Den 8. september 2014 blev i sag nr. 85427:

xxxxxxxx xxxxxxxxxxx xx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx xxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. De klager over, at selskabet alene har tilbudt en partiel reparation af klagerens tag.

Klagerne har anmeldt, at ca. 25 betontagsten er revnede. Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettigende. Selskabet har afvist klagerens krav om, at alle tagstenene på taget skal udskiftes med henvisning til, at det er tilstrækkeligt alene at udskifte de revnede tagsten. Selskabet har endvidere anført, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at revnerne er en følge af en igangværende skadeproces i tagstenene.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1980. Forsikringen trådte i kraft den 1/5 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/1 2013 med allonge udarbejdet den 22/4 2013.

I tilstandsrapporten hedder det bl.a.:

2. 85427

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Flere mindre utætheder ved rygning hvorved fygesne kommer ind på gangbro. Note: Skaderne er kun besigtiget indefra tagrummet, grundet et lag sne på den udvendige tagflade. Tætningsmateriale mellem rygning og tagsten ligesom der bør eftergås for øvrige skader på tagmaterialet, for en eventuel udbedring.
		K3	Der er en utæthed ved inddækning af stålskorsten i tagrummet, der giver fygesne på gangbro. Der var ingen tegn på større fugtskader på det omkringliggende træværk ved inddækningen. Note: Inddækning / tagsten bør repareres.
	1.11 Ventilation	K2	Det vurderes at der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrummet. Der er ingen tegn på fugtskader eller opfugtning af træværk. Note. Placering kan være gavle med ventiler eller som udluftningshætter i tagfladen.
	1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Der er stedvis mangel på overfladebehandling/ ridser af stålskorstensrør i stue.

Allonge nr. 1.
Følgende er punkter er ændret på side 6 under punktet bygningsdele der normalt er tilgængelig, men ikke kan besigtiges.
I dette tilfælde grundet sne.
Alle udvendige tagflader på litra ABCD incl. tagrender samt nederste del af fundament.
Punkterne er dags dato gennemgået på stedet.
Der er ingen bemærkninger til ovenstående punkter.
Dog ses en del mos på stuehusets tag mod haveside/ vest hvilket anføres til en skade med karakteren k 1.
Note. Det skønnes at skaden kan afhjælpes ved at afvaske taget.

Af sælgerens oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2.	Tage			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Ved skorsten. Nej. Skaden er lige opdaget.**	☒	☐	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til?	☐	☒	☐
	Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret? **Loftlem er placeret i bryggers.**			
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐

Klagerne har i klageskemaet bl.a. anført:

"Den 22/05-2013 opdager jeg at der kommer vand ned ude i mit køkken. så derfor ringer jeg til en tømrermester som hedder ... Han kommer med det sammen, og vi går sammen på loftet for at se hvad der er sket. Vi opdager, at der er en del knækkede teglsten. Vi sætter den balje under for at mindske skaden på taget. Vi går taget igennem for andre knækkede teglsten. Vi finder mange sten der er knækkede.
…
Jeg ringede og anmeldte skaden den 23/05-2013. Den 12/09-2013 kl. 08:00 kommer ... fra husforsikringen ud for at se på taget. Han var på loftet for at se de knækkede tagsten, han tager nogle billeder af de knækkede sten. Han sagde at han ikke havde set tagsten knække på den måde før, og da det ikke var noget udefra, så dækkede de ikke skaden.

Den 15/09-2013 skifter [tømrermester] den knækkede tagsten hvor der kom meget vand ind.

Den 1/10-2013 kommer ... fra Ejerskifteforsikringen for at se på taget. Han går på loftet og ser de knækkede sten, og han ser på taget udefra fra en stige. …

Onsdag den 23/10-2013 ringer jeg igen til [... fra Ejerskifteforsikringen] for at hører vider i sagen, der får jeg pænt at vide, at det er [tømrermester] der har gået på taget og ødelagt de knækkede tagsten, og at vi selv ville komme til at betale for et nyt tag. …

Den 31/10-2013 får jeg en mail fra ... om at Ejerskifteforsikringen ikke dækker, da hans vurdering er, at skaden er sket efter vi har overtaget huset. … Vi overtog huset den 1/6-2013 men fik nøglerne den 14/05-2013. Fra den 14/05-2013 gik vi og gjorde huset i stand, og der har ikke været nogen på taget imens vi har haft det, kun da [tømrermester] skulle skifte den ene tagsten hvor vandet kom ind.

Vi føler ikke at [... fra Ejerskifteforsikringen] har hørt hvad vi har sagt i denne sag, vi synes at der er meget dårligt at [... fra Ejerskifteforsikringen og den bygningssagkyndige] ikke har været ude sammen og se på sagen.

Vi vil gerne have en anden ud og se på vores tag, da vi ikke er enige i hans beslutning om at skaden er sket efter vi har overtaget huset. Man kan se på træværket, at det har stået på længe."

Klagerne har i mail til nævnet af 21/1 2014 endvidere anført:

"Klagen går på de tagsten, som Gjensidige Forsikring har tilbudt at dække udskiftning af.

Ifølge egen byggesagkyndig – [tømrermester] - vil det udvikle sig som dominoeffekt, når udskiftningen begynder. Tagstenene er limet sammen og kan ikke udskiftes individuelt, uden resten af tagstenen revner, i den tilstand de er i.

Dette vil betyde gentagne henvendelser i løbet af de næste år, da denne udvikling allerede er i fuld gang.

Det vil være vanvittigt, ikke at fuldføre udskiftningen af taget en gang for alle, da der hele tiden knækker tagsten.

Det er en ejerskifteforsikring. De første tagsten var knækket inden indflytning, uden at det blev bemærket i tilstandsrapporten. Også taglægterne bærer præg af fugtskader fra tidligere regnperioder, hvilket heller ikke er blevet bemærket i tilstandsrapporten.

Forsikringens byggesagkyndig har endda beset ejendommen to gange, uden at bemærke skaderne af ældre dato, hvilket er uprofessionelt. Dette er ikke acceptabelt, og derfor bør forsikringen dække en udskiftning af taget."

Selskabet har som svar på klagen i brev af 7/3 2014 til nævnet anført:

"Vores forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring og klager over, at vi kun vil dække udskiftning af knækkede tagsten og ikke hele taget.
…
Sagens fakta
Vores forsikringstager købte ejendommen E.vej 34, …, og ejerskifteforsikring trådte i kraft 1. maj 2013. Ejendommen er opført i 1980 og har et tag af betontagsten.
…
Den 23. maj 2013 anmeldte forsikringstager telefonisk til ejerskifteforsikringen, at der i forbindelse med kraftig regn var løbet vand ind gennem tag, og at der var konstateret tre flækkede teglsten. Vi bad forsikringstager få sin tømrer til at besvare nogle spørgsmål vedrørende skadens omfang, årsag og reparation samt indsende nogle fotos. Forsikringstager vendte ikke umiddelbart tilbage til ejerskifteforsikringen tegnet i Gjensidige Forsikring.

Den 10. september 2013 anmeldte forsikringstager telefonisk til husforsikringen, som er tegnet hos Nykredit Forsikring, at der var kommet vand ned i køkkenet i slutning af maj. Dette skyldtes tagsten, som var knækket, og disse sten var nu udskiftet. Men der var stadig flere knækkede tagsten. Forsikringstagers hårdværker mente, at det måske kunne skyldes snetryk eller færdsel på taget.

Vores håndværkertaksator, ... hos ... A/S, besigtigede den 12. september 2013. Han kunne konstatere, at en del tagsten var knækket, men han kunne ikke konstatere en årsag.

Da forsikringstager ikke havde sandsynliggjort en dækket skade på husforsikringen, blev skaden afvist.

Sagen blev genoptaget på ejerskifteforsikringen hos Gjensidige Forsikring, og vores bygningskonsulent besigtigede den 1. oktober 2013.

Under besigtigelsen fortalte forsikringstager, at hun havde fulgt tilstandsrapportens anbefalinger og haft en håndværker på taget for at sprøjte med algefjerner.

Fotos fra besigtigelsen viser, at de knækkede tagsten alle er revnet på samme måde (tværgående revne) og på samme sted. Det hvide udtræk ved revnerne forekommer, når fugten fra revnen fordamper. Udtrækket kan kun sige noget om revnernes størrelse (jo mindre udtræk = jo mindre fugt = jo mindre revne), men siger ikke noget om, hvor gamle revnerne er. Fugtskjolderne på lægten lige neden under de revnede sten er enten meget minimale eller ikke eksisterende. Men hvis revnen er lille, vil mængden af fugt, der kommer igennem, ikke nå at dryppe ned på lægte, så de minimale fugtaftegninger er ikke noget entydigt bevis for, om revnerne er nye eller ældre.

Vores bygningskonsulent konstaterede ikke noget ved tagkonstruktionen, der vidnede om fejlkonstruktioner. Levetiden for betontagsten på en taghældning 25 grader skønnes til 50 år,

så det tyder heller ikke på et aldersproblem. Normalt vil der ikke ske noget ved at gå på en tagside med betontagsten. Man skal dog helst træde, hvor der ligger lægte under.

Vores bygningskonsulent henvendte sig til forskellige i forsøg på at klarlægge årsagen til og tidspunktet for revnernes opståen.

Den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten, mente ikke, at han havde overset noget. Havde der været synlige revner på tidspunktet for hans besigtigelse, ville de efter hans bedste skøn på grund af blæsevejret have givet anledning til fin snefilm i tagrummet pga. indtrængen af fygesne, som han observerede ved tagkip og skorsten. Derudover sås ingen andre synlige tegn i tagrummet på fugtskader efter utætheder fra fx revnede betontagsten.

Tagstenene er B&C dobbelt S og produceres af Monier A/S i Hersom ved Viborg. Vores bygningskonsulent fremsendte sine fotos til firmaets teknikere. De havde ikke tidligere set sådanne revner i tagstenene eller modtaget reklamationer herom.

Vores bygningskonsulent forespurgte hos en fugeentreprenør, som foretager understrygninger af betontagsten, og deres umiddelbare vurdering var, at man ved understrygningen af taget muligvis har pumpet lidt hårdt, så det lille lodrette fugestykke er komprimeret hårdere og derved låser tagstenene mere. Dette vil normalt ikke medføre skader, men når man går på taget, vil der være en slags bule her, som stenene kan knække over.

På baggrund af sælgeroplysningerne, den bygningssagkyndiges forklaring og forsikringstagers oplysning om, at en håndværker havde gået på taget i forbindelse med algefjerning, afviste vores bygningskonsulent dækning ved brev af 31. oktober 2013 med den begrundelse, at forholdet først var opstået efter forsikringstagers overtagelse af huset, jf. betingelsernes pkt. 15.

Forsikringstager klagede over denne afgørelse, og ved revurdering af sagen anerkendte vi at dække udskiftning af de revnede tagsten, jf. vores mail af 3. december 2013.

Vores forsikringstager ønsker, at hele taget udskiftes.

Vores vurdering
Tvisten for Ankenævnet drejer sig om reparationsmetode.

Vi mener ikke, at der på nuværende tidspunkt er indikation for, at hele taget skal udskiftes.

Der er konstateret ca. 25 stk. revnede tagsten. Årsagen til revnerne er ukendt, og forsikringstager har ikke sandsynliggjort, at der er en igangværende skadeproces i teglstenene.

Det reparationsbeløb på 17-18.000 kr.+ moms, som nævnes i vores mail af 3. december 2013, og som danner grundlag for beregning af erstatningen, er indhentet hos vores håndværkertaksator ... fra ... A/S, som besigtigede for husforsikringen i Nykredit Forsikring.

Vi har forelagt [... fra husforsikringen] forsikringstagers oplysning om, at tagsten ikke kan udskiftes individuelt uden at resten af tagsten revner, fordi tagsten er limet sammen.

[... fra husforsikringen] har oplyst følgende:

'Jeg har gennemgået billeder fra skadesstedet og mine kommentarer er følgende:

Mener stadig, at der kan udskiftes partielt, hvilket vi har prøvet før med godt resultat.
Arbejdsprocessen vil være at vi har et rullestillads med rundt huset.
Kit som sten er fuget med opvarmes med varmeblæser inde fra loftsrum så det derfor er muligt at fjerne sten.
Derefter vil nye sten blive lagt i og fuget igen.
Det kræver selvfølgelig lidt forsigtighed at skille tagsten af men det kan lade sig gøre.
Hvis omfanget ikke er blevet større vil prisen også kunne holde.
Mener ikke at det er nødvendigt at tage forbehold for færden på taget da det er fagfolk som skal udføre opgaven.
Det eneste forbehold jeg har er at der bliver farveforskel mellem nye og gamle tagsten.'

Vi henviser til vedlagte mail af 6. marts 2014.

Farveforskelle mellem nye og gamle tagsten berettiger ikke til, at hele taget udskiftes. Farveforskellene vil desuden blive mindre synlige med tiden. Vi henviser til ejerskifteforsikringens pkt. 21.2, hvorefter kosmetiske forskelle mellem det erstattede som nyt og det bestående, ikke erstattes.

Vi vil foreslå, at udskiftning af tagsten foretages af ... A/S, og at vi beder firmaet besigtige for udfærdigelse af et egentligt tilbud for vores godkendelse. Hvis der måtte opstå skader på andre tagsten under udskiftningsarbejdet, vil det også være omfattet af vores dækningstilsagn.
Tagsten er 33 år gamle, og erstatning ydes med 78 % af reparationsprisen, jf. betingelsernes pkt. 22 og afskrivningstabel D. Dette beløb fratrækkes forsikringens selvrisiko på 5.000 kr. pr. dækningsberettigende forhold, jf. betingelsernes pkt. 14.1.

Når tagsten er udskiftet, må tiden vise, om der opstår revneudvikling i andre tagsten, og forsikringstager kan så vende tilbage til os. Ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 1. maj 2013, og der er således 4 års dækningsperiode tilbage."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**21. Erstatningsopgørelse**
21.1 Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.
21.2 Kosmetiske forskelle mellem det erstattede som nyt og det bestående, erstattes ikke.
21.3 Erstatningen beregnes som en 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. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i punkt 22 og 24 beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkterne indeholdte afskrivningstabeller."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel for betontagsten, at man får 78 % erstatning, når de er mellem 32 og 40 år gamle.

7. 85427

Nævnet udtaler:

Efter det oplyste er omkring 25 betontagsten revnede. Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettigende og har tilbudt at udskifte de beskadigede tagsten. Klagerne gør gældende, at en udskiftning af alle tagstenene er nødvendig for at udbedre skaden. Klagerne har henvist til, at en byggesagkyndig har oplyst, at det ikke er muligt at foretage en partiel udskiftning uden at beskadige de øvrige tagsten.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at selskabets tilbud om at udskifte de beskadigede betontagsten ikke er tilstrækkelig til at genoprette det beskadigede tag. Nævnet har i denne forbindelse blandt andet noteret sig, at selskabets dækningstilsagn omfatter eventuelle yderligere tagsten, der måtte blive beskadiget under udskiftningen, og at selskabet har tilkendegivet, at klagerne kan vende tilbage, hvis der opstår revneudvikling i andre tagsten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels