817/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.635:

xxxxxxx xxxxxx
xxxx xxxxx xxxxx xx xxxxx
xxxx xxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse for et tag og over selskabets afvisning af at yde dækning for isolering.

Klageren har anmeldt, at taget på den forsikrede ejendom er utæt. Selskabet har anerkendt at betale 35 % af udgifterne til udskiftning af ejendommens eternittag. Klageren finder, at dette beløb er for lavt. Klageren er tillige utilfreds med, at selskabet ikke vil yde dækning for en udskiftning af isoleringen under taget, da denne var gennemblødt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/6 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 10/1 2005.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der ses nogen mosbegroning på taget.

8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning ved skorsten er utæt – vandindtrængning ses ved loft/væg i bryggers. Inddækning når ikke ud over vindskede."

Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

		"Ja	Nej	Ved ikke
8.	**Tage**			
8.1	Hat taget været utæt? Hvis ja, hvor? **Udskiftet for 25 år siden. Ingen problemer siden.**"	☒	☐	☐

Klageren har i sin klage til nævnet af 6/9 2008 bl.a. anført:

"Kort tid efter får jeg brev fra Dansk Ejerskifteforsikring at 'forholdene vedrørende tagpladernes tilstand må siges at være klart forkert beskrevet, og forholdet vil derfor være dækket af deres ejerskifteforsikring. Erstatning vil blive opgjort under hensyn til taget nedslidning. Vores konsulent har opgjort nedslidning til 65% hvilket indebærer at deres erstatning vil blive beregnet som 35% af reparationsomkostningen'

Regnestykket er lidt besynderligt, men vi godtager det og får udbetalt i alt 29.387,50 i erstatning til det nye tag.

Da håndværkerne 17. december 2007 river tagpladerne af opdager de at den eksisterende isolering er gennemblødt af vand og der må derfor påberegnes en ekstraudgift til udskiftning af eksisterende isolering på i alt 33.900 + moms (se vedhæftet bilag). Jeg sender en mail til Dansk Boligforsikring hvor jeg kræver denne ekstra regning betalt. Det afviser Dansk boligforsikring....igen….efter at have sendt en sagkyndig ud som siger at den drivvåde isolering selv vil tørre op via den ventilation som dannes under taget. Det er bygningsingeniør H.B. absolut ikke enig i (se vedhæftet bilag), men heller ikke denne oplysning reagerer Dansk boligforsikring på.

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Vi vil have det fulde beløb, altså 33.900 + moms udbetalt."

Af udtalelse indhentet på foranledning af klageren fra rådgivende ingeniør H. B. af 13/5 2008 fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang af tagkonstruktionen, vil vi på det kraftigste fraråde at genindbygge isolering i en skråtagskonstruktion, der gennem længere tid har været udsat for regnvand grundet utæt bølgeeternittag, hvilket har givet sig udslag i tydelige skjolder på lofter.

Efter oplysning fra bygherre og entreprenør var isolering især på sydlig tagflade vandmættet.
Indbygning af fugtig isolering, kan selv om tagkonstruktionen udføres med udluftning ved tagfod og kip, tage uforholdsvis lang tid at udtørre, så der er risiko for udvikling af skimmelsvampe og dermed udsætte beboerne for sundhedsrisici.

Samtidig henledes opmærksomheden på det nye bygningsreglement BRO8 §4.1 stk. 5 med tilhørende anvisning."

I supplerende klageskrivelse modtaget i nævnet den 31/10 2008 hedder det endvidere:

"Vi har en tillægsklage til den sag der allerede kører mod Dansk Boligforsikring (DB). Vi mener at vi har fået for lidt erstatning i forhold til vores tag. DB opgjorde i sin tid (7. december 2007) vores erstatning til et nyt tag således: 35% af 98.250 (tagets pris) = 34.387,50. Efter fradrag af selvrisiko på 5000 blev der således udbetalt 29.387,50.

Efterfølgende mener vi dog at DB skal betale HELE beløbet hvilket vi begrunder ud fra følgende oplysninger. Taget er iht. Sælgeroplysninger oplagt omkring 1980, hvilket betyder at taget er asbestholdigt og således burde have lang levetid. Taget er ud fra oplysninger kun 28 år gammelt.

DB's udtaler at: 'Årsagerne til de konstaterede skader, vurderes at være en nedslidning som følge af alder. Det er dog konstateret, at isoleringen under tagpladerne er lagt næsten helt op mod tagpladerne, hvilket bevirker at der mangler ventilation under taget. Ifølge Dansk Eternit vil dårlig ventilation forkorte pladernes levetid. Dansk Eternit oplyser at der normalt vil kunne forventes en levetid på ca. 35-40 år'. DB's udtalelse forandrer ikke vores krav - Skaden skal de dække og DB skal ud fra ovenstående betale hele taget = 98.250 kr."

Selskabet har ved skrivelse af 10/11 2008 over for nævnet hertil bl.a. anført:

"*Vedrørende udgifter til udskiftning af isolering*

Sagen omhandler hvorvidt klager er berettiget til 33.900 kr. plus moms for udskiftning af isolering i forbindelse med udbedringen af taget.

Klager gjorde i forbindelse med udbedringen af forholdet omkring taget gældende, at det blev nødvendigt at udskifte den eksisterende isolering. Det havde vist sig, at isoleringen under tagpladerne var gennemvådt og rådden.

Klager indsendte til vurdering af dette spørgsmål billeder af isoleringen. Spørgsmålet omkring isoleringen blev drøftet med tømrermester L.M. Efter dennes vurdering var det svært at se hvorfor det var nødvendigt at oplægge ny isolering. L.M. var enig i, at det var nødvendigt at etablere ventilation (hvilket også lå i det fremsendte og godkendte tilbud), idet der ifølge besigtigelsesrapporten var oplysninger om, at isoleringslagets tykkelse var for stor i forhold til de forekommende spærdimensioner. Isoleringen ville med etableringen af den fornødne ventilation forholdsvist hurtigt tørre op. Det blev i den forbindelse tillagt betydning, at man ikke ud fra de fremsendte billeder kunne konstatere, at det 'sejler' i vand som oplyst af klager - idet blandt andet spær så rimelig sunde og tørre ud og isoleringen fremstår ikke rådden som oplyst af klager.

Selskabet tog på baggrund af klagers oplysninger kontakt til tømrermester P.N. fra GSG som skulle udbedre forholdet. P.N. oplyste, at klager planlagde at påfore med 150 mm på de eksisterende spær således, at der blev plads til yderligere 100 mm isolering. Der kan derved være et problem med fugt i isoleringen, idet der ikke vil være mulighed for bortventilering af fugten i den eksisterende isolering, der kommer til at ligge nede i konstruktionen.

Selskabet oplyste på baggrund af oplysningerne i sagen, at selskabet ikke dækkede omkostninger til udskiftningen af isoleringen, da selskabet lagde til grund, at den udgift klager anmeldte ikke er en følge af den skade som selskabet havde anerkendt at dække, men derimod en udgift der følger af en planlagt forbedring, som selskabet ikke havde nogen indflydelse på. Selskabet fastholdt på den baggrund, at den gamle isolering kunne bibeholdes - forudsat at der blev etableret ventilation hvilket allerede var omfattet af det godkendte tilbud.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der i rapporten fra H.A. - fremlagt som bilag … - oplyses, at lofterne ved besigtigelsen den 10. maj 2006 var tørre og der kunne ikke konstateres fugtansamlinger på de skadeanmeldte områder. Oplysningerne omkring drivvåd isolering og risikoen for at der udvikler sig svamp må derfor udfra oplysningerne i sagen afvises.

Det skal endvidere bemærkes, at selskabet anerkendte at dække forholdet den 17. januar 2007 og tilbud på udbedring af forholdet blev modtaget ca. 11 måneder efter i december 2007. Følgeskaderne i form af opfugtning kan have udviklet sig i den mellemliggende periode.

Erstatningsopgørelsen vedrørende tag

Klager har efterfølgende i brev – modtaget i selskabet den 4. november 2008 - tillige klaget over den erstatningsopgørelse som klager i sin tid accepterede. Klager ønsker hele udgiften til udskiftningen af taget (98.250 kr. inkl. moms) godtgjort af selskabet. Klager gør i brevet til Ankenævnet gældende, at taget ifølge sælgeroplysningerne er oplagt omkring 1980 - hvilket betyder, at taget er asbestholdigt og således burde have lang levetid. Taget er ifølge klagers oplysninger 28 år gammelt.

Indledningsvist kan jeg oplyse, at der i sagen er fremlagt tilbud på udskiftning af hele taget til 98.250. Selskabet opgjorde i brev af 7. december 2007 (jf. bilag …), at den samlede erstatningsopgørelse ville andrage 29.387,50 kr. efter aldersnedskrivning og fratrækkelse af selvrisiko.

Selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at pladerne er udtjente og levetiden er ophørt. Pladerne er formentlig oplagt i perioden mellem 1980-1985. Ifølge sælgeroplysningerne er taget ca. 25 år gammelt. Pladernes præcise alder er dog ikke fastlagt. Dansk Eternit har telefonisk oplyst, at de i perioden 1984-85 producerede problemplader. Plader har ifølge Dansk Eternit en gennemsnitlig levetid på mellem 35-40 år.

Pladerne er ifølge besigtigelseskonsulenten udtjente - og dermed som udgangspunkt undtaget fra dækning jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4. Det kan dog ikke udelukkes, at den manglende ventilation kan være medvirkende årsag til, at pladerne allerede efter ca. 28 år er udtjent og ikke som vanligt har en levetid på mellem 35-40 år, hvorfor selskabet har valgt at dække forholdet, men med en aldersnedskrivning på 65% jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.

Klager opnår med udskiftningen af tagpladerne en væsentlig forbedring på sin ejendom - i form af et helt nyt tag med væsentlig længere levetid end det tag som var på ejendommen ved overtagelsen.

Det skal endvidere bemærkes, at der i tilstandsrapporten var følgende relevante bemærkning: 'Der ses nogen mosbegroning på taget – K1'.

Selskabet finder ikke, at klager har sandsynliggjort, at den foretagne aldersnedskrivning er ukorrekt. Taget er i dag udskiftet og pladerne er bortskaffet så en nærmere aldersfastlæggelse er i dag ikke længere mulig."

Klageren har ved skrivelse modtaget i nævnet den 1/12 2008 hertil bemærket:

"DB skriver at jeg planlagde at påføre med 150 mm (isolering: Min anmærk.) på de eksisterende spær således, at der blev plads til yderligere 100 mm isolering. Det kan derved være et problem med fugt i isoleringen, idet der ikke vil være mulighed for bortventilering af fugten i den eksisterende isolering, der kommer til at ligge nede i konstruktionen.

Det er korrekt at hvis man lukker vådt isolering inde så vil det ikke kunne tørre op - men i dag isolerer man normalt tage med 250-300 mm isolering, så selvfølgelig skulle mit tag efterisoleres med yderligere 100 mm - og derfor skal den gennemblødte eksisterende isolering også skiftes og DB skal erstatte den våde isolering.

Derudover henviser bygningsingeniør H.B. til bygningsreglement BRO8 §4.1 stk. 5, hvor der bl.a. står at 'Bestemmelsen skal bl.a. sikre, at våde fugtfølsomme materialer samt materialer og bygningsdele med skimmelsvamp ikke indbygges i opførelsesperioden' - det er jo netop hvad DB vil have os til når de skriver at vi skal lade gennemblødt isolering ligge, som de mener kan tørre op hvis der er ventilering. Dette strider direkte imod dette bygningsreglement og kan forårsage skimmelsvamp. Dette peger også imod at DB skal erstatte den våde isolering."

Selskabet har hertil ved skrivelse af 3/12 2008 afsluttende anført:

"Det er korrekt som klager anfører, at såfremt man vælger at påføre ekstra isolering i tagrummet, at så kunne den på ejendommen eksisterende isolering ikke optørre. Det er også korrekt når klager anfører, at man i dag isolerer med mellem 250-300 mm isolering. Dette er blot forhold/forbedringer som ikke er omfattede af den tegnede ejerskifteforsikring.

Det står naturligvis klager frit for - i forbindelse med udbedringen af det dækningsberettigede forhold - at forbedre/ optimere konstruktionen. Omkostningerne hertil er blot ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Selskabet fastholder derfor, at den eksisterende isolering kunne optørre såfremt det dækningsberettigede forhold blev udbedret og finder det derfor ikke sandsynliggjort, at omkostningerne til udskiftningen af isoleringen var nødvendige følgeudgifter på det dækningsberettigede forhold under ejerskifteforsikringen."

Af taksatorrapport af 6/6 2006 fremgår bl.a.:

"Som det fremgår af tværsnittet på vedlagte bygningstegning, er huset opført med skrå lofter beklædt med rustikbrædder. Spærene er på husets sydside 3 x 5" eller 75 x 125 mm og på nordsiden 3 x 6". Isoleringen er udført med 100 mm battsmåtter, og der er ikke ilagt dampspærre i loftskonstruktionen. Tagdækningen har oprindelig været B-5 bølgeeternit, men er omkring 1980 - 85 udskiftet med B-6 bølgeeternit.
...
Ved besigtigelsen den 02.06. blev et par tagplader afmonteret på begge tagflader.
Tagpladerne ses med meget store forvitringer og afskalninger på overfladerne, ligesom der på en del plader ses revner, som formentlig er gennemgående. Der vedlægges foto nr. … som nogenlunde viser tagpladernes tilstand.

Det blev ligeledes konstateret, at der er indlagt en dampspærre mellem spærene, monteret med en fugeforsegling mellem loftsbrædderne og spærkant. Denne dampspærre er helt sikkert indlagt ved tagudskiftningen omkring 1980 - 85, idet det ses at den er monteret udefra. Ligeledes kan det konstateres, at den oprindelige loftsisolering på 100 mm er øget til 200 mm. Denne forøgelse af isoleringstykkelsen er formentlig også udført i forbindelse med tagomlægningen. Der vedlægges skitse som viser den ændrede opbygning, samt foto nr. … som viser isolering og dampspærre.
Dansk Eternit A/S oplyser, at de fra fabrikken producerede problemplader stammer fra 1984-85, men erstatningskravene vedr. disse plader er udløbet.
Isoleringslagets tykkelse er alt for stor til de forekommende spærdimensioner, og dette forhold bevirker at der mangler ventilation over isoleringslaget. Der er ilagt bølgeklodser ved tagfod og ved rygning. På rygningen er monteret specielle udluftningsventiler.

Skadesårsagen vurderes på det foreliggende grundlag at være utætheder i tagpladerne. En bedre ventilation over isoleringslaget ville muligvis forbedre situationen en smule, men kan naturligvis ikke afbøde utæthederne i tagpladerne. Nedbrydningerne i tagpladerne vil forstærkes i tiden fremover, og en udskiftning kan ikke undgåes.

SKADEUDBEDRING.
Tagpladerne på hele huset skal udskiftes.
I forbindelse med en sådan udskiftning bør spærene påfores, så der bliver plads til den ilagte isolering, ligesom det skal påses, at der skabes ventilation over isoleringslaget.

Der er fra B. Tømrer- & Snedkerforretning afgivet et tilbud på et nyt tag.
Tilbudet er baseret på et DECRA-tag og indeholder efter det oplyste:

Tagplader i sort blank farve incl. rygninger, afslutninger og inddækninger.
Lægter.
Undertag
Påforinger på spærene.
Nye vindskeder og stern.
Nye tagrender og nedløbsrør.
Afmontering af gl. og montering af nyt tag.
Bortskaffelse af affald.
*Tilbudssummen er ca. kr. 110.000,- + moms.

Af foranstående tilbud udgør tagplader rygninger, afslutninger og inddækninger, lægter samt undertag incl. afmontering af gl. og montering af nyt tag ialt ca. kr. 67.000,- + moms.
Jeg har ikke set tilbudet, ovenstående er oplyst mundtlig.

Der er ikke indhentet tilbud på udskiftning til et tilsvarende eternittag, en pris herpå vil helt sikkert falde noget billigere ud.
Der skal påregnes en malerbehandling af loftet i køkken og opholdsstue.

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER.
Drypperiet fra aftrækskanalen i badeværelset kan afvises.

De øvrige skader vurderes at hidrøre fra forvitringer og afskalninger på tagpladerne.
I tilstandsrapporten er under pkt. A.8. på side 6 anført forhold om mosbegroning på taget, utæt inddækning ved skorsten, nedbrydning i vindskeder samt afskalninger på skorsten. Der ses således intet anført om de konstaterede forvitringer.

Efter oplysning fra Dansk Eternit A/S påregnes en normal levetid for bølgeeternitplader at være ca. 35 - 40 år. Ifølge Skafors levetidstabeller er normal levetid dog lidt længere.

Såfremt der er tale om problemplader fra Dansk Eternit produceret omkring 1984 - 85, må pladernes levetid vurderes at være udløbet.
Ved registrering af et på pladerne påstemplet produktionsnummer, er det muligt gennem Dansk Eternit at afklare om der er tale om problemplader. Disse numre er ikke registreret ved besigtigelsen."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker 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, revnedannelser, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
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 end 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 dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:

Hvad angår isoleringen finder nævnet, at det på det foreliggende grundlag ikke kan fastslås, at en genanvendelse af det eksisterende våde isoleringsmateriale ville have med-

ført en nærliggende risiko for gener i form af svampe- eller skimmelsvampeskader, forudsat at der som planlagt blev etableret den nødvendige udluftning i konstruktionen. Nævnet finder derfor ikke at kunne kritisere selskabets afvisning af at dække klagerens krav om dækning af udgifter til isolering.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at der foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien. Efter at have gennemgået sagen, herunder oplysningerne om besigtigelsen af taget og tagets alder, finder nævnet det tilstrækkeligt godtgjort, at tagpladerne er værdiforringet med mere end 30 %. Dog finder nævnet, at værdiforringelsen henset til tagets alder og de foreliggende fotos kun kan ansættes til 40 %. Selskabet skal derfor udbetale og opgøre erstatningen i overensstemmelse hermed.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at værdiforringelsen af tagpladerne kun udgør 40 %, og opgøre erstatningen i overensstemmelser hermed og udbetale klageren den ham tilkomne difference med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann