes levetid, og dermed afkortes den periode væsentlig, hvori et sådan tag kan påregnes at være tæt.

Henset til tagets alder på godt 30 år, samt de faktiske forhold som beskrevet foran, vurderes det at tagets dagsværdi, under hensyntagen til slid og ælde, kan fastsættes til ca. 50-55 % af tagets nyværdi."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal erstatte udgifterne til udskiftning af taget med et produkt, der svarer til de eksisterende K21 teglsten. Der-

udover har klageren gjort gældende, at afskrivning for slid og ælde skal ske i henhold til Skafors levetidstabeller. Klageren har i skrivelse af 28/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Forsikringsselskabet ønsker at udbedre skade ved en reparation via omfugning af taget, hvilket den af selskabets valgte ekspert på det kraftigste fraråder. Som et billigere alternativ tilbyder forsikringsselskabet at beregne erstatningen med udgangspunkt i et dårligere tagprodukt med en kortere levetid, nemlig betontagsten i stedet for teglsten. Herudover foretages en nedskrivning på grund af alder med 50 %, hvilket er væsentlig over, hvad der følger af Skafors vejledning.
> Ifølge forsikringsbetingelserne punkt 5 skal 'erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted'. Endvidere henvises der til Skafors vejledning 318 (levetidstabeller).
> Forsikringen vil fravige Skafors vejledning og dermed deres egne forsikringsbetingelser og endvidere udføre en reparation der vil efterlade en forringelse af taget, idet de vil benytte andre ringere materialer og et nedskrivelse på 50 % grundet slid og ælde. Jeg mener ikke deres afgørelse er korrekt, da den er i strid med deres egne forsikringsbetingelser og ikke stille mig som om skaden ikke var sket. Tillige har sagen taget meget lang tid og skaden er endnu ikke udbedret, hvilket kan resultere i betydelige følgeskader."

Det fremgår af sagen, at Ankenævnet for Huseftersyn har foranstaltet syn- og skønsforretning. Herom anfører selskabet i sin skrivelse af 22/8 2007 til nævnet:

> "Sideløbende med behandlingen af forholdet i selskabet, har spørgsmål om tagets tilstand og anmærkningen i tilstandsrapporten været behandlet i Ankenævnet for Huseftersyn og der blev i den forbindelse gennemført et syn - og skøn på ejendommen. Ankenævnet traf den 16. august 2006 afgørelse i sagen og fastslog, at den beskikkede Bygningssagkyndige ikke kunne ifalde et ansvar. Det blev endvidere vurderet, at forholdet kunne udbedres ved, at få taget understrøget med en bitumen fugemasse, hvilket ifølge Syns- og Skønsmanden ville koste ca. 28.000 kr. inklusiv moms."

Selskabet har herefter fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i samme skrivelse til nævnet bl.a. anført:

> "Sagen vedrører hvorvidt skaden på det oprindelige tag på denne ejendom fra 1973 - belagt med K21 tegl - kan udbedres ved understrygning eller udskiftning. I den forbindelse skal det vurderes om der kan ske aldersnedskrivning ved udskiftningen og på baggrund af hvilken tagbelægning erstatningsopgørelsen kan foretages.
>
> Indledningsvist kan jeg henvise til bilag ... hvoraf det fremgår, at den bygningssagkyndige i forbindelse med selskabets vurdering af en regressag over for den bygningssagkyndige oplyste, at han stillede sig uforstående over for hvorfor der kom en sag som denne, idet køber og dennes far grundigt selv havde gennemgået ejendommen umiddelbart før køb og hvor både mægler og bygningssagkyndig var til stede for at yde assistance i forbindelse med gennemgangen.
>
> Selskabet har anerkendt at dækket forholdet under klagers ejerskifteforsikring enten ved understrygning eller ved udskiftning af tagbelægningen.

I forbindelse med behandlingen af sagen har forholdet været takseret af selskabets besigtigelseskonsulent. Denne oplyste på baggrund af besigtigelsen at tagbelægningen er udført med K-21 falstagsten med indklæbede skumstrimler i falsene. Taget er oplagt i 1973 og der er ikke oplagt undertag. På grund af utætheder er der tidligere forsøgt tætning med byggeskum på tagets underside. K-21 tegl-tagsten er en falstagsten med en speciel lidt kantet form og typen som er anvendt her har i falsene indklæbede skumplaststrimler. Dette for at sikre mod slagregn og fygesne. På byggetidspunktet i 1973 var denne type tegl-tagsten almindeligt anvendt og blev oplagt uden montering af undertag. På ældre tage med denne type tagsten ses ofte utætheder i forbindelse med regn og kraftig vindpåvirkning. Utæthederne opstår ved, at skumstrimlerne mørnes og skrider ned eller blæser ud. Problemer med mørnede eller bortblæste skumstrimler ses ofte på tage med en alder på 20 år eller derover eller tage udsat for stærk vindpåvirkning. Henset til tagets alder på godt 30 år samt de faktiske forhold som beskrevet vurderes det, at tagets dagsværdi under hensyntagen til slid og ældre kan fastsættes til ca. 50-55 % af tagets nyværdi.

Det var på baggrund af besigtigelsen konsulentens vurdering, at forholdet kunne udbedres ved at taget blev understrøget med en bitumenbaseret fugemasse af den type som anvendes til betontagsten. ...

Dette understøttes af, at det ved Syns- og Skønsforretningen blev vurderet, at forholdet kunne udbedres ved at taget blev understrøget med en bitumen fugemasse og udbedringsomkostningerne blev anslået til 28.000 kr. inklusiv moms.

Selskabet har i forbindelse med behandlingen af sagen fastholdt, at forholdet kunne udbedres ved en understrygning, men i bestræbelserne på at afslutte sagen til klagers tilfredsstillelse har selskabet indvilliget i at forholdet blev udbedret ved at tagbelægningen blev udskiftet. Selskabet har dog i den forbindelse gjort gældende, at der ville blive foretaget en aldersnedskrivning gældende på 50 % i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 5. Denne beregning er foretaget på baggrund af besigtigelseskonsulents betragtninger omkring tagets tilstand på besigtigelsestidspunktet som anført ovenfor ...

Endelig har selskabet foretaget en beregning af erstatningsopgørelsen på baggrund af udskiftning af hele tagbelægningen med D. betontagsten, idet denne belægning efter selskabets opfattelse er den belægning der kommer tættest på den eksisterende tagbelægning med K-21 tegl, idet der heller ikke hertil kræves undertag.

3. <u>Konklusion</u>:
Dansk Boligforsikring A/S fastholder principalt, at forholdet kan fuges. Såfremt der skal foretages udskiftning af tagbelægningen - som selskabet har tilkendegivet at vi er indstillet på - fastholder selskabet, at der på baggrund af rapporterne kan foretages en aldersnedskrivning med 50 % henset til tagets tilstand på besigtigelsestidspunktet herunder, at erstatningsopgørelsen kan foretages på baggrund af udskiftning af tagbelægningen med betontagsten som tilsvarende den eksisterende oplægges uden undertag."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 24/9 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Til det af Dansk Boligforsikring i brev af den 22. august 2007 anførte skal bemærkes, at klagerne har accepteret at udbedringen sker ved understrygning, forudsat at arbejdet kan udføres med den fornødne garanti for arbejdets kvalitet, som anført i selskabets anerkendelsesskrivelse, ..."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 15/10 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Til spørgsmålet om garanti for arbejdets kvalitet må selskabet henvise til den håndværker skal udføre arbejdet, og som afgiver tilbud på sædvanlige vilkår. For så vidt angår klagernes bekymring omkring E. Fugeteknik, deres kapitalgrundlag og uddannelsesmæssige baggrund må vi henvise til, at det er klager selv der har anvist dette firma og fremlagt tilbud herfra.
>
> Endelig kan vi på ny henvise til, at det ved det gennemførte syn og skøn blev vurderet at forholdet kunne udbedres ved understrygning, hvorfor dette fortsat lægges til grund ..."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**5. Erstatningsberegning**
>
> Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.
>
> Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere en 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og den formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Boligforsikring A/S for Skadeforsikring."

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse om, at udbedringen kan ske ved understrygning. Nævnet finder heller ikke at kunne kritisere, at der foretages afskrivning med 50 %, hvis der sker udskiftning af tagsten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann