Ankenævnet for Forsikring

Den 10. januar 2018 blev i sag nr. 90013:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at betale for en overstrygning af taget på den forsikrede ejendom.

Selskabet har tilbudt klageren 10.000 kr. i erstatning til en punktvis eftergåelse af tegltagets understrygning. Selskabet har afvist, at de anmeldte skader vedrørende utæt tagbelægning har et sådan omfang, at det der nødvendigt med en fuldstændig overstrygning.

Klageren har fremlagt et tilbud på 58.600 kr. eksklusiv moms for overstrygning af taget.

Den forsikrede ejendom er opført i 1980. Klageren overtog ejendommen den 1/1 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/10 2014.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægningen er udført i betontegl fuget over samlinger med fugemasse / tagkit til tæt. Dog der mangler fugning / tagkit ved de tegl som er skiftet på tagfladen under skorsten da der senere blev oplagt skorstens trin på taget.

2. 90013

Note: Der kunne ikke måles forhøjet fugt i lofter ved husefter-syn og der er ikke fundet tegn på opfugtning i tagkonstruktion men der er risiko for eks. slagregn kan give følgeskader i boligen fra nævnte området hvor tætningsfugning er mangelfuld.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Utætheder er udbredret i 1997**	☒	☐	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Stomskade hvor inddækningerne blev skadet. Er rep. i 2010 (forsikrings skade)**	☒	☐	☐

"

Klageren har i et bilag til klageskemaet af 24/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Den 26. januar 2015 regnede det i …, og ca. kl. 18 kunne det konstateres, at nedbør i betydeligt omfang trængte igennem ejendommens tegltag, ind i tagrummet, igennem etageadskillelsen og ned på gulvet i børneværelset i stueplan.

Klager fik sat spande og andre beholdere op i skunkrummet og i stueplan, og minimum 10 liter vand blev opsamlet. Herudover var en større mængde nedbør optaget i isoleringen i skunkrummet og i etageadskillelsen i øvrigt.

Klager bemærker i den sammenhæng, at isoleringen i skunkrummet var opfugtet flere steder, særligt i skunkrummet under den vestlige tagflade.

Klager anmeldte samme aften skaden telefonisk til Codan, idet klager anmodede om, at en taksator blev sendt ud for at besigtige skaden. Få minutter inde i samtalen afviste Codan dog skaden under henvisning til tilstandsrapportens K3'er vedrørende manglende understrygning/fugning ved nye tagsten ved storstenen (i den anden ende af huset). Da klager ikke ville godtage denne afvisning, meldte Codan ud, at man ikke kunne gøre yderligere, idet det *'var forsikringstagers pligt at dokumentere, at der var tale om en dækket skade'*. Det blev herefter aftalt, at klager skulle fremsende dokumentation for skaden.

Ved mail af 3. februar 2015 … fremsendte klager dokumentation for skaden – eller den del af skaden, der umiddelbart lod sig dokumentere. I konsekvens heraf satte Codan en taksator på sagen, og klager og taksator … aftalte gennemførelse af en besigtigelse den 19. februar 2015.

Ved besigtigelsen fremstod taksator, efter klagers opfattelse, som fortravlet og meget lidt interesseret i opgaven. Det undrede bl.a. klager, at taksator ikke ønskede at besigtige selve understrygningen/fugningen inde i skunkrummet, idet denne kun blev besigtiget 1 sted ude fra loftrummet, på ca. 3 meters afstand. Klager havde fjernet de fastskruede åbninger ind til skunkrummet med bagvedliggende isolering på begge sider af loftrummet (ud til de 2 tagflader) samt udlagt pap inde i skunkrummet, således at isoleringen herinde ikke skulle betrædes direkte.

Ved brev af 5. marts 2015 afviste Codan herefter skaden, idet man samtidig fremsendte taksators besigtigelsesrapport af 26. februar 2015 ...

Klager indhentede herefter ingeniørrapport om problemstillingen af 27. april 2015 …, hvilken rapport klager fremsendte til Codan ved mail af 1. maj 2015 … På baggrund af en grundig undersøgelse af taget, herunder undersiden af tagbelægningen inde fra skunkrummet, konkluderede ingeniør … bl.a., at der *'flere steder spredt over tagfladen er svigt i understrygning, revner og synlig adgang til det fri'*, at dette udgør en overset K3'er, at problemet *'uden tvivl vil accelerere fremadrettet'*, hvorfor det blev anbefalet, at *'hele taget gennemgås og overstryges'*, jf. i øvrigt ingeniørens detaljerede forslag til udbedring.

(Det bemærkes i øvrigt, at klager ved bilag … anmeldte en ny skade svarende til en uisoleret rørføring til køkkenets emhætte, der efterfølgende også blev afvist fra Codans side. Dette forhold er udeladt af nærværende klage. Klagers retsstilling forbeholdes i det hele også på dette punkt.)

Ved brev af 2. juli 2015 … anerkendte Codan herefter problemstillingen med vandindtrængning igennem taget som en ejerskifteskade, men fremførte samtidig, at skaden ikke var andet og mere end de *'2 eller 3 steder over skunk mod haveside/vest'*, hvor Codans taksator havde konstateret utætheder … Codan anmodede endvidere om, at klager indhentede tilbud på udbedring. (Klager bemærker i øvrigt i denne sammenhæng, at udskriften fra firmaet Bolius' hjemmeside, som Codan støtter ret på, angår mørtelunderstrygning på meget gamle tegltage i åbne tagrum, hvilket selvsagt er nærværende sag irrelevant.)

Ved mail af 23. januar 2016 fremsendte klager herefter tilbud på udbedring fra fugespecialisten ... Førnævnte firma vurderede på baggrund af ingeniørrapporten …, at der skulle ske overstrygning af hele tagfladen. Den 29. januar 2016 afviste Codan at dække en udbedring i form af overstrygning af hele tagfladen, idet man atter henviste til taksators vurdering af forholdet ...

Herefter indhentede klager et mere fuldstændigt tilbud fra … af 27. marts 2016 …, idet klager sørgede for, at bemeldte firma foretog en grundig undersøgelse af taget, herunder en besigtigelse af undersiden af tagfladen inde fra skunkrummet, forud for tilbuddets udfærdigelse.

Som det ses, er det fugespecialistens opfattelse, at den ødelagte understrygning er et generelt problem svarende til hele tagfladen, hvorfor der skal ske udbedring i form af overstrygning af hele tagfladen. (Det bemærkes for fuldstændighedens skyld, at en fornyet understrygning af tagfladen ikke er mulig uden nedtagning og efterfølgende reetablering af hele loftsrummets bræddeaptering m.m.)

En udbedring i henhold til tilbuddet beløber sig til 58.600 kr. ekskl. moms.

Ved mail af 24. maj 2016 fremsendte klager udkast til klage til Ankenævnet for Forsikring og anmodede atter om, at Codan gik i dækning svarende til en overstrygning af hele tagfladen. Codan svarede på dette ved brev af 23. juni 2016 …, hvori Codan bl.a. refererede en telefonsamtale med klagers rådgiver, ingeniør …, der skulle have oplyst, at han havde konstateret decideret lysindfald 5-8 steder i den vestlige tagflade. Codan anerkender herefter, at skadeomfanget er mere end de *'2 eller 3 steder'* man hidtil har holdt fast i, men tilbyder fortsat kun dækning med 10.000 kr. ekskl. selvrisiko til ny punktvis understrygning.

Som følge af Codans indsigelser i relation til grundlaget for … tilbud m.m. (bilag 8) rettede klager den 26. juni 2016 atter henvendelse til førnævnte firma med opfølgende / klarificerende spørgsmål. … Som det ses, er det specialistfirmaets selvstændige vurdering – på basis af en besigtigelse af taget – at *'det er hele taget der har samme problem'*, og at *'der er risiko for at regn/fygesne kan komme ind på hele taget'*.

…

Af de ovenfor og tidligere anførte grunde, der i det hele fastholdes, **gøres det herefter sammenfattede gældende**, at problemet med vandindtrængning igennem klagers tag, der som sådan er anerkendt af Codan som en ejerskifteskade, skal udbedres i form af en overstrygning af hele tagfladen, hvilken udbedring udgør billigst mulige forsvarlige udbedring af skaden.

Til støtte herfor **gøres det gældende**, at klagers tag er fejlprojekteret og/eller mangelfuldt udført, idet den lave taghældning (30 grader) i kombination med binding af kun hver 4. tagsten har gjort, at vejrpåvirkningen har trukket understrygningen (fugningen) fra hinanden, således at taget på klagers ejendom ikke længere fremstår som en tæt klimaskærm, idet taget endvidere er udført uden undertag. Der henvises til bilag ...

Til støtte herfor **gøres det endvidere gældende**, at ingeniør … bl.a. har konkluderet, at der *'flere steder spredt over tagfladen er svigt i understrygning, revner og synlig adgang til det fri'*, at dette udgør en overset K3'er, at problemet *'uden tvivl vil accelerere fremadrettet'*, og derfor har anbefalet, at *'hele taget gennemgås og overstryges'*, jf. også ingeniørens detaljerede forslag til udbedring. Der henvises til bilag ...

Til støtte herfor **gøres det endvidere gældende**, at fugespecialistfirmaet … – bl.a. på baggrund af en besigtigelse af taget – har konkluderet, at den ødelagte understrygning er et generelt problem svarende til hele tagfladen, hvorfor der skal ske udbedring i form af overstrygning af hele tagfladen. Der henvises til bilag …

Til støtte herfor **gøres det endelig gældende**, at det selvsagt u.a.o. vil have formodningen for sig, at problemet med vandindtrængning igennem tages ødelagte understrygning vil være et ensartet, generelt problem svarende til hele tagfladen, idet taget er udført ens overalt, på samme tidspunkt (1980) og sidenhen udsat for en ensartet vejrpåvirkning.

Klager bemærker i øvrigt, at Codan i relation til egen levetidstabel B (bilag …) betegner et 30 år gammelt tegltag svarende til klagers som et nyt tag, idet der ved denne alder ikke foretages reduktion i forhold til udgangspunktet om nyværdierstatning (bilag …). Tegltaget på klagers ejendom var på skadetidspunktet 35 år gammelt.

Endelig bemærkes i øvrigt, at der ved flere lejligheder efter den 26. januar 2015 er sket vandindtrængning igennem klagers tag i forbindelse med regnvejr, hvorved der er sket opfugtning af isoleringsmateriale samt opstemning af nyt vand i de spande m.m., som fortsat henstår i skunkrummet. Forholdet lader sig dog vanskeligt monitorere præcist, idet klager ikke kan holde åbent ud til det uopvarmede skunkrum, og idet de fastskruede åbninger ud til skunkrumet med bagvedliggende, løs glasuldsisolering tager lang tid at åbne og lukke (pænt) igen."

I brev af 25/11 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores vurdering af sagen

Foranlediget af klagen har vi gennemgået sagen på ny, men vi finder ikke grundlag for at ændre vores vurdering.

Det er fortsat vores vurdering, at der ikke er dækning under ejerskifteforsikringen for udgifter til overstrygning af hele ejendommens tagflade, da det efter vores opfattelse ikke er dokumenteret, at der per overtagelsesdagen den 1. januar 2015 var utætheder i ejendommens tagbelægning i et omfang, der kan berettige til en overstrygning af hele ejendommens tagflade. Vores vurdering uddybes i det følgende.

Den 26. januar 2015 trængte der vand ind igennem en utæthed i ejendommens tag, hvilket forsikringstager anmeldte telefonisk til Codan. Ifølge forsikringstager var der alene to steder i taget, hvor der kom vand ind, hvorfor forsikringstager stillede to spande i skunkrummet for at opfange vandet.

I forlængelse af anmeldelsen foretog vores bygningskonsulent en besigtigelse af ejendommens tag. Bygningskonsulenten kunne – ligesom forsikringstager – alene konstatere enkelte utætheder i tætningen/understrygningen over skunken mod havesiden/vest.

På vegne af forsikringstager besigtigede ingeniør … ligeledes ejendommens tag, jf. bemærkningerne herom ovenfor.

Ankenævnet kan lægge til grund, at såvel vores bygningskonsulent som [ingeniør] har foretaget deres besigtigelse af understrygningen fra husets skunkrum beliggende i ejendommens vestlige side.

Endvidere kan ankenævnet lægge til grund, at vores bygningskonsulent ved sin besigtigelse alene kunne konstatere 2-3 utætheder i tætningen/understrygningen på tagbeklædningen på ejendommens vestlige side, mens [ingeniør] ved sin besigtigelse kunne se dagslys igennem tagfladen mod vest ca. 5-8 steder, men at han formentlig ikke kunne konstatere følgeskader de steder, hvor der var lysindfald.

Endelig kan ankenævnet lægge til grund, at der ikke er konstateret utætheder i tætningen/understrygningen på tagbeklædningen på ejendommens østlige side.

Forsikringstager er ikke vendt tilbage på vores opfordring om at påvise og beskrive – eventuelt indtegnet på en kopi af bygningstegninger – hvor der skulle være utætheder i tagbelægningen med vandindtrængning til følge – udover hvad der tidligere er blevet anført. Den manglende tilbagemelding fra forsikringstagers side må tages som udtryk for, at der ikke er andre utætheder i tagbelægningen end de anførte, og at skadens omfang derfor heller ikke er så omfattende som påstået af forsikringstager. Såfremt der havde været andre utætheder i tagbelægningen med vandindtrængning til følge, må det formodes, at forsikringstager havde oplyst os herom forud for indlevering af klage til ankenævnet. Dette er ikke sket.

Det er dog alligevel anført i klagen, at forsikringstager 'ved flere lejligheder' efter den 26. januar 2015 har konstateret vandindtrængning gennem ejendommens tag, og at der herved er sket en opfugtning af isoleringsmaterialet i skunkrummet og opsamling af nyt vand i de to spande, som henstår i skunkrummet. Det formodes, at de to spande er dem, som forsikringstager opstillede i skunkrummet den 26. januar 2015. Såfremt bemærkningen er korrekt, bekræfter det jo netop, at der alene er enkelte utætheder i tætningen/understrygningen på tagbeklædningen på ejendommens vestlige side og ikke andre steder på ejendommens tagbelægning.

De ensidigt indhentede udtalelser fra henholdsvis [ingeniør] og … Fugeteknik dokumenterer ikke, at der skulle være utætheder i tagbelægningen med vandindtrængning til følge – udover hvad der allerede tidligere er blevet anført af vores bygningskonsulent. Allerede af den grund kan udtalelserne heller ikke begrunde, at der skal en overstrygning af hele ejendommens tagflade, og at udgifterne forbundet hermed skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Der er intet, der tyder på, at skaden i denne sag skulle have et sådant omfang, at det kan berettige til en overstrygning af hele ejendommens tagflade. Det forhold, at der tidligere er konstateret 2-3 utætheder i den vestlige tagflade, berettiger efter vores opfattelse ikke til en overstrygning af hele ejendommens tag, herunder en overstrygning af hele den østlige tagflade, hvor der ikke er konstateret utætheder.

Ejerskifteforsikringen dækker alene udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Det er en betingelse for forsikringsdækning, at forholdet var til stede senest ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen. I denne sag er der imidlertid ingen dokumentation for, at der på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen den 1. januar 2015 var et skadeomfang, der berettiger til en overstrygning af hele ejendommens tagflade.

Det bestrides, at forsikringstagers tag skulle være fejlprojekteret og eller mangelfuldt udført, som påstået af forsikringstager. På opførelsestidspunktet gjaldt der ingen særlige krav til hverken taghældning, binding eller tætning – udover at taget skulle være tæt. På daværende tidspunkt var der ligeledes alene et krav om binding af hver femte tagsten.

Forsikringstagers bemærkning vedrørende levetidstabel B er ikke relevant for ankenævnets afgørelse af nærværende sag. At der i forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller ikke gøres fradrag for et 30 år gammelt tegltag er i sagens natur ikke ensbetydende med, at et sådant tag kan regnes for at være nyt. At der ikke gøres fradrag for et 30 år gammelt tag er alene udtryk for, at et optimalt vedligeholdt 30 årigt tegltag sædvanligvis ikke vil være forringet i en sådan grad, at der vil blive gjort fradrag i en eventuel erstatning.

Som anført af forsikringstager selv er tagbelægningen på forsikringstagers ejendom mere end 30 år gammelt, hvorfor sammenligningen med en tagbelægning på et 30 årigt tegltag – så meget desto mere – ses at være irrelevant for sagens afgørelse.

Såfremt ankenævnet måtte nå frem til, at der skal ske en overstrygning af hele ejendommens tag, skal der under alle omstændigheder ske fradrag af selvrisiko og derudover afskrivning på grund af alder i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes afskrivningstabeller. Huset er opført i 1980, hvilket giver en dagsværdi på 94 %."

Klageren har i brev af 19/12 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Lørdag den 17. december 2016 brugte jeg således ca. 6 timer på at kravle skunkrummene igennem og registrere, hvor der fandtes tydelige revner/slip i understrygningen, typisk i et sådan omfang, at udelyset strålede ind igennem tagfladen. Som bilag … fremlægges herefter klagers registrering af tydelige skader på henholdsvis den vestlige og østlige tagflade.

Som tidligere nævnt er alene ca. den nederste 1/3 af tagfladen synlig fra skunkrummet, idet resten af den indvendige tagflade er gemt væk bag loftrummets aptering. Denne ne-

derste del svarer til 8 teglsten på langs (fra underkant af asfaltplade til tagfod) samt 6 teglsten på tværs mellem hver af de 20 spær. På de 2 tegninger (bilag …) svarer et enkelt kvadrat på det kvadrerede papir således til en enkelt teglsten.

Som det ses, følger det af bilag …, at de tydelige skader på begge tagflader er så mange, at det ikke giver mening at tælle disse. Taget er hullet som en si.

Det bemærkes i den sammenhæng, at skadebilledet på de resterende ca. 2/3 af tagfladen, der ikke kan undersøges uden nedbrydning af indvendig bræddebeklædning m.m., med en til vished grænsende sandsynlighed vil være det samme. Endvidere bemærkes, at der selvsagt vil være mange mindre skader, der ikke er umiddelbart konstaterbare i forbindelse med en visuel inspektion.

Codan har tilbudt at erstatte skader 5-8 steder med 10.000 kr. (ekskl. selvrisiko) til en pletvis tætning indefra. Ud fra denne kalkyle vil Codan – alene på baggrund af den nederste og gennemgåede 1/3 af tagfladen (bilag …) – skulle betale en højere erstatning end prisen på en overstrygning af hele tagfladen (bilag …).

I forbindelse med min gennemgang af tagfladen og skunkrummet den 17. december 2016 gjorde jeg i øvrigt flere for sagen relevante fund. Nedenfor følger fotografier af disse forhold samt ledsagende bemærkninger.

…

Opfugtet træværk og asfaltplade mellem 15. og 16. spær på vestvendte tagflade. Dertil svampevækst på asfaltpladen. Bemærk i øvrigt at asfaltpladen er rykket løs og bøjet ned - som om tidligere ejer(ere) har villet undersøge forholdene højere oppe.

Spand opstillet af klager ved utæthed(er) mellem 15. og 16. spær på vestvendt tagflade. Indeholdt ca. 1 liter vand. Spanden blev tømt i forbindelse med besigtigelsen den 19. februar 2015 (bilag …).

Opfugtede aviser og underliggende isolering ved utæthed(er) mellem 15. og 16. spær på vestvendt tagflade. Der sker en løbende vandindtrængning gennem taget og opfugtning af isolering m. m.

Blankt vand på understrygningen ved 14. spær på østvendte tagflade.

Yderligere isoleringsmateriale opdænget i området mellem 13. og 15. spær ved østvendte tagflade. Derudover løs asfaltplade udlagt. Kunne indikerer, at også tidligere ejer(eje) har haft problemer med vandindtrængen her.

Opfugtet isoleringsmateriale i området mellem 13. og 15. spær ved østvendt tagflade. Der sker en løbende vandindtrængning gennem taget og opfugtning af isolering m. m.

…

Taget er fejlkonstrueret og/eller fejlagtigt udført

Ingeniør … (bilag …) konkluderer, bl.a. på baggrund af *'ældre litteratur omkring tegltage'* (side …), at den sparsomme binding af tagstenene (hver 4. sten) samt den flade taghældning (30 grader) har gjort, at vindpåvirkningen har trukket understrygningen i stykker.

Huset er opført i henhold til BR 1977, der i afsnit 7.7, stk. 1, bestemte følgende: *'Tage skal være udført af sådanne materialer og på en sådan måde, at der opnås tilstrækkelig tæthed mod indtrængen af regn, smeltevand og sne.'*

Det er i dag almindelig kendt, at hver 2. sten bør bindes på den åbne tagflade – og alle sten, hvis tagfladen er særlig udsat for vindpåvirkning m.m. Der henvises til bl.a. 'Tegl 36' (2005), side 14 og 20.

Jeg har herefter vanskeligt ved at følge Codans argumentation i forhold til, at taget skulle være korrekt projekteret samt udført i overensstemmelse med god byggeskik, hvilken argumentation bestrides.

Selvrisiko og afskrivningstabeller
Klager anerkender selvsagt, at en udbetaling af erstatning fra Codans side skal ske i overensstemmelse med forsikringsaftalens bestemmelser (bilag …) om selvrisiko (5.000 kr.) samt levetidstabeller (reduktion på 6% i forhold til nyværdierstatning)."

Selskabet foretog på den baggrund genbesigtigelse af ejendommen. Af selskabets bygningsrapport af 6/2 2017 fremgår bl.a.:

"Samtlige synlige tagsten/understrygninger i skunke i begge tagflader (mod øst og vest) gennemgået og lysindfald gennem tagbeklædningen i begge tagflader er markeret med røde kryds (X) på samme planskitser, som er udarbejdet af forsikringstager. På FT's fremsendte tagplan er registreret lysindfald i 58 steder i tagflade mod øst og lysindfald i 77 steder i tagflade mod vest. Vi registrerede lysindfald 16 steder i tagfladen mod øst og 12 steder i tagfladen mod vest.

Lysindfald er ikke lig med utætheder, der kan godt være lysindfald gennem tagbeklædningen uden at tagbeklædningen er utæt. Vi har ikke kunne registrere fugt eller fugtspor udover, hvad der er registreret tidligere, som vi allerede har anerkendt (tætning af understrygning i tagfladen mod vest 5-8 steder). Der er vandløber/spor efter kondensdannelse i spærkonstruktioner udfor inspektionslemme i skunk, hvilket ikke er usædvanligt, når skunklemme (faste plader) demonteres for at få adgang til skunke. I disse situationer lukkes der varmluft ud i skunkrum, når varmluft møder kolde tagoverflade, dannes der kondens på den indvendige side af tagbeklædningen, det er disse spor/vandløber der ses på nogle spær/lægter og på underside af tagstenene.

De utætheder vi tidligere har anerkendt (mod vest) er ikke blevet udbedrede og der var ingen spor eller tegn på vandskader i hverken spærtagkonstruktioner eller i tagisoleringen. De spande der var sat op ved min første besigtigelse var der stadig og der var ingen vand i dem på min seneste besigtigelse."

I brev af 2/3 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det bestrides dog under alle omstændigheder, at de af forsikringstager fremlagte nye bilag … skulle dokumentere 'skader' på henholdsvis den østlige og den vestlige tagflade.

Endvidere bestrides det, at taget skulle være 'hullet som en si', som påstået af forsikringstager.
…
I umiddelbar forlængelse af genbesigtigelsen af tagkonstruktionen på forsikringstagers ejendom indhentede vores bygningskonsulent et tilbud fra [tømrer]. Som bilag … fremlægges tilbuddet af 3. februar 2017. Tilbuddet lyder på i alt DKK 5.031,88 og omfatter efter gennemgang og reparation af eksisterende understrygning med samme understrygningsmateriale som det eksisterende på begge tagflader.

…
Det fortsat vores vurdering, at der ikke er dækning under ejerskifteforsikringen for udgifter til overstrygning af hele ejendommens tagflade, da det efter vores opfattelse ikke er dokumenteret, at der per overtagelsesdagen den 1. januar 2015 var utætheder i ejendommens tagbelægning i et omfang, der kan berettige til en overstrygning af hele ejendommens tagflade.

Som fremhævet indledningsvis er lysindfald gennem tagbeklædningen ikke ensbetydende med utætheder og/eller skader i ejerskifteforsikringens forstand. Dette bekræftes da også af det i bygningsrapporten … anførte, ligesom det i øvrigt også bekræftes af det af [ingeniør] anførte i bilag … og det af … Fugeteknik anførte i bilag ...

Det må således bero på en misforståelse, når forsikringstager vedvarende hævder, at lysindfald er lig med utætheder og skader. Der er intet grundlag for at konkludere dette.

Som bilag … fremlægges udskrift fra bolius.dk omkring typiske skader på tage. Det fremgår heraf blandt andet, at tagsten med understrygning kræver løbende vedligeholdelse. Det fremgår endvidere, at et understrøget tag skal ses efter hvert år, og at understrygningen skal gennemgås hvert femte år.

Ved genbesigtigelsen kunne der konstateres flere steder med lysindfald i forhold til den oprindelige besigtigelse to år tidligere. Idet det antages, at vores forsikringstager i perioden fra den første besigtigelse den 19. februar 2015 og frem til den anden besigtigelse den 30. januar 2017 ikke har foretaget nogen form for vedligeholdelse af understrygningen, er det efter vores opfattelse heller ikke usandsynligt, at de flere lysindfald 2 år senere kan henføres til det forhold, at taget er mere end 30 år gammelt, og at der ikke er foretaget en løbende vedligeholdelse heraf.

Med henvisning til ovennævnte er der så meget desto mere efter vores opfattelse ikke grundlag for at kræve dækning under ejerskifteforsikringen for udgifter til overstrygning af hele ejendommens tagflade. Blot for fuldstændighedens skyld fremhæves det, at ejerskifteforsikringen netop ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og/eller forhold, der alene består i materialers sædvanlige levetid.

Til støtte for synspunktet om, at forsikringstager ikke kan kræve dækning under ejerskifteforsikringen for udgifter til overstrygning af hele ejendommens tagflade henviser jeg til ankenævnspraksis herom, herunder blandt andet ankenævnskendelse nr. 88.610 og nr. 75.987.

Afslutningsvis fastholdes det, at forsikringstagers tag ikke er fejlprojekteret og/eller mangelfuldt udført, som hævdet af forsikringstager. Taget er opført i overensstemmelse med de på daværende tidspunkt krav og standarder, jf. i det hele vores bemærkninger herom i vores brev af 25. november 2016.

Som nævnt i vores brev af 25. november 2016 har vi tidligere tilbudt at betale en kontanterstatning på DKK 10.000,00 med fradrag af selvrisiko til tætning/understrygning af de tidligere konstaterede utætheder. På trods af, at forsikringstager tidligere har afslået vores tilbud, og på trods af det nu fremlagte tilbud af 3. februar 2017 alene lyder på i alt DKK 5.031,88 (bilag …), fastholder vi vores tidligere tilbud om betaling af DKK 10.000,00 med fradrag af sædvanlig selvrisiko."

10. 90013

Klageren har i brev af 28/3 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Bilag … er udtryk for, hvad der følger af mit andet indlæg af 19. december 2016, herunder min registrering af *'tydelige revner/slip i understrygningen'* på henholdsvis den vestlige og østlige tagflade. Disse registreringer fremstilles nu af Codan som en registrering af *'lysindfald'* (bilag …), og ikke overraskende kunne Codan ved den ca. 1 time lange (gen)besigtigelse den 30. januar 2017 herefter ikke konstatere lysindfald alle de steder, hvor jeg har konstateret revner/slip i understrygningen.
> …
> Jeg noterer mig dog, at Codan anerkender 16 (østlige tagflade) + 12 (vestlige tagflade) af mine registreringer i bilag ... Også på grundlag af dette erkendte skadeomfang – og når holdes in mente, at skadebilledet på de ikke undersøgte 2 x 2/3 af tagfladerne må svare til det undersøgte område – har Codan via tilbuddet om 10.000 kr. for '5-8 steder' reelt anerkendt en højere erstatning end prisen på den af klager ønskede overstrygning (bilag …). Jeg henviser til mit indlæg af 19. december 2016, side 1.
> …
> Klager har konstateret og dokumenteret betydelig vandindtrængning i skunkrummene ved flere lejligheder, senest den 17. december 2016, hvor der bl.a. kunne konstateres 1 liter opsamlet vand i en opstillet spand, blankt vand på understrygningen ved 14. spær på østvendte tagflade samt opfugtet isoleringsmateriale flere steder. Jeg henviser til klagen af 24. oktober 2016 og indlæg af 19. december 2016 med tilhørende fotodokumentation. Denne vandindtrængning forsøger Codan nu i et ikke nærmere specificeret omfang at henføre til/fremstille som kondensdannelse i forbindelse med åbning af 'inspektionslemme' ind til skunkrummet. Den vandindtrængning, der har fundet sted, er selvsagt indtruffet hvor 'inspektionslemmene' ind til skunkrummene var lukkede, og antager et omfang langt større end en kortvarig kondensdannelse, hvorfor Nævnet kan se bort fra Codans grundløse teorier på dette punkt.
>
> Codan er glad for Bolius.dk's artikler om mørtelunderstrygning af gamle tegltage, hvorfor man i tillæg til Bolius.dk-artiklen i bilag … nu har fremlagt bilag …, der i al væsentlighed indeholder de samme oplysninger. Og det er givetvis rigtigt, at en gammeldags mørtelunderstrygning af kalkmørtel og fæhår kræver en stadig vedligeholdelse, hvilket er muligt i de åbne tagrum, hvor denne teknik typisk er anvendt, jf. også fotografierne i artiklerne. Men relevansen af disse forhold i relation til nærværende tvist om en nyere understrygning med bitumen-fugemasse i et udnyttet tagrum, hvor indvendig vedligehold reelt ikke er mulig fsva. de øverste 2/3 af tagfladerne, er det vist kun Codan, der kan få øje på.
>
> Endelig mener Codan, at man ved (gen)besigtigelsen den 30. januar 2017 kunne konstatere flere steder med lysindfald set i forhold til den oprindelige besigtigelse den 19. februar 2015, og bruger så dette til afsæt for en argumentation om manglende vedligehold m.m. Det følger imidlertid af Codans oprindelige besigtigelsesrapport …, at ingen præcis registrering af skader er foretaget, og dertil kommer, at Codans taksator i 2015 alene undersøgte tagfugningen ét sted ved 'inspektionslemmen' ud for vest-tagfladens 13. og 14. spær, jf. også klagens bemærkninger herom. Det kan således dårligt overraske, at Codan ved en mere omfattende gennemgang af den nedre 1/3 af begge tagflader den 30. januar 2017 fandt flere skader, og dette forhold kan selvsagt heller ikke med noget ret udlægges som en udvikling i skadebilledet, der skulle have fundet sted alene i perioden 2015-2017.
>
> Det må også i denne sammenhæng fremhæves, at Codans udokumenterede betragtninger om manglende vedligehold samt levetid på materialer udspringer af forsikringens skadebegreb (bilag …). Codan har imidlertid i denne sag allerede anerkendt problematikken med vandindtrængning igennem ejendommens tag som en ejerskifteskade, hvorfor Næv-

net kan se bort fra dette juridiske fejlgreb. Når en dækningsberettiget skade foreligger, dækker ejerskifteforsikringen til nyværdi med afkortning i henhold til eventuelt relevante afskrivningstabeller. Også de af Codan nævnte kendelser (88610 og 75987) angår selve skadebegrebet, og er endvidere, som Nævnet vil kunne se, så radikalt anderledes i faktum, at Codans henvisning også af den grund er besynderlig.

Den, så vidt ses, eneste helt sammenlignelige ejerskiftekendelse i forhold til nærværende sag er 88095, der angår vandindtrængning igennem et tilsvarende tag med bitumenunderstrygning.

Tvisten i denne sag er spørgsmålet om, hvorvidt en anerkendt ejerskifteskade i form af vandindtrængning igennem et på anmeldelsestidspunktet 35 år gammelt tegltag har et sådant omfang, at en udbedring af hele tagarealet er påkrævet.

Det er ved bilag … dokumenteret, at utæthederne er overalt i de 2 tagflader, og at den punktvise klatfugning, som Codan tilbyder, således ikke udbedrer den samlede skade, eller eliminerer den konstaterede nærliggende risiko for yderligere skader.

Udbedring
Den taksator …, der forestod den oprindelige besigtigelse, og som jeg i klagen har udtalt kritik af, ledede (gen)besigtigelsen den 30. januar 2017 og har på et uoplyst grundlag indhentet det tilbud af 3. februar 2017 fra tømrer- og snedkervirksomheden …, der nu er fremlagt som bilag ...

Hvad en almindelig tømrer/snedker, der indgår i Codans korps af tilknyttede håndværkere, under disse omstændigheder fremkommer med, kan Nævnet selvsagt se bort fra. Herunder særligt, når tilbuddet alene angår et uspecificeret antal tagsten *'i skunk'*.

I denne sag har to tageksperter – ingeniør … og … FugeTeknik … – uafhængigt af hinanden konkluderet, at utæthederne i taget er et generelt problem, og at en udbedring passende kunne være en overstrygning af hele tagfladen. Bilag …, og hvad Codan i øvrigt fremkommer med, ændrer ikke herved.

Jeg bemærker i øvrigt, at overstrygning af hele tagfladen er den billigst mulige løsning af hele tagfladens problem, hvad Codan, så vidt ses, heller ikke bestrider. En afrensning og genetablering af bitumen-understrygningen indefra ville f.eks. være markant dyrere, da dette fordrer nedtagning og genopsætning af loftrummets indvendige bræddebeklædning.

Taget er fejlkonstrueret og/eller fejlagtigt udført
Jeg noterer mig, at Codan ikke replicerer på argumentationen i klagers andet indlæg af 19. december 2016. Også på dette felt fastholdes mit standpunkt."

Hertil har selskabet i brev af 25/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"I indlægget er det anført, at bilag … indeholder registreringer af synlige skader på understrygningen, der afstedkommer vandindtrængning i en tagkonstruktion uden undertag og/eller nærliggende risiko herfor, hvilket problem Codan har anerkendt som en dækningsberettiget ejerskifteskade. Dette er ikke korrekt.

Det er ligeledes anført i indlægget, at Codan skulle have erkendt et skadeomfang svarende til de ved genbesigtigelsen konstaterede 16 lysindfald i tagfladen mod øst og de 12 lysindfald i tagfladen mod vest. Dette er ej heller korrekt.

Det er endvidere anført, at Codan via tilbuddet om betaling af i alt DKK 10.000,00 med fradrag af selvrisiko til tætning/understrygning af de tidligere konstaterede utætheder 5-8 steder på den vestlige tagflade reelt skulle have anerkendt en højere erstatning end prisen på den af forsikringstager ønskede overstrygning. Dette er heller ikke korrekt.

Det af forsikringstager anførte må i bedste fald kunne tages som udtryk for fejlslutninger og/eller misforståelser.

Det bestrides, at forsikringstager på det foreliggende grundlag skulle have dokumenteret 'betydelig vandindtrængning i skunkrummene ved flere lejligheder', som anført i forsikringstagers 3. indlæg.

Det fastholdes, at tage med understrygning, herunder også tage med bitumenunderstrygning, kræver en løbende vedligeholdelse.

Det bestrides, at Codans taksator på et 'uoplyst grundlag' skulle have indhentet det som bilag … fremlagte tilbud hos tømrer- og snedkervirksomheden ... Der er intet grundlag for at hævde dette.

Afslutningsvis bemærkes, at Codans manglende bemærkninger til forsikringstagers synspunkt om, at taget er fejlkonstrueret og/eller fejlagtigt udført, ikke skal tages som udtryk for, at Codan er enig i det af forsikringstager anførte. Snarere tværtimod, jf. også Codans 1. indlæg af 25. november 2016."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne: Klagerens mails af 21/9 2017 vedlagt fotos, 11/11 2017 og 28/11 2017 og selskabets mails af 6/11 2016 og 24/11 2017. Klageren har bl.a. anført, at der den 13/9 2017 igen skete vandindtrængen igennem tegltaget, denne gang i området over den indbyggede garage.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 26/2 2015 fremgår bl.a.:

"Følgende forhold er anmeldt:
1. Indtrængning af vand gennem tagbeklædningen.

Beskrivelse af anmeldt forhold. Punkt 1

1. Konstatering:

1.1 Omfang:
Taget er beklædt med røde beton tagsten og tætnet/understreget med sort tagkit. Der ses enkelte utætheder i tætningen/understrygningen over skunk mod haveside/vest. Der ses relative friske fugt spore efter vandindtrængning på isoleringsmaterialet i skunk, det blev oplyst at der ligeledes er trængt vand ind gennem loft i børneværelset mod gavl nedenunder.

1.2 Årsag:
Utætheder i tætningen/ understrygning skyldes slid og ælde.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:
Utætheder i tag tætninger/understrygninger vurderes at være af nyere dato (2- 4 uger), da der ikke konstateres destruktionsskader i træ konstruktioner eller i loftbeklædningen i etagen nedenunder.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:
Det anmeldte forhold er ikke nævnt i TR(tilstandsrapporten), idet de anmeldte utætheder forefindes mellem 2 skorstene. K3 bemærkning i TR vedrører tagbeklædningen under den skorsten med trin på tagbeklædningen."

Af ingeniørrapport af 27/4 2015 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Kort beskrivelse af konstruktion:
Frit spændende gitterspær med taghældning. Spærafstand 120 cm og lægter 50*50 mm tilpasset lægteafstand til tegltag. Tegltag med vingetagsten understrøget med Bitumen kit, antagelig understrygningsfugemasse, langs vandrette og lodrette samlinger. Tegl er bundet for hver 4. sten på tagfladen og alle sten bundet ved tagfod.
…
Konstateret ved eftersyn:
Ved inspektion fra skunklem i tagrum kan understrygning ses, og flere steder spredt over tagfladen er der svigt i understrygning, revner og adgang til det fri.

Det må undre at dette forhold ikke er beskrevet i tilstandsrapporten under primære bygningsdele pkt. 1. idet der her er skader der kan give vandindtrængen ved den rette vindretning og samtidig nedbør. Det er min vurdering at forholdet burde have været beskrevet og tildelt karakter K3.

Understrygning har godt fast i tagsten og revner ses i vandrette og lodrette fuger.

Endvidere er aftræk fra emhætte synlig i skunkrum, og aftræk ses at være uisoleret, hvilket kan give anledning til kondens omkring aftræk. Dette forhold er ej heller beskrevet i tilstandsrapporten. Det er min vurdering at forholdet burde have været beskrevet og tildelt karakter K3.
…
Som tidligere nævnt er tagsten bundet for hver 4. sten, og dette betyder, at der stilles store krav til understrygningens elasticitet og klæbeevne, når der opstår kraftig sug på tagfladen.

Sammen med den mindre elasticitet i fuger efter ca. 37 år, og klæbeevnen, kan dette være en medvirkende årsag til de revner, der ses i understrygningen.

Der er ingen tvivl om, at dette vil accelerere fremadrettet, hvorfor det må anbefales at få hele taget eftergået og overstrøget.

Udvendig på tagflade ses flere afskalninger på tagsten, enkelte steder er der knækket del af tagsten. Dette forhold er ej heller beskrevet i tilstandsrapporten. Det er min vurdering at forholdet burde have været beskrevet og tildelt karakter K2.
…

Tag overflade mod vest er med en del algevækst på tagsten, specielt i området midt på tagfladen er algevækst større og meget synlig.

Forslag til afhjælpning:
Tætning af tagfladen er nuværende kun mulig, uden større destruktive indgreb, ved at udføre udvendig overstrygning mellem tagsten.
…
Inden overstrygning udføres må det anbefales at skifte de tagsten, der er beskadiget således, at overstrygning først udføres når alle tagsten er afrensede, intakte og fri for skader.

I ældre litteratur omkring tegltage er beskrevet som efterfølgende omkring tegltage med understrygning. Vel vidende at det var på et tidspunkt hvor understrygning blev udført i mørtel, er det nok en god regel at lytte til.

> *'Tage med understrygning.* Benyttes almindelige vinge- og falstagsten, må spærhældningen normalt ikke være mindre end 40° (hældning 1:1,2). Med særlige falstagsten kan spærhældningen dog være en del mindre. Nærmere oplysning om stentype og minimumshældning må søges hos teglværket.'

Det kan anbefales at der udføres isolering af aftræk fra emhætte, således at kondens undgås."

Klageren har indhentet et tilbud af 27/3 2016 vedr. overstrygning af taget. Af tilbuddet fremgår bl.a.:

"Vedr. Overstrygning af taget.
Med henvisning til besigtigelse af taget på ejendommen, fremsendes hermed tilbud på følgende arbejde. Der ses flere huller/revner i eksisterende understrygning og dermed risiko for utætheder. Da tagetagen er udnyttet er det ikke muligt at efterfuge indefra.

Arbejde: Eksisterende tagsten afrenses i udvendige false med trykluft og børste. Tagsten fuges udvendigt med specialfugemasse i lodret og vandret fals.

Pris: kr. 58.600,00 excl. moms"

Klageren har i en mail af 26/6 2016 til fuge-firmaet bl.a. anført:

"Som jeg vist fik nævnt, har jeg en forsikringssag hos Codan vedrørende taget. Codan har anerkendt, at problemet med svigtende understrygning udgør en dækningsberettigende skade, men mener, at skades omfang ikke er mere end nogle ganske få steder i den vestlige tagflade, og derfor kun vil dække med 10.000 kr. (ekskl. selvrisiko).

Som jeg husker det, gav du ved besigtigelsen udtryk for, at der er tale om et ensartet, generelt problem for hele husets tagflade, hvorfor hele tagfladen skal overstryges udefra for at sikre tæthed. Er det rigtigt forstået?"

I mail af 5/9 2016 fra fuge-firmaet til klageren hedder det bl.a.:

"Som jeg så det da jeg var forbi i marts er det hele taget der har samme problem. Derfor vil der være risiko for regn/fygesne kan komme ind på hele taget."

15. 90013

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"2 Hvordan fastsættes erstatningen?**
> …
> **2.2** 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 pkt. 11 beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de nævnte afskrivningstabeller."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 1980, og nævnet lægger til grund, at tagbelægningen består af vingeteglsten fra opførelsestidspunktet. Der er foretaget bitumen-understrygning, og tagkonstruktionen er uden undertag. Den øverste del af både øst- og vest-tagfladen er utilgængelig indefra, idet tagrummet er udnyttet, og der er opsat indvendig bræddebeklædning på skråloft. Den nederste del af tagfladerne kan tilgås indefra via skunkrum.

Klageren har anmeldt, at der den 26/1 2015 – 3-4 uger efter overtagelsen – trængte større mængder nedbør ned gennem taget og videre ned i beboelsen i stueetagen. Han har anført, at der løbende er sket vandindtrængen gennem taget, da der er kommet vand i en spand opsat i skunkrum, og da der ses opfugtning af isolering, aviser mv.

Klagerens ingeniør har i rapport af 27/4 2015 anført, at det ved inspektion fra skunklem kan ses, at der flere steder spredt over tagfladen er svigt i understrygningen, revner og adgang til det fri. Han anfører, at tagsten kun er bundet for hver 4. sten, hvilket betyder, at der stilles store krav til understrygningens elasticitet og klæbeevne, når der opstår kraftigt sug på tagfladen. Sammen med den mindre elasticitet og klæbeevne efter 37 år kan dette være årsag til revnerne i understrygningen. Han anfører, at tætning af tagfladen uden destruktive indgreb kun er muligt ved at udføre udvendig overstrygning.

Klageren har indhentet et tilbud på overstrygning af taget på 58.600 kr. eksklusiv moms. Fugefirmaet har på klagerens spørgsmål herom anført, at hele taget har samme problem, og at der er risiko for, at regn/fygesne kan komme ind på hele taget.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 26/2 2015 fremgår, at der ses enkelte utætheder i understrygningen over skunk mod vest og relativt friske spor efter vandindtrængen på isoleringsmaterialet. Det anføres, at utætheder i understrygninger vurderes at være af nyere dato (2-4 uger), da der ikke ses destruktionsskader i trækonstruktioner. Samme taksator har i bygningsrapport af 6/2 2017 efter en genbesigtigelse anført, at der er registreret lysindfald 16 steder i tagfladen mod øst og 12 steder i tagfladen mod vest, men at dette ikke er lig med utætheder. Han kunne ikke registrere yderligere spor efter fugt eller vandskader i forhold til sidst.

Selskabet har anerkendt dækning for partiel udbedring af understrygningen gennem skunkrum og har tilbudt klageren en erstatning på 10.000 kr. med fradrag af selvrisiko.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at selskabet skal yde forsikringsdækning for foretagelse af en overstrygning af hele tagfladen. Nævnet finder, at der for så vidt angår den øverste del af tagfladerne - som det ikke har været muligt at efterse, og som udgør næsten halvdelen af tagstenene - foreligger en nærliggende risiko for skade, og at selskabet derfor ikke er berettiget til alene at opgøre erstatningen på grundlag af en partiel udbedring af understrygningen på den nederste del af tagfladen, som kan tilgås gennem skunkrum.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens ingeniør har anført, at problemet er spredt ud over tagfladen, og at årsagen til, at problemet er generelt kan være en kombination af lav taghældning, og at kun hver 4. tagsten er bundet fast. Han anbefaler på den baggrund en overstrygning af hele taget.

Nævnet har også lagt vægt på, at besigtigelseskonsulenten fandt 28 steder med lysindfald gennem taget. Nævnet finder ikke grundlag for at antage, at problemet skulle være anderledes og mindre under den skjulte del af taget.

Det af selskabet anførte – herunder at udbedring af understrygningen må betragtes som almindelig vedligeholdelse – kan ikke føre til andet resultat, idet taget på overtagelses-

tidspunktet må anses for utæt i en sådan grad, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Da skadesudbedringen - i form af en overstrygning af hele taget – vil give et sådant udskudt vedligeholdelsesbehov af taget, at dette kan ligestilles med en levetidsforøgelse, finder nævnet, at selskabet, som det har beskrevet i sit brev af 25/11 2016, er berettiget til at foretage afskrivning i erstatningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende at yde forsikringsdækning for overstrygning af hele klagerens tag. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og skal udbetale erstatning i overensstemmelse med aftalegrundlaget. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels