

Ankenævnet for Forsikring

Den 31. august 2022 blev i sag nr. 97344:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1974 og er overtaget af klagerne den 18/12 2020. Af tilstandsrapport af 28/9 2020 fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagpapbelægning har lunke, fordybninger og vandansamlinger. Tagpapbelægning er nedslidt, med revner og dampbuler. Note: Dette medføre stillestående vand på tagfladen og dermed en øget nedslidning Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
34 år.

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
Hele perioden.

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
90 m² tag skiftet efter storm.

Ja Nej

☒ ☐

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

97344

2. Tage

2.1

Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

Ja, under ekstrem vestlig storm. Tag understrøget udvendigt i 2019, nu ekstrem stabilt, i 4 store flader, ekstremt tæt, det har stort set regnet siden.

☒ ☐

Klagernes advokat har i brev af 27/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for [klagerne], der købte ejendommen ... med overtagelse den 18. december 2020, klager jeg herved til Ankenævnet for Forsikring over Frida Forsikring Agentur A/S' udmåling af erstatning under ejerskifteforsikringen for en dækningsberettiget tagskade på klagernes hus.

Ca. en måned efter klagernes overtagelse af ejendommen konstaterede de, at der trængte vand ind ved og gennem taget. Tagfladen er beklædt med Romerfals-teglsten uden undertag.

Forholdet blev anmeldt til dækning under ejerskifteforsikringen, der er tegnet hos Frida Forsikring Agentur A/S.

Frida Forsikring Agentur A/S har anerkendt at skulle dække skaden og følgeskader under ejerskifteforsikringen, men har anvist en metode, som ikke er acceptabel for klagerne.

Frida Forsikring Agentur A/S har således vurderet, at utæthederne i tagfladen kan afhjælpes ved såkaldt overstrygning, og ved e-mail af 3. september 2021, der vedlægges i kopi som **bilag 1**, har Frida Forsikring Agentur A/S på baggrund af et indhentet tilbud fra [firma 1] tilbudt klagerne kr. 28.000 som erstatning for skaderne.

Det skal bemærkes, at [firma 1] så sent som i 2019 udførte arbejde med renovering af taget, herunder overstrygning, jfr. vedhæftede tilbud af 16. januar 2019 (**bilag 2**) til den daværende ejer af ejendommen.

Klagerne er bekendt med, at der allerede i 2020 var problemer med vandindtrængning fra det renoverede tag.

Det er således klagernes opfattelse, at metoden med overstrygning ikke er en holdbar og dermed acceptabel løsning.

Klagerne har søgt at indhente tilbud fra anden side på udførelse af arbejdet, men to entreprenører har uafhængigt af hinanden beskrevet metoden med overstrygning som uegnet, og en af klagerne antaget bygningssagkyndig har ligeledes afvist metoden som uegnet.

Der vedlægges e-mail af 4. august 2021 fra [firma 2] (**bilag 3**) med en afvisning af at udføre arbejde med overfugning/reparation af gammelt fugearbejde, fordi konstruktionen ikke kan garanteres tæt efter udførelse, og det ikke vil være muligt at afrense den gamle fuger 100 %.

Desuden vedlægges e-mail af 9. august 2021 fra [firma 3] (**bilag 4**), der ligeledes afviser at udføre overfugningsarbejde af samme årsag. Firmaet har - som det fremgår - tidligere udført overfugningsarbejde, men tilbyder det ikke længere, fordi der er stor risiko for, at de overstrøgne tagflader bliver utætte igen indenfor få år.

Klagerne har søgt råd og vejledning hos [byggesagkyndig/firma], der ved e-mail af 7. september 2021 (**bilag 5**) har frarådet at anvende løsningen med overstrygning. Udbedringsmetoden er beskrevet som en lappeløsning *'med en stor risiko for, at der må forventes yderligere skader på sigt'*.

Ved skrivelse af 9. september 2021, der vedlægges i kopi som **bilag 6**, skrev jeg til Frida Forsikring Agentur A/S og meddelte, at en løsning med overstrygning af taget ikke kunne accepteres.

Min skrivelse blev besvaret den 13. september 2021 (svarskrivelsen vedlægges som **bilag 7**). Frida Forsikring Agentur A/S fastholdt, at udbedringen af skaden skulle ske ved overstrygning i overensstemmelse med tilbud indhentet fra [firma 1].

I sin svarskrivelse henviser Frida Forsikring Agentur A/S til tre kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, der angiveligt er sammenlignelige med nærværende sag. Det er dog klagernes opfattelse, at ingen af afgørelserne udgør relevant sammenligningsgrundlag for nærværende sag.

Det er klagernes klare opfattelse, at overstrygning af et utæt tegltag ikke er en håndværksmæssig korrekt og anerkendt udbedringsmetode. Effektiv afhjælpning af skaden kan efter klagernes opfattelse alene ske ved udskiftning af hele taget med et nyt tegltag, der oplægges efter gældende byggetekniske regler.

Det bemærkes, at der også efter klagernes overtagelse af huset er gjort flere udbedringsforsøg med overstrygningsmetoden, som ikke har resulteret i, at taget er blevet tæt.

Det oplyses supplerende, at utæthederne optræder i hele tagfladen, og det gælder også ca. 90 m² af taget, som efter sælgers oplysninger blev udskiftet i 2019, se den som **bilag 8** vedhæftede mail af 4. august 2021 fra den tidligere ejer til klagerne. Denne del af tagfladen er oplagt uden undertag, selvom de nugældende byggetekniske regler, der også var gældende i 2019, foreskriver, at Romerfals-tagsten i tegl skal oplægges med undertag.

Der anmodes om syn og skøn/sagkyndig besigtigelse af taget i forbindelse med ankenævnets behandling af klagen."

Af mail af 28/9 2021 fra klagernes advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Afhjælpning af utæthederne må afvente, at en af ankenævnet udmeldt byggesagkyndig besigtiger taget og tager stilling til, om afhjælpning kan ske ved overstrygning som anvist af Frida Forsikring Agentur A/S, eller om taget skal udskiftes.

Mine klienter vil i mellemtiden fortsat have taget dækket med presenning, så følgeskaderne ikke forværres.

Frida Forsikring Agentur A/S har tidligere anerkendt at skulle udrede erstatning for udskiftning af profillofter i stue, grundet råd/svækkelse af forskalling, og acceptere tilbud fra tømrer på 57.075,- inkl. moms. Det anførte reparationsarbejde udsættes også, indtil det er endeligt klarlagt, hvordan utæthederne i taget skal afhjælpes.

Jeg udbeder mig venligst Frida Forsikring Agentur A/S' samtykke til, at udskiftning af profilbrædder mv. stilles i bero, indtil afhjælpningsmetoden vedr. utæthederne i taget er afklaret."

Ankenævnet for Forsikring

4.

97344

I mail af 9/11 2021 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Uenigheden mellem sagens parter angår relevant metode til udbedring, og jeg har noteret mig klagers advokat i mail af 28. september 2021 anfører, at en af Ankenævnet for Forsikring udmeldt byggesagkyndig bør besigtige taget og tage stilling til, om afhjælpning kan ske ved overstrygning.

Til Ankenævnets og klagers advokats orientering verserer der en tvist mellem indklagede og den beskikkede bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapport til brug for indtegnning af ejerskifteforsikring. Jeg vedhæfter og uploader det i denne sag udarbejdede udkast til skønstema.

I skønssagen mellem indklagede og den beskikkede bygningssagkyndige vil der af en uvildig skønsmand blive taget stilling til relevant metode til udbedring. Mit forslag er derfor, at Ankenævnsagen sættes i bero, indtil der foreligger skønserklæring i sagen mellem indklagede og den beskikkede bygningssagkyndige."

Hertil har klagerens advokat i mail af 26/11 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagerne ønsker ikke, at sagen sættes i bero, indtil der er udarbejdet skønserklæring i forsikrings-selskabets sag mod den bygningssagkyndige. Processen omkring forsikringsselskabets klagesag mod den bygningssagkyndige og udfaldet heraf bør ikke have nogen som helst indflydelse på spørgsmålet om forsikringsselskabets dækningspligt i forhold til klagerne. Grundlaget for klagerens krav mod forsikringsselskabet baserer sig på et aftalegrundlag, mens selskabets sag mod den bygningssagkyndige hviler på principper om erstatning uden for kontraktforhold, hvilket også afspejler sig i spørgsmålene, som selskabets advokat ønsker belyst ved det begærede syn og skøn.

Selv om der gennemføres syn og skøn i sagen mod den bygningssagkyndige, vil det til afklaring af forsikringsselskabets dækningspligt i forhold til klagerne være nødvendigt at få besvaret spørgsmål, der ikke belyses gennem det begærede syn og skøn, der først og fremmest har fokus på at afklare, om den byggesagkyndige har handlet ansvarspådragende. Det kan fx dreje sig om (risikoen for) følgeskader og om relevante afhjælpningsarbejder- og metoder.

At stille sagen i bero, indtil der foreligger en skønserklæring i forsikringsselskabets sag mod den byggesagkyndige, vil risikere at udsætte det tidspunkt, hvor klagerne kan gå i gang med at afhjælpe skaderne på taget, der fortsat er dækket med presenning på hele tagfladen."

Selskabets advokat har i mail af 16/12 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Med indlæg af 9. november 2021 uploadedes skønstemaet for den pågældende sag, hvoraf det kan konstateres, at skønsmanden netop bliver anmodet om at tage stilling til relevant metode til udbedring.

Der er tale om en uvildig skønsmand udmeldt af Retten, hvorfor det fortsat er min opfattelse, at ankenævnsagen bør udsættes, således at skønserklæringen i den anden sag kan tilgå Ankenævnet for Forsikring og sagens parter."

Ankenævnet for Forsikring

5.

97344

I mail af 7/1 2022 fra klagernes advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Idet forsikringsselskabet ikke ses at have fremsat anden påstand under klagesagen, end at sagen bør udsættes på afventning af udfaldet af syn og skøn i den verserende klagesag mellem forsikringsselskabet og den bygningssagkyndige, bør Ankenævnet tage stilling til sagen på det foreliggende grundlag."

Nævnets sekretariat har i mail af 28/1 2022 til klagerne med kopi til selskabet bl.a. anført:

"Da din advokat den 26/11 2021 og den 7/1 2022 har afvist, at sagen sættes i bero, og da du ikke ses af være part eller adciteret part i syn- og skønssagen, vil sagen ikke blive sat i bero.

Vi har derfor bedt om selskabets bemærkninger til klagen samt relevante bilag senest 18 dage fra dags dato.

...

Din advokat har i indlæg af 27/9 2021 anmodet om syn og skøn/sagkyndig besigtigelse af taget i forbindelse med ankenævnets behandling af klagen. Vi har den 18/11 2021 gjort opmærksom på, at nævnet ikke foretager besigtigelser. Vi skal supplerende oplyse, at nævnet ikke udpeger byggesagkyndige."

Klagerne har i brev af 2/2 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der blev oplyst per telefon d. 28/1/22, at vi ville få foretaget et syn og skøn d. 31/1-2022 kl. 13.30 ifm. vores sag mod den bygningssagkyndige i Nævnenes Hus. Vi afventer nu svarskrift på dette, og forventer at have rapporten indenfor ca. 14 dage. Ligeledes fortalte vi, at dette syn og skøn, naturligvis, kan og bør stilles til rådighed i denne sag.

Ifm. med dette syn og skøn, blev det konstateret, at vores murværk er i risiko for/så småt begyndt at tage skade efter overdækningen med presenning. Det håber jeg Nævnet vil tage med i betragtning.

...

Vi gentager vores skriv fra d 7/1-2022 hvor det fremgår at selskabet ikke på noget tidspunkt har fremlagt et eneste bevis for at deres udbedringsmetode er relevant. Vi afventer svar fra selskabet."

Selskabets advokat har i mail af 24/3 2022 til nævnet bl.a. anført:

"I nærværende sag har klagerne afgivet indlæg af 2. marts 2022, hvor klagerne samtidig blandt andet har uploadet en skønserklæring, der er fremkommet i regi Disciplinær- og klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige.

I klagernes seneste indlæg har de en række kritiske bemærkninger til skønserklæringen, der er fremkommet i regi Disciplinær- og klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, og bemærkningerne i klagernes indlæg ses alene at vedrøre forholdet mellem klagerne og den beskikkede bygningssagkyndige.

Klagerne bemærker da også afslutningsvis i indlægget, at klagerne er klar over, *'at dette ikke er en del af denne sag, men det er for at undersøge tilstandsrapportens kvalitet.'*

Indklagede er derfor ikke klar over i hvilket omfang og på hvilket grundlag klagerne måtte påberåbe sig den fremkomne skønserklæring i regi Disciplinær- og klagenævnet for Beskikkede Bygnings-sagkyndige til støtte for kravet mod indklagede i nærværende sag."

Klagerne har i mail af 5/4 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi er simpelthen frustrerede over sagens gang. Vedr. kommentarer fra d 24/3-22 var der svaret på det hele i vores indlæg af den 2/3-22. Der var ikke noget nyt. Vi bor i et hus med et tag af presenning med [barn].

...

Sagen er nødt til at gå i høring på det foreliggende når der ikke kommer noget nyt. De kan ikke blive ved med ikke at skrive noget for at få sagen trukket i langdrag."

Selskabets advokat har i mail af 25/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Som sagens **bilag A** fremlægges mailkorrespondance fra primo september måned 2021 med tilbud fra [firma 1], stort kr. 22.400 + moms, for foretagelse af overstrygning.

I anledning af indsigelse imod der kunne ske overstrygning, blev forholdet efterfølgende forelagt [firma 1], der ved mail af 11. september 2021, der fremlægges som sagens **bilag B**, redegjorde nærmere for deres erfaring med foretagelse af overstrygning på K21 tagsten.

Går man ind på [firma 1's] hjemmeside, kan man forvisse sig om, at selskabet har stor erfaring i overstrygning af tagbelægning, herunder K21 tagsten. Desuden er der på hjemmesiden eksempler på overstrygning af K21 tagsten. Uddrag fra hjemmesiden fremlægges som sagens **bilag C**.

Der er således tale om et anerkendt håndværkerfirma, der indestår for at kunne foretage overstrygning fagligt korrekt, og som vi derfor mener er en faglig korrekt løsning, hvorfor klagerne ikke har løftet bevisbyrden for en taksering af skaden på baggrund af tilbuddet fra [firma 1] ikke er korrekt."

I brev af 10/8 2022 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"i) Indledning

...

Tilstandsrapporten indeholdt bemærkning om, at beboelsesbygningen var opført i 1974, ligesom tilstandsrapporten med hensyn til tagbelægningen blandt andet indeholdt K3 anmærkninger, det vil sige den beskikkede bygnings-sagkyndiges beskrivelse af kritiske skader, som vil medføre bygningsdelens funktionssvigt indenfor overskuelig tid, hvilket svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. Således indeholdt tilstandsrapporten, der fremlægges som klagesagens bilag E, side 8 blandt andet følgende:

'1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K3 Tagpapbelægning har lunke, fordybninger og vandansamlinger.

Tagpapbelægning er nedslidt, med revner og dampbuler.

Note: Dette medføre stillestående vand på tagfladen og dermed en øget nedslidning. Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.'

Sælger oplyste i tilknytning hertil under sælgeroplysningerne i tilstandsrapportens side 13 og 14, at der i sælgers ejertid var konstateret utætheder i tagbelægningen.

ii) Taksering af dækningsberettigede skade

Indklagede Domus Forsikring A/S har accepteret at dække en gennemgang af hele tagfladen samt overstrygning af hele tagfladen.

Klagerne har i klagesagen gjort gældende, at utætheder i tagfladen ikke kan afhjælpes ved en såkaldt overstrygning, idet klagerne i stedet har krævet tagbelægningen udskiftet.

Som sagens **bilag F** fremlægges skønserklæring, der netop er fremkommet i sagen mellem indklagede og beskikket bygningssagkyndig ...

På tidspunktet for skønsforretningens afholdelse havde klagerne iværksat afhjælpningstiltag, uden indklagedes forudgående accept. Dette forhold omtales nedenfor.

Det fremgår af forelæggende skønserklæring, fremlagt som sagens bilag F, at skønsmanden i spørgsmål 3 og spørgsmål 5 (som svar herpå) vurderer følgende:

'Overstrygning af denne type tagsten må betegnes som en nødløsning. Tagstenens udformning gør at overstrygningen kræver skærpet vedligehold, og eventuelt utætte overstrygninger skal eftergås med jævne mellemrum ved behov. Fuldstændig som det er tilfældet med over- og understrygninger på ældre tage som er fuget med mørtel.'

Da den oprindelige tagbelægning er blevet erstattet af en ny er der ikke umiddelbart forhold i besvarelsen af spørgsmål 1-3 som efter min opfattelse nødvendiggjorde afhjælpning. Der blev ikke forevist områder/skader ved skønsforretningen som nødvendiggør afhjælpningstiltag. Tagbelægningen er blevet erstattet af en ny tagbelægning. Det er ikke muligt at svare på om dette har været et nødvendigt tiltag for at sikre tagets tæthed eller om den pragmatiske løsning med udbedringer af eventuelle utætte overstrygninger ville kunne have været tilstrækkeligt for at sikre tagets tæthed.'

Den foreliggende skønserklæring bekræfter, at overstrygning er en mulig reparationsløsning, blot kan skønsmanden i den konkrete sag, som følge af at klagerne har fjernet beviset, ikke med sikkerhed afgøre hvad der var det relevante afhjælpningstiltag.

Denne bevisusikkerhed må nødvendigvis komme klagerne til skade, idet det er klagerne der har fjernet beviset.

[Firma 1] har som tidligere oplyst, se herved også sagens bilag A og B oplyst som håndværkere at kunne stå inde for en overstrygning af den konkrete tagbelægning.

Med henvisning hertil samt indholdet af forelæggende skønserklæring fremlagt som sagens bilag F, fastholder indklagede således, at indklagede har været berettiget til ved taksering af skaden at lægge til grund at der kunne ske en overstrygning af tagbelægningen.

iii) Beviset

Som omtalt i forudgående punkt har klagerne, uden indklagedes forudgående accept valgt at fjerne beviset.

Herom var der forud for syn og skøn, der dannede baggrund for fremkomst af skønserklæring fremlagt som sagens bilag F, en righoldig korrespondance mellem indklagede og klagerne. Uddrag af korrespondancen i form af [mails] fremlægges som sagens **bilag G-R**.

Det forhold at klagerne har valgt at fjerne beviset må efter indklagedes opfattelse komme klagerne bevismæssigt til skade.

Klagerne og disses tidligere advokat har været bekendt med behovet for bevissikring, hvilket allerede følger af korrespondancen mellem parterne samt det forhold at klagerne ved disses advokat i klagen af den 27. september 2021 anmodede om syn og skøn/sagkyndig besigtigelse af taget i forbindelse med Ankenævnets behandling."

Klagerne har den 12/8 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har allerede tydeligt vist at vi langt fra er enige og har således ikke yderligere kommentarer."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af korrespondance mellem den ene af klagerne og sælger (via ejendomsmægler) fremgår bl.a.:

2/8 2021, mail fra klager til ejendomsmægler:

"Tak for samtalen dd. Som aftalt vil vi gerne have alle dokumenter og oplysninger vedr. renovation af tag 2019 jf. sælgers oplysningsskema s. 13."

...

4/8 2021, mail fra klager til ejendomsmægler:

"Tak for det fremsendte. Vi kan se du har sendt en faktura på isolering inkl. arbejds løn samt et tilbud på overdækning, vedligehold af tagsten og tudriste.

På mødet inkl. besigtigelse med forsikringen dd. kunne vi ikke hverken forstå uoverensstemmelsen eller fastslå præcist hvor arbejdet er udført.

Vi havde håbet også at få fastslået præcist hvor de 90 m2 tagsten er skiftet jf. tilstandsrapporten. Har du mulighed for at opklare ovenstående?"

...

4/8 2021, mail fra sælger til klager og ejendomsmægler:

"Vi taler om to ting her:

1. [Firma 1] - Isolering (jævnfør faktura), det er ikke isolering, det er derimod arbejdet med fugning af alle tegl. Arbejdet, som er udført er det som står i beskrivelsen. Det er en fejl, at der står isolering i hans første overslag. I skulle ikke have haft det første dokument hvor der står isolering, men for en sikkerheds skyld får I det hele. [Firma 1] har ikke lavet andet for os end fugningen.
2. Nye tegl er de ca. 90 m2, som du ser hvis du står på terrassen og kigger op mod skotrenden. Du trækker så en linie fra bunden af skotrenden direkte op til tagryggen på det store tag til venstre. De nye tegl er så dem til højre for denne linie, helt ud til gavlen mod vejen."

Ankenævnet for Forsikring

9.

97344

Af mail af 4/8 2021 fra [firma 2] til den ene af klagerne fremgår bl.a.:

"Tak for din forespørgsel vedr. overfugning / reparation af gl. fugearbejde.

Vi kan desværre ikke tilbyde at udføre dette arbejde, grundet konstruktion ikke kan garanteres tæt efter udførelse, samt vil det ikke være muligt at afrense gl. fuge 100 %."

Af mail af 9/8 2021 fra [firma 3] til den ene af klagerne fremgår bl.a.:

"Jeg kan kun beklage, men det er ikke muligt at reparere et tag belagt med K-21 tagsten.

Vi har for år tilbage flittigt overstrøget K-21 teglsten i vished om at dette kunne lade sig gøre i samme omfang som de fleste andre teglstens typer. I mellem 30-40 % af tilfældene har det vist sig at de overstrøgne tagflader er blevet utætte igen inden for 2-4 år efter arbejdets afslutning.

Det har således ikke været muligt at tilbyde vore kunder et rimeligt og fornuftigt produkt til en fair pris, sat i forholdet til holdbarhed.

Grundet K-21 teglstenes meget tætliggende false, er der ikke plads nok til en tilstrækkelig mængde fugemasse i de lodrette samlinger. Fugen kan således ikke modstå tagfladens bevægelser og der ved revner den efter blot få år.

Understrygning af en K-21 teglsten er ikke mulig grundet at den ligger helt fladt ned mod lægterne. Dette umuliggøre at fylde den lodrette fals tilstrækkelig der hvor det er vigtigst."

Selskabet har i mail af 3/9 2021 til klagerne bl.a. anført:

"Efter besigtigelsen ved vores taksator samt [firma 1], så fastholdes det at de aktuelle utætheder kan udbedres ved en overstrygning jf. vores taksators samt [firma 1's] vurdering ved nedenstående tilbud.

'[Firma 1]

...

Prisen for at fuge hele tagfladen over entre samt gennemgå resten af taget vil ligge på kr. 22.400 + moms med trans

Der er ikke medregnet udskiftning af tagsten eller tætheden ved skotrende/flexim. Presenninger skal være afmonteret inden arbejdet kan udføres.

...'

Af tilbuddet fremgår det ligeledes at [firma 1], vil gennemgå resten af taget for evt. øvrige utætheder.

Erstatningen for ovenstående er opgjort til 28.000 kr. inkl. moms. Næste skridt er nu, at du igangsætter udbedringsarbejdet.

Ankenævnet for Forsikring

10.

97344

...

Udover ovenstående, så har taksatoren vurderet at der er behov for yderligere arbejde jf. nedenstående:

Udbedring:

Murer arbejde:

- Udskiftning af 1 stk. knækket k 21 sten ved øvre tagfod-flade mod sydøst.

- Udbedring af overstrygning mellem sten og facade.

Det vil koste maks. 2500,- inkl. moms.

Tømrer:

Loft/gang.

- Udskiftning af 6-8 troldektplader - Plader med fugtudtræk.

- Udskiftning af evt. fugtig/våd isolering over plader. 4-5 m2. Kan skiftes fra garage side.

(Hvis ikke kan dampspærre skæres op i gang, og lukkes bagefter)

Vil koste ca. 9000,- inkl. moms.

Udover ovenstående, så vil der ligeledes være behov for at presenningen bliver fjernet, så [firma 1] kan komme til at arbejde på tagfladen.

Du bedes sende et udspecificeret tilbud ind til os på ovenstående arbejde, for nærmere godkendelse. Bemærk, vi forbeholder os retten til at indhente et kontroltilbud såfremt vi ikke kan godkende det fremsendte tilbud."

I mail af 7/9 2021 fra klagernes byggesagkyndige hedder det bl.a.:

"Efter besigtigelse og gennemgang med entreprenør/taksator. Samt gennemgang af diverse tilbud og opfølgende byggeteknisk tjek at fugeløsninger/overstrygning af tage.

En overstrygning af taget er af 2 entreprenør uafhængig af hinanden ikke tilrådeligt, da de henviser til dårlige erfaringer med overstrygning af K21 tagsten. Ligeledes har [firma 1] jo for 2 år siden udført overstrygning, som på trods af den korte periode er konstateret med utætheder i denne korte periode. Alene dette forhold gør at en lappeløsning igen ville være med en stor risiko for at der må forventes yderligere skader på sigt.

K21 tagsten har også almindelig nedslidning i henhold til alder på taget og derfor må der påregnes gennemsivninger fremad også.

Fremsendt tilbud og faktura fra 2019 fra [firma 1] og kreditvurdering giver ligeledes et dårligt indtryk af at firmaet kan give en garanti for at det udførte arbejde, ved evt. skade vil blive udbedret. Ejer af firmaet havde ved besigtigelsen også lovet at fremsende godkendelser mm. omkring overstrygning af K21 tagsten.

Der må ved den valgt løsning fra forsikringsselskabet kun forventes en meget kort restlevetid på konstruktionen."

Af mail af 11/9 2021 fra [firma 1] til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi er en af de førende indenfor over-/understrygninger i Danmark og har erfaring med det siden 1981. Hvert år udfører vi overstrygning af flere tusinde m² af K21 tagsten.

På en lille lukket vej i ... har vi overstrøget 3 huse med K21 tagsten. Alene af den grund at naboerne snakkede sammen og tagene blev tætte.

At andre entreprenører ikke har ekspertisen til at udføre det er mangler på erfaring med den type tagsten.

Mht. kreditvurdering af mit firma skyldes dette en arbejdsulykke som ikke gør det muligt at arbejde som tidligere. (ikke at det kommer sagen ved?)

Da taget var utæt efterfølgende skyldes dette en dårlig inddækning og ikke overstrygningen."

Selskabet har i brev af 13/9 2021 til klagerne bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået det anmeldte forhold omhandlende K21 tagbelægningen, og kan oplyse, at vi fastholder vores erstatningsopgørelse af den 3. oktober [september] 2021.

Ejerskifteforsikringen dækker alene de forhold ved tagfladen, som på overtagelsestidspunktet den 18. december 2020 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Efterfølgende slitage af tagbelægningen er en del af den almindelige vedligeholdelse som boligejer. De forværringer der kan opstå, som følge af manglende udbedring er ikke forsikringsdækkede.

Vi har godkendt og fremsendt erstatningsopgørelse, på baggrund af et tilbud fra [firma 1]. Tilbudet omhandler gennemgang af hele (min understregning) tagfladen samt overstrygning af hele tagfladen.

Taget er oplagt i 1974, og at der er tale om en tidstypisk konstruktion i overensstemmelse med almindelig gængs byggeskik. Man må derfor som en del af den almindelige vedligeholdelsesbyrde som husejer, påregne en del vedligeholdelse at taget i årene fremover, som følge af levetiden på tagstenene.

Vi er som forsikringsselskab ikke forpligtiget til at opføre større erstatning, end hvad der er nødvendigt for at udbedre skaden jf. Forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1. I forbindelse med opgørelse af din klients tagskade, er vi derfor alene forpligtet til at opføre erstatningen i henhold til et udbedringsomfang/en udbedringsmetode, fx en reparationsløsning, så længe tagfladen herved udbedres tilstrækkeligt og byggeteknisk korrekt, når udbedringsløsningen ligger indenfor for en almindelig tålegrænse. Udskiftning af hele tagfladen ligger langt ud over vores erstatningsforpligtelse som ejerskifteforsikring. Afhjælpningsmetoden afviger ikke fra god byggeskik og går ikke ud over hvad din klient/vores kunde må tåle.

Vi fastholder derfor at den meddelte afhjælpningsmetode er tilstrækkelig og finder det ikke dokumenteret, at skaden krævede en udskiftning af tagfladen på overtagelsestidspunktet. Samtidig kan jeg oplyse, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring og skal dække rimelig og nødvendige udgifter til udbedring af en skade. Hvorvidt en garanti på et produkt kan bibeholdes, er forsikringen uvedkommende. Hvis den anviste udbedringsmetode mod forventningen skulle vise sig at

være utilstrækkelig - vil vi inden for forsikringsperioden tilbyde at genbehandle sagen, med henblik på fastsættelse af eventuelt yderligere nødvendigt udbedringsarbejde.

Jeg vedhæfter dertil en mail fra [firma 1] ...

Jeg henviser desuden til principperne i Ankenævnets for Forsikrings begrundelser i kendelserne 90334, som jeg mener er direkte sammenligning med denne sag. Samt kendelserne 72159, 75615 og 77199."

Af skønserklæring af 11/2 2022 rekvireret af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige i forbindelse med klagerne klage over den bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Oversigt over klagepunkter:

1. Taget er utæt og forkert beskrevet i tilstandsrapporten

Klagers påstand:

1. Taget er utæt, første vandskade kom allerede en måned efter overtagelsen og efterfølgende har der været gentagende utætheder på alle 4 tagflader.

Vandindtrængningen er så stor, at HFI-relæet slår fra og KL har derfor set sig nødsaget til at dække hele taget af.

Kravet er et tæt tag, svarende til beskrivelsen i tilstandsrapporten. KL skønner selv, at det er nødvendigt at udskifte taget og anslår omkostningen til ca. 400.000 kr. incl. moms.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

1. BS fastholder, at der ved besigtigelsen ikke var synlige tegn på utætheder, ingen afskalninger på tagsten og ingen fugtskjolder.

BS oplyser, at begge sælgere var til stede ved huseftersynet og at det loyalt blev bemærket i sælgeroplysningerne, at taget havde været utæt, men nu var blevet fuget. Sælger har i sælgeroplysningerne anført, at taget efter overstrygning er '*ekstremt tæt, det har stort set regnet siden*'.

BS finder ikke, at man på baggrund af de konstaterede forhold burde drage sælgers oplysninger om det tætte tag i tvivl og afviser derfor klagen.

BS fastholder at tilstandsrapporten er retvisende.

...

Øvrige forhold:

Enfamiliehus i ét plan, opført i 1974. Taget er dækket af K21-tagsten, der er en dobbeltfalset teglsten, se **oversigtsfoto 1 og 2**.

Ca. 1/3 del af taget er stormskadet og udskiftet i 1999, den øvrige del af tagdækningen er den oprindelige.

Taget har angiveligt tidligere været utæt og sælger har fået hele tagfladen overstrøget med elastisk fugemasse i samlingerne i 2019.

Herefter sættes huset til salg og BS syner huset og udarbejder tilstandsrapport i september 2020. KL køber huset og overtager ejendommen den 18.12.2020 og første vandskade opstår allerede en måned senere, nemlig den 20.01.2021.

I det følgende forår kom der vand ind hver gang det regnede, KL udskifter skotrenden og sætter uden held håndværkere på til at lokalisere utæthederne. Det lykkes ikke og KL vælger derfor at overdække hele taget med faste presenninger.

KL indbringer sagen for Nævnet i september 2021.

...

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Hele tagfladen er overstrøget med fugemasse som det fremgår af **foto 3 til 6**, der er optaget ved skønsforretningen. Fugerne er tydeligvis utætte og fugemassen slipper mange steder.

BS har i forbindelse med skønsforretningen fremsendt tilsvarende billeder fra besigtigelsen, disse vedlægges til sammenligning som **foto 7 til 10**. Det fremgår tydeligt at fugemassen er nedbrudt betydeligt siden besigtigelsen.

I tagrummet ses enkelte lysspor (se **foto 13**) og skjolder på spær og taglægter efter fugt, se **foto 11 og 12**. Skjolderne indikerer at der har været fugt, men kan ikke vurderes da taget har været overdækket med presenninger i 7 måneder og derfor er helt tørre.

I entréen ses skjolder efter fugt på troldektloftet, se **foto 14**. Det er ikke muligt at vurdere hvorvidt skjolderne har været i huset da tilstandsrapporten blev udarbejdet eller om de stammer fra de første utætheder efter overtagelsen.

Ad 1. Konklusion:

Ved en sammenligning af billederne fra skønsforretningen (foto 3-6) og billederne fra besigtigelsen (foto 7-10) er det tydeligt, at fugerne har ændret sig betydeligt i den mellemliggende periode.

De deformerer i overfladen, er stivnede og har mistet deres elasticitet. På baggrund af billederne vurderes det sandsynligt, at fugerne faktisk har været tætte men efterfølgende er blevet utætte.

Årsagen kan ikke vurderes, men det bemærkes at januar 2021, hvor de første utætheder opstod, var en særdeles kold måned. Fugerne er relativt tynde og har muligvis ikke kunnet tåle den kraftige sol- og uv-påvirkning om dagen og den stærke barfrost om natten.

På baggrund af billederne må det konstateres, at forholdene ved de to besigtigelser har været afgørende forskellige og det er tvivlsomt, om den bygningssagkyndige har haft mulighed for at konstatere utæthederne ved huseftersynet.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Det er tvivlsomt om det har været muligt at konstatere utæthederne ved besigtigelsen og det er ikke alment, byggeteknisk fælleseje at overstrykning af de aktuelle tagsten udgør en særlig risiko, der kan begrunde en skadesregistrering i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapporten vurderes derfor ikke at være misvisende i forhold til de forhold, som den bygningssagkyndige har haft mulighed for at konstatere ved besigtigelsen.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Taget kan ikke fuges tæt. Det er ikke forsvarligt at forsøge at foretage en tætning af fuger, der nedbrydes så åbenlyst hurtigt.

Taget må i stedet udskiftes med et nyt tegltag, udlagt på et nyt undertag. Omkostningen skønnes til ca. 380.000 kr., incl. moms.

Ad 1. Forbedringer:

Ca. 2/3-dele af taget er det oprindelige fra 1974, altså 47 år gammelt. Den sidste 1/3-del er udskiftet i 1999 og altså 22 år gammelt.

Restværdien af den samlede tagdækning fastsættes jf. levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001 til 70 %. (SfB (47) / 35 år / udsat miljø)

Forbedringsværdien sættes derfor til 30 %, svarende til 114.000 kr."

Klagerne har i brev af 2/3 2022 til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige som svar på høring over syn og skøn bl.a. anført:

"Vi har følgende kommentarer til Syn og Skønsrapporten.

Ad 'Øvrige Forhold':

- Ca. 1/3 af taget er udskiftet med nye tegl i 2019 og ikke i 1999, som angivet i rapporten. I tilstandsrapporten står ikke angivet årstal, men sælger har per mail d. 4/8-2021 bekræftet, at udskiftningen skete i 2019 (vedhæftet). Vi mener, derfor det bør rettes og efterfølgende beregninger og konklusioner ligeledes revurderes iht. disse oplysninger.

Ad 'Ad 1. Konklusion' og 'Fejl og Forsømmelser':

Vi stiller os meget kritiske overfor konklusionen. Den bygger på 2 påstande.

- 1) Årsagen kan ikke vurderes. Bedste skøn bygger på 20 dages vejrforhold.
- 2) Overstrygning er ikke almenteknisk byggeviden, hvorfor byggesagkyndig ikke har kunnet kende til risikoen for vandindtrængen.

Vedr. 1. påstand.

Vi stiller os meget undrende overfor, at fugemassen på så kort tid kan ændre sig så drastisk og jf. nedenstående er det mere sandsynligt, at det drejer sig om en langvarig skade.

- Syn og Skønsmanden skriver, at årsagen til nedbrydningen af fugen ikke kan vurderes. Derfor er alle forsøg på dette rent spekulative inkl. vejrforholdene de 20 dage i januar 2020.
- Hvis fugerne er nedbrudt pga. sol og kulde, bør skaderne være størst på sydvendte dele af taget og ikke et generelt problem. Dårlige fuger er anerkendt, som et generelt problem på vores tag.
- Vedr. påstående UV-påvirkning som årsag:
 - o Nedbørsdøgn i januar 2021, på landsplan i alt 20,5 døgn (DMI vejrarkiv).
 - o Solen skinnende 16% mindre end normalt og jf. vejrkortet mindst i [region].
 - o Vi har svært ved at forene disse fakta med en høj UV-påvirkning.

- Vi ved, at Sælger har kontaktet selvsamme håndværker fra [firma 1], som udførte arbejdet i 2019 (ca. 1 år efter, i foråret 2020) fordi taget var utæt med vandindtrængen i entréen. [Firma 1] bevidner, at de ikke har tætnet utæthederne.
- Billederne 8 og 10 beviser, at fugen allerede har været i dårlig stand på besigtigelsestidspunktet.
 - o Billede 8 fra BS: Det er tydeligt, at fugemassen har sluppet i toppen sv.t. bunden af de øvre tagsten mange steder. Mest tydeligt i rækkerne mod højre. Altså har fugemassen allerede på besigtigelsestidspunktet været af dårlig kvalitet. Dette er markeret med pile (se vedhæftede).
 - o Billede 10: Man kan tydeligt se, at fugen har sluppet, og man kan se ind under fugen i krydset mellem tagstenene.
- Der er rådskaade på stueloftet, som resultat af vandindtrængen. Vores tømrer og vi selv mener, at det er højst usandsynligt at en rådskaade i den størrelsesorden kan opstå på så kort tid (Billeder 15+16: Rådskaade på stueloft, hvor træ ses i opløsning og rådnet helt over). Rådskaaden er en følgeskaade af langvarig vandindtrængen gennem taget og er slet ikke nævnt i syn og skønsrapporten.

Derfor betvivler vi påstanden om, at fugerne har været af god kvalitet på besigtigelsestidspunktet, idet rådskaaderne må være oparbejdet gennem lang tid, og altså ikke kan være opstået på 1 måned.

Vedr. 2. påstand

- Bygningssagkyndige bør ved besigtigelsen erkende, at han ser på et tag, som han ikke har kendskab til og derefter kontakte relevant faglig bistand for at kunne beskrive det ordentligt.
- Afskalning og hvide udtrækninger er ikke beskrevet på teglstenene. Der findes en vejledning til dette. Se i øvrigt billede 11 og 12. Vedhæftet er guiden til vurdering af skader fra Sikkerhedsstyrelsen, specielt vedr. K21 tagsten. Herudover er forhold som disse generelt beskrevet i håndbogen for byggesagkyndige. Indvendigt ses hvide udtræk mm. samt fugtaflejringer og skjolder på lægter som også er tilknytte vejledningen. Disse er jo klart tegn på gennemsvinninger også jf. guiden fra Sikkerhedsstyrelsen. Forholdet burde af denne vejledning mindst have resulteret i en gul skade jf. [klagernes byggesagkyndige].
- Skjolder og skader på lægter er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, som er direkte synlige og tilgængelige for BS under besigtigelsen i 2020. Disse er tydeligvis til stede på billederne, som BS har taget ved besigtigelsen.
- Det har været nødvendigt at skifte al inddækningen langs taget grundet dets ringe forfatning. Det er heller ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Det skal ikke ligge os til last, at BS ikke ved tilstrækkeligt om K21-teglstenstage med overstrygning, og derfor kan tillade sig ikke at nævne det med et ord i tilstandsrapporten. Der er flere offentligt tilgængelige vejledninger for tagstentypen hvis man ikke kan/vil søge sparring fra en kollega.

Ad 'Ad 1. Overslag':

- Prisoverslag fra tømrer: 405.000 kr. inkl. moms.

Ad 'Ad 1. Forbedringer':

- Se ovenfor vedr. årstal.
- Vedr. Levetidstabellerne:

- Tabellerne tager ikke højde for tage med overstrygning. Såfremt overstrygning er en forbedring, kan tabellen ikke anvendes. Såfremt overstrygning er en forværring af taget, burde det være beskrevet i tilstandsrapporten.
- Tilnærmelsesvis kan et tabelopslag vise at restværdien er 80 % og ikke 70 % da der ingen bemærkninger er om taget i tilstandsrapporten. Herudover skal der tages højde for at en stor del af taget er fra 2019.
- Jvf. www.hussager.dk: *'Har sælger givet garantier om, at taget ikke fejler noget eller skal udskiftes i de næste 25 år, så er det et meget større erstatningsbeløb, som du skal have.'* Vi henviser til sælgeroplysningerne hvor der står at taget er 'ekstremt tæt'.
- Samlet synes tabelopslaget utilstrækkeligt.

Ad billeder:

- Billede 3-6: Fugerne er angivet som tætte, selvom de i teksten er angivet utætte. Formentlig skrivefejl. Vi mener dette skal rettes til utætte.

Ad øvrige:

- Ifm. syn og skøn blev vi opmærksomme på, at allongen er foretaget ved fotodokumentation. Vi vil gerne udbede os fotos vedr.
 - Pkt.: 3.3 fotos af hvilke sålbænke der er lavet.
 - Pkt. 6.3 fugen ved badekarret. Vi vil gerne se foto af dette, da dette aldrig har været udbedret.
 - Elinstallationsrapporten har resulteret i anmeldelse af BS til Sikkerhedsstyrelsen.
- Vi er klar over at dette ikke er en del af denne sag, men det er for at undersøge tilstandsrapportens kvalitet."

Selskabets advokat har i mail af 10/6 2022 til klagerne bl.a. anført:

"I anledning af din mail af dags dato kan det oplyses, at I tidligere har haft en sag med Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Min klient Domus Forsikring A/S, c/o Frida Forsikring Agentur A/S har en verserende regressag mod den beskikkede bygningssagkyndige, under hvilken der skal være syn og skøn jf. min tidligere mail.

Når jeg i tidligere mail sendte dig et eksemplar af skønsteamet med mine bemærkninger var det for at sikre, at der ikke forud for syn og skøn, som forventes foretaget i starten af juli 2022 sker fjernelse af beviset, hvilket vil sige at der ikke sker ændringer i relation til de bygningsdele, som skønsmanden skal besigtige.

Jeg har ikke set bygningen (jeres hus), men har blot bemærket, at der eksempelvis i spørgsmål 2 er spørgsmål til, hvorvidt der kan konstateres tegn på tidligere fugt- vandskader i opholdsstuen."

Klagerne har i mail af 17/6 2022 til selskabets advokat bl.a. bemærket:

"Ønsket om at udbedringsarbejdet ikke kollidere med jeres ønske om at sikre beviset harmonerer ikke med at I har gennemtvunget start af udbedring af november 2021. Arbejdet er startet d 7/6-2021. I er blevet rettidigt informeret herom. I har haft 6 måneder og utallige henvendelser fra os hvor vi har orienteret jer. I vælger datoen for Syn og Skøn efter udbedringerne er sat i værk.

I har altså fremsat nu 2 krav som ikke harmonerer. Eftersom det seneste er planlagt efter arbejdet er startet er det ikke længere muligt for os at efterkomme det trods vores gode intentioner.

Vi er fortsat indstillede på at finde en løsning på hvordan din klient kan sikre beviser men det kræver bl.a. at:

- I frafalder jeres krav fra november 2021.
- Da I har tvunget os til at starte arbejdet må I afholde alle udgifter som på nogen måde er forbundet til jeres nuværende krav.
- I må acceptere konsekvenserne af at I har gennemtvunget starten af udbedringerne inkl. de følger det måtte have for at sikre beviser.

Vi kan udmærket forstå at I ville have ønsket at I havde aftalt et Syn og Skøn i november i forbindelse med jeres tvang om at vi gennemførte udbedringerne straks, men det er desværre ikke tilfældet og derfor står sagen som den gør i dag. Vi vil dog gerne være imødekommende for hvordan vi kan finde en løsning på den gotiske knude som I selv har sat jer i.

Vi ser frem til en god dialog omkring en løsning. Når vi har den er vi meget åbne for at finde en dato for Syn og Skøn og hvis det er muligt at fastholde d. 13/7-22."

Af mail af 22/2 2022 fra selskabets advokat til klagerne fremgår bl.a.:

"I den givne situation, hvor I til undertegnede den 20. juni 2022 oplyste, at stort set alt udvendigt på tagbelægningen er udbedret, har det efter min klients opfattelse ikke noget rimeligt formål, at I ikke færdiggør denne del, selvom det som tidligere meddelt ikke har været tanken, at I skulle udbedre de dele, der var genstand for syn og skøn.

I bedes imidlertid fotoregistrere med dato de forhold, som dags dato udvendigt ikke er udbedret (med hensyn til tagbelægningen), og sende dem til undertegnede, jf. i øvrigt vores drøftelse i mandags.

Med hensyn til de indvendige steder, hvor der er konstateret misfarvninger på Troldektplader - 3-4 steder i gang - samt tegn på tidligere fugt-/vandskader i opholdsstue, vil min klient og undertegnede sætte pris på, at disse ikke bliver udbedret forud for den 13. juli 2022, således at skønsmanden i det mindste kan se disse forhold sammen med de forhold, som så må illustreres via fotos i sagen."

Af skønserklæring af 6/8 2022 fra skønsmand udmeldt af retten fremgår bl.a.:

"3. Rekvirent (og eventuel advokat)

Rekvirent: ... Domus Forsikring A/S

...

4. Modpart(er) (og eventuel advokat)

Modpart 1: [Den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapport af 28/9 2020]

...

8. Den overordnede ramme for syn og skøn

...

Genstanden for syn og skøn er ejendommen ..., ejendommens tagbelægning bestående af K21-teglsten samt indvendige forhold i ejendommen, som efter rekvirentens opfattelse er følger af utætheder i ejendommens tagbelægning.

...

10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål 1:

Efter besigtigelse og gennemgang af sagens akter, herunder bl.a. fotos fremlagt som bilag 12 og E, bedes skønsmanden oplyse:

- kan der konstateres utætheder i tagbelægningen, herunder 2-3 steder ved tagfladen mod syd-øst tæt på skotrende samt 2-4 steder mod vest ved bl.a. tudsten
- kan der konstateres knækkede tagsten
- kan der konstateres manglende overstrygning ved afslutning af tag mod facade
- kan der konstateres afskallende, knækkede teglsten

I bekræftende fald bedes omfanget af det konstaterede oplyst.

Skønsmanden bedes i fortsættelse heraf oplyse taghældningen på K21-tegltaget, herunder om taghældningen har betydning for forekomsten af eventuelle utætheder og risikoen herfor.

Svar på spørgsmål 1:

Det skal bemærkes at besvarelsen af spørgsmål udelukkende er gjort ved hjælp af forelagt fotomateriale mm. Den oprindelige tagbelægning som der er reklameret over er fjernet og der er monteret et nyt tag. Ved gennemførelse af skønsforretningen d. 13/7-2022 var der kun enkelte restarbejder på den nye tagbelægning. Dette gør mine svar lidt mere usikre idet det er svært at se præcis hvor på tagfladen det forskellige nærfoto er taget.

Da det oprindelige tag er fjernet kan jeg ikke besvare de stillede spørgsmål så detaljeret som det er lagt op til i de stillede spørgsmål.

Det er dog synligt på flere af de forelagte foto at tagbelægningen er med flere utætheder. Utætheder skyldes primært defekte overstrygninger. Der er ikke set revnede tagsten eller tagsten med afskalninger som medfører utætheder. Det er dog meget sandsynligt at dette har været tilfældet. Det er ikke muligt at beskrive omfanget af skaderne alene på baggrund af fotomateriale.

Taghældningen er målt til ca. 22 grader. Det vil sige at taghældningen ligger på grænsen for den tilladelige minimumstaghældning for tage med tagsten uden undertag. Jo mindre taghældning jo større risiko for utætheder i taget. Taget ville sandsynligvis ikke have haft problemer med utætheder, havde taghældningen været 35 grader eller mere.

Spørgsmål 2:

I fortsættelse af spørgsmål 1 bedes skønsmanden oplyse:

- kan der konstateres misfarvning på troltekt-plader 3-4 steder i gang
- kan der konstateres tegn på tidligere fugt/vandskader i opholdsstue
- kan der i loft/tagkonstruktion konstateres tegn på tidligere vandskader og fugtindtrængning

I bekræftende fald bedes omfanget af det konstaterede oplyst, herunder bedes det oplyst, om det konstaterede må antages at have sin årsag i utætheder i tagbelægningen bestående af K21-teglsten.

Svar på spørgsmål 2:

- Der kunne konstateres ældre vandskjolder på loft i gang/entre. Der blev registreret skjolder 4 steder på loftet.
- Der er flere steder registreret tegn på tidligere mindre vandindtrængen på lofter i stuen.
- Tagrummet bærer tydelig præg af tidligere utætheder/vandindtrængen i tagrummet. Forholdet blev registreret flere steder i tagrummet.

Der er ældre skjolder i tagrummet specielt under isoleringen efter tidligere vandindtrængen mange steder i tagrummet. Det vurderes at utætheder i taget afhænger af vindretningen, og dermed stort set kan ses alle steder i tagrummet. Det vurderes at utætheder i tagbelægningen er årsagen til forholdene. Det er dog ikke muligt at fastlægge om skjolder er opstået før taget blev forsynet med overstrygning i 2019 eller om flere at disse er opstået efter at taget er blevet forsynet med overstrygninger.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes oplyse, om der var sket overstrygning af K21-teglstenene og bedes i den forbindelse oplyse, hvorvidt dette i faglig-teknisk henseende er nogen sikker måde til at undgå utætheder, herunder om der i K21-teglstens false er plads nok til en tilstrækkelig mængde fugemasse i lodrette samlinger til at hindre vandindtrængning samt om etableret fuge erfaringsmæssigt kan modstå tagfladens bevægelser og dermed hindre, at der opstår revner og utætheder.

Svar på spørgsmål 3:

Taget er blevet forsynet med overstrygninger. Det anvendte materiale er et bitumen baseret produkt som er egnet til formålet. I henhold til tidligere tilstandsrapport er dette sket i 2019. K21-tagsten er ikke udformet med fugefals til overstrygning eller understrygning idet tagbelægningen er med et fugesystem af skumgummi-stimler.

Overstrygning af denne type tagsten må betegnes som en nødløsning. Tagstenenes udformning gør at overstrygningen kræver skærpet vedligehold, og eventuelt utætte overstrygninger skal eftergås med jævne mellemrum ved behov. Fuldstændig som det er tilfældet med over- og understrygninger på ældre tage som er fuget med mørtel.

Spørgsmål 4:

I fortsættelse af skønsmandens svar på spørgsmål 1-3 bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt det konstaterede må antages at have været til stede i september 2020.

I bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt det konstaterede må antages at have været visuelt konstaterbart for en beskikket bygningssagkyndig, der da gennemgik ejendommen efter dagældende retningslinjer for huseftersyn, således som de bl.a. fremgår af håndbogen fremlagt som sagens bilag 6.

I bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse, hvorledes han, om han da skulle have udarbejdet tilstandsrapport, ville have beskrevet visuelt konstaterbare forhold såvel med hensyn til karakter som tekst.

Skønsmanden bedes i den forbindelse oplyse, hvorvidt det efter skønsmandens opfattelse er en faglig fejl, at tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag 2 under 'bygningsskonstruktioner' ikke indeholder beskrivelse af, at tagbelægningen er med K21-teglsten.

Skønsmanden bedes endvidere oplyse, om skønsmanden, om han skulle have udarbejdet tilstandsrapport, ville have haft skærpet opmærksomhed mod tagbelægningen og eventuelle utætheder, som følge af at der var tale om K21-teglsten, og sælger har oplyst, at der tidligere havde været problemer med vandindtrængning.

Svar på spørgsmål 4:

Det er ikke muligt at vurdere om der kan have været utætte overstrygninger enkelte steder eller flere steder ved besigtigen d. 28 september 2020 da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Som nævnt kræver denne overstrygning vedligehold og udbedring af utætte fuger ved behov.

Der må have været synlige tegn på tidligere vandindtrængen i tagrummet da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Sælger oplyser også i sælgeroplysninger at taget har været utæt. Sælger mener dog at problemet med utætheder i taget er blevet løst ved at taget er blevet forsynet med overstrygninger.

Jeg må antage at den bygningssagkyndige har vurderet at skjolder i tagrummet skyldes tidligere utætheder i taget. Forholdet i tagrummet gør at man som bygningssagkyndig vil være ekstra omhyggelig ved besigtigelsen af tagrummet og eventuelt lave fugtmålinger på de synlige vandskjolder, for at konstatere om der er unormal fugt i træværket.

Såfremt jeg skulle have lavet tilstandsrapporten ville jeg efter grundig undersøgelse af fugtforhold og kontrol af samlinger mellem tagsten for lysindfald mellem tagstenene som minimum have beskrevet de ældre fugtskjolder på træværket i tagrummet med karakteren K1. I noten til skaden ville jeg gøre opmærksom på at det er vurderet efter bedste skøn at skjolder på træværket skyldes tidligere utætheder i taget fra før taget blev forsynet med overstrygninger. Denne beskrivelse er naturligvis betinget af at det ikke har været muligt at konstatere utætheder i tagbelægningen.

Ved skønsforretningen var der stadig en lille rest at de demonterede tagsten som stod i en lille stabel i indkørslen. Tagstenene var ikke præget/stemplet/mærket med K21 eller anden form for betegnelse, ej heller producent eller anden mærkning. K21 tagsten er ofte mærket med K21. Der findes flere typer falstagsten som minder meget om hinanden. Jeg mener ikke at man kan forvente at en bygningssagkyndig med sikkerhed kan identificere en K21 tagsten når tagstenen ikke er mærket med K21. En K21 tagsten er også bare en falstagsten. Havde det ikke været fordi den karakteristiske skumgummi-strimmel var blevet synlig idet tagstenene var blevet demonteret, ville jeg heller ikke med 100 % sikkerhed kunne identificere tagstenen som en K21.

K21 tagsten er en tagsten som kan give problemer, og derfor havde den i den gamle type tilstandsrapporter sin egen betegnelse. I de nyere tilstandsrapporter betegnes den som falstagsten som den jo er. På grund af dette mener jeg ikke at den bygningssagkyndige har lavet en faglig fejl ved ikke at have betegnet tagstenene som K21 tagsten.

Falstagsten uden undertag vil altid give anledning til skærpet opmærksomhed. Denne tagbelægningstype giver ofte problemer med utætheder, specielt når taghældningen bliver lille. Så jeg ville

have skærpet opmærksomhed på utætheder i taget. Oplysningen fra sælger er i dette tilfælde ikke en hjælp, nærmere det modsatte, idet der kan stillet begrundede tvivl om skjolder på træværket i tagrummet skyldes tidligere utætheder i taget eller om taget rent faktisk er utæt ved besigtigelsen.

Spørgsmål 5:

I fortsættelse af skønsmandens svar på spørgsmål 1-3 bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt denne har konstateret forhold, der efter skønsmandens opfattelse nødvendiggjorde afhjælpning.

I bekræftende fald bedes relevante afhjælpningstiltag, herunder afhjælpningstiltag for eventuelle følgeskader, beskrevet, ligesom skønsmanden bedes prissætte eventuelle afhjælpningstiltag ekskl. moms. Skønsmanden prissætning ekskl. moms bedes specificeret.

Svar på spørgsmål 5:

Da den oprindelige tagbelægning er blevet erstattet af en ny er der ikke umiddelbart forhold i besvarelsen af spørgsmål 1-3 som efter min opfattelse nødvendiggjorde afhjælpning.

Der blev ikke forevist områder/skader ved skønsforretningen som nødvendiggør afhjælpningstiltag. Tagbelægningen er blevet erstattet af en ny tagbelægning. Det er ikke muligt at svare på om dette har været et nødvendigt tiltag for at sikre tagets tæthed eller om den pragmatiske løsning med udbedringer af eventuelle utætte overstrygninger ville kunne have været tilstrækkeligt for at sikre tagets tæthed.

Et nyt tegltag af falstagsten forsynet med undertag vurderes at beløbe sig til 400.000,- kr + moms. Ca. 50 % af udgiften udgør materialer og ca. 50 % udgør arbejds løn inklusive stillads.

...

11. Spørgsmål fra modpart 1

...

Spørgsmål IA:

I tilfælde af, at skønsmanden konstaterer skader i besvarelsen af spørgsmål 1, bedes skønsmanden oplyse, om skaderne kan konstateres på billedmaterialet på besigtigelsestidspunktet af 28. september 2020 (bilag A).

Svar på spørgsmål IA:

Der kunne ikke konstateres skader på taget som relaterer sig til spørgsmål 1 på de forelagte foto fra d. 28 september 2020.

Spørgsmål IB:

I tilfælde af, at skønsmanden konstaterer skader i besvarelsen af spørgsmål 1, bedes skønsmanden oplyse, om selve den visuelle besigtigelse skulle have været foretaget i et konkret afgrænset område for at konstatere skaderne, herunder om destruktive undersøgelser og andet måleudstyr var nødvendigt for en registrering af skaderne?

Svar på spørgsmål IB:

Det vurderes at der på et tidspunkt har været utætheder i taget som besvaret i spørgsmål 1. På de umiddelbart synlige overflader i tagrummet, (Spær/lægter/isolering), er der kun mindre tegn på skader/skjolder efter tidligere vandindtrængen i tagrummet. Det bliver først rigtig synligt når isoleringen i tagrummet fjernes og bagsiden af lofter derved bliver synlige. Fjernelse af isolering i

tagrummet er at betegne som et destruktiv indgreb, og gøres ikke i forbindelse med en besigtigelse i henhold til ordningen for huseftersyn.

Spørgsmål IC:

I tilfælde af, at skønsmanden konstaterer utætheder i tagbelægningen ved besvarelsen af spørgsmål 1, bedes skønsmanden oplyse, om det sandsynligt med udgangspunkt i billedmaterialet på besigtigelsestidspunktet af 28. september 2020 (bilag A), at fugerne i tagbelægningen faktisk var tætte på besigtigelsestidspunktet den 28. september 2020, men efterfølgende er blevet utætte.

Svar på spørgsmål IC:

Det kan ikke udelukkes at tagbelægningen rent faktisk var tæt ved besigtigelsen d. 28/9-2020. Overstrygninger som fremgår af fotomateriale ser fine og ens ud. Da overstrygninger som før omtalt kræver vedligehold, kan der være opstået utætheder i taget/ved overstrygninger efter at ejendommen er besigtiget d. 28/9-2020.

Spørgsmål ID:

I tilfælde af, at skønsmanden konstaterer skader i besvarelsen af spørgsmål 1, bedes skønsmanden oplyse, om skaderne er tilsvarende ejendomme af samme alder konstruktionsmæssigt.

Svar på spørgsmål ID:

Utætheder i tagbelægningen skal altid bemærkes i en tilstandsrapport, også selv om der er tale om en gammel tagbelægning som har overskredet sin forventede levetid. Utætheder i taget giver risiko for følgeskader og vil typisk udløse en K3 skade i tilstandsrapporten. Man kan ikke undlade at beskrive utætheder i en tagbelægning selvom forholdet er forventelig for ejendomme med samme alder og konstruktioner.

Spørgsmål IE:

Hvis skønsmanden besvarer spørgsmål 5 bekræftede, bedes skønsmandens oplyse, om og i hvilket omfang udbedringsomkostningerne udgør en forbedring af ejendommen. Hvis skønsmanden konstaterer forbedringer, bedes skønsmanden angive de procentuelle (%) forbedringsomkostninger (dagsværdien).

Svar på spørgsmål IE:

Den forventede levetid for en given tagbelægning vurderes/beskrives efter huseftersynsordningen via 3 faktorer. Den forventede levetid på taget er lige med den bygningsdel i taget som har den korteste forventede levetid. Levetiden på selve tagbelægningen i henhold til levetidstabel for den anvendte tagbelægningstype og levetid på eventuelt undertag/fugesystem samt levetiden for inddækning, som f.eks. kunne være skotrender.

Levetiden for Tegltagsten med fugesystem var i dagældende håndbog for bygningssagkyndige oplyst til 60 år i henhold til levetidstabellen. Levetiden for inddækninger og skotrender er også 60 år i henhold til levetidstabellen. Levetiden for falstagsten af tegl er oplyst til 100 år eller mere i levetidstabellen.

I den aktuelle sag er den forventede levetid på taget altså 60 år som er bestemt af henholdsvis fugesystemet og inddækninger/skotrender.

Ejendommen/taget er opført i 1974 i henhold til oplysninger på BBR. Det forudsættes at taget ikke er skiftet siden ejendommen blev opført. Det vil sige at taget er 48 år gammelt og i henhold til levetidstabellen kan forventes at holde i 12 år endnu.

Når vi som udgangspunkt antager at det har været nødvendigt at skifte taget er forbedringen 4/5 dele i henhold til levetidstabellen i håndbogen. 4/5 dele (80%) af den vurderede udbedringspris på 400.000,- kr. medfører en forbedring på 320.000,- kr. i dagsværdi.

Spørgsmål IF:

Skønsmanden bedes oplyse, om skønsmanden kan konstatere følgende ændringer/udbedringsarbejder på ejendommen i perioden efter den 28. september 2020:

- Udbedringsarbejder på skotrender
- Nyt tagpaptag på garage
- Nye inddækninger mellem murværk og tag, hvor tagfladerne støder op mod murværk (i toppen).
- Øvrige udbedringsarbejder på tagkonstruktionen (hvis ja, hvilke?)

I tilfælde af skønsmanden konstaterer alle eller dele af ovennævnte udbedringsarbejder, bedes skønsmanden oplyse, om udbedringsarbejderne har været hel eller delvis medårsag til de konstaterede skader i spørgsmål 1.

Svar på spørgsmål IF:

Der er ved besigtigelsen/skønsforretningen lavet nye skotrender og inddækninger samt monteret ny tagpapbelægning på garage. Ejendommens nuværende ejer oplyser ved skønsforretningen at skotrender og inddækninger samt paptaget er skiftet inden der nu er påbegyndt montering af komplet ny tagbelægning.

For at kunne monterer nye skotrender og inddækninger ved murværk/murkrone er det nødvendigt at håndværker kommer på taget for at udskifte de omtalte bygningsdele. Persontrafik på taget medfører nærliggende risiko for at der vil kunne ske skader på det gamle tegltag i form at knækkede teglsten og beskadigelse af overstrygninger.

Den gode håndværker ville naturligvis udbedre de eventuelle skader der er sket på taget i forbindelse med persontrafik på taget. Det kan dog ikke udelukkes at dette ikke er stedt tilstrækkeligt og kan dermed være en medårsag til utætte overstrygninger og knækkede tagsten.

Spørgsmål IG:

I tilfælde af skønsmanden konstaterer, at der er udført udbedringsarbejder i forlængelse af spørgsmål IF, bedes skønsmanden oplyse, om udbedringsarbejderne har været årsag til eventuelle tagsten har forskudt sig og dermed gjort tagbelægningen utæt.

Svar på spørgsmål IG:

Det er ikke muligt at besvare dette spørgsmål præcist idet det gamle tag er fjernet og ikke findes mere. Det er derfor ikke muligt at kontrollere de områder af taget hvor der er skiftet inddækninger og skotrender. Som tidligere beskrevet vil trafik fra håndværkere/personer på taget dog

medføre en nærliggende risiko for at der kan knække tagsten og tagsten kan have forskudt sig og dermed medført utætheder ved overstrygninger.

Det anvendte materiale til overstrygninger er et bitumen/tjære produkt som bliver meget blødt og fleksibelt når materialet opvarmes via solen. Materialet har ikke de samme egenskaber som f.eks. tagsilikone som tørre og bliver stift. Bitumen-produktet bliver stift i de kolde perioder af året men meget blødt igen i de varme perioder. Dette gør at materialet er velegnet til understrygninger og overstrygninger idet det ikke tørre ud og bliver hårdt, men derimod bevarer sin elasticitet."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

19. Afskrivningstabeller

...

Tabel 1

Bygningsdel/-materiale

Afskrivningstabel

Tagdækning og inddækning

...

- tegltagsten med fugesystem

Tabel F

...

Tabel F	
Alder indtil:	Erstatning:
18 år	100 pct.
24 år	93 pct.
30 år	78 pct.
36 år	63 pct.
42 år	48 pct.
48 år	37 pct.
54 år	30 pct.
60 år	23 pct.
Mere end 60 år	20 pct. (aftrækshætter, inddækninger samt tagrender (plast) dog 0 pct.)

"

Nævnet udtaler:

Klagerens hus er opført i 1974. Husets tegltag består af K21-romerfalstagsten, og der er ikke undertag. Ca. 2/3 af tagbelægningen er den oprindelige fra 1974, mens resten – ca. 90 m² – efterfølgende er blevet udskiftet i forbindelse med en stormskade. Sælgeren har i 2019 fået udført overstrygning af alle tegl ved firma 1.

Klagerne overtog huset den 18/12 2020. I januar 2021 konstaterede klagerne, at der kom vand ind gennem tegltaget, hver gang det regnede. Klagerne fik udskiftet skotrende og fik håndværkere til at gennemgå taget for at lokalisere utætheder. Da der fortsat kom vand ind, fik klagerne overdækket hele taget med faste presenninger.

Selskabet har anerkendt, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Selskabet har ved mail af 3/9 2021 anført, at de aktuelle utætheder kan udbedres ved en overstrygning, jf. et udbedringstilbud fra firma 1. Af tilbuddet fra firma 1 fremgår det, at "Prisen for at fuge hele tagfladen over entre samt gennemgå resten af taget vil ligge på kr. 22.400 + moms". Selskabet har herefter opgjort erstatningsbeløbet for overstrygning til 28.000 kr. inklusive moms. Selskabet har desuden anerkendt at dække en udskiftning af en knækket tagsten og udbedring af overstrygning mellem sten og facade, hvilket efter selskabets vurdering højst vil koste 2.500 kr. inklusive moms. Selskabet har også anerkendt at dække udskiftning af visse fugtskadede loftplader indvendigt samt eventuelt fugtskadet isolering.

Klagerne kræver, at selskabet dækker udgifterne til et nyt tag. Det fremgår af sagen, at klagerne i juni 2022 har fået udskiftet tegltaget.

Klagerne har anført, at en overstrygning af et utæt tag med K21-romerfalstagsten ikke er en håndværksmæssig korrekt og anerkendt udbedringsmetode, idet metoden ikke er holdbar. De har søgt at indhente tilbud fra anden side på arbejdet, men to entreprenører har uafhængig af hinanden beskrevet overstrygning som uegnet, og deres byggesagkyndige har ligeledes afvist metoden som uegnet.

Selskabet har anført, at erstatningen for utætheder er opgjort på grundlag af et tilbud fra et anerkendt håndværkerfirma, der indestår for at kunne foretage overstrygning fagligt korrekt, og som – ligesom selskabet – efter en besigtigelse mener, at overstrygning er en faglig korrekt løsning i den konkrete situation. Selskabet har anført, at det ikke er forpligtet til at opføre større erstatning, end hvad der er nødvendigt for at udbedre skaden, og at udskiftning af hele tagfladen ligger langt ud over ejerskifteforsikringens erstatningsforpligtelse. Afhjælpningsmetoden med overstrygning afviger ikke fra god byggeskik og går ikke ud over, hvad klagerne må tåle. Der er tale om en tidstypisk konstruktion udført efter gængs byggeskik, og man må som husejer påregne en del vedligeholdelse af taget i årene fremover allerede som følge af levetiden på teglene. Skønsmanden i selskabets regresssag mod den bygningssagkyndige bekræfter, at overstrygning er en mulig reparationsløsning. At skønsmanden ikke med sikkerhed kunne afgøre, hvad der var det relevante afhjælpningstiltag, skyldtes, at klagerne forud for skønsforretningen i juli 2022 havde fjernet beviset, og denne bevisusikkerhed må komme klagerne til skade.

Firma 1 har den 11/9 2021 anført, at "Vi er en af de førende indenfor over-/understrygninger i Danmark og har erfaring med det siden 1981. Hvert år udfører vi overstrygning af flere tusinde m² af K21 tagsten. ... At andre entreprenører ikke har ekspertisen til at udføre det er mangler på erfaring med den type tagsten."

Firma 2 har den 4/8 2021 anført, at "Tak for din forespørgsel vedr. overfugning/reparation af gl. fugearbejde. Vi kan desværre ikke tilbyde, at udføre dette arbejde, grundet konstruktion ikke kan garanteres tæt efter udførelse, samt vil det ikke være muligt at afrense gl. fuge 100 %."

Firma 3 har den 9/8 2021 anført, at "det er ikke muligt at reparere et tag belagt med K-21 tagsten. Vi har for år tilbage flittigt overstrøget K-21 teglstens i vished om at dette kunne lade sig gøre i samme omfang som de fleste andre teglstens typer. I mellem 30-40 % af tilfældene har det vist sig at de overstrøgne tagflader er blevet utætte igen inden for 2-4 år efter arbejdets afslutning. Det har således ikke været muligt at tilbyde vore kunder et rimeligt og fornuftigt produkt til en fair pris, sat i forholdet til holdbarhed. Grundet K-21 teglstensenes meget tætliggen-

de false, er der ikke plads nok til en tilstrækkelig mængde fugemasse i de lodrette samlinger. Fugen kan således ikke modstå tagfladens bevægelser og der ved revner den efter blot få år."

Klagerne har i september 2021 klaget til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygnings-sagkyndige over, at taget et utæt og forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Af skønserklæring af 11/2 2022 rekvireret af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fremgår det, at det kunne konstateres, at hele tagfladen er overstrøget med fugemasse. Fugerne er tydeligvis utætte, og fugemassen slipper mange steder. Fugerne deformeres i overfladen, er stivnede og har mistet deres elasticitet. I tagrummet ses enkelte lysspor og skjolder på spær og lægter efter fugt. I entréen ses skjolder efter fugt på troldektloftet. Det fremgår tydeligt ved at sammenholde fotos, at fugemassen er nedbrudt betydeligt siden den bygningssagkyndiges besigtigelse, og det er sandsynligt, at fugerne har været tætte, men efterfølgende er blevet utætte. Skønsmanden anfører, at det er tvivlsomt, om det har været muligt for den bygningssagkyndige at konstatere utæthederne ved besigtigelsen i september 2020. Skønsmanden anfører, at det ikke er alment, byggeteknisk fælleseje, at overstrygning af de aktuelle tagsten udgør en særlig risiko, der kan begrunde en skadesregistrering i tilstandsrapporten. Skønsmanden anfører, at taget ikke kan fuges tæt. Det er ikke forsvarligt at forsøge at foretage en tætning af fuger, der nedbrydes så åbenlyst hurtigt. Taget må i stedet udskiftes med et nyt tegltag, udlagt på et nyt undertag. Han anfører, at ca. 2/3-dele af taget er det oprindelige fra 1974, og den sidste 1/3-del er udskiftet i 1999.

Af skønserklæring af 6/8 2022 i regressag mellem selskabet og den bygningssagkyndige fremgår det, at skønsmandens besvarelse bygger på forelagt fotomateriale, da der er monteret nyt tag. Skønsmanden anfører, at der ses flere utætheder, som skyldes primært defekte overstrygninger. Det er ikke muligt at beskrive omfanget af skaderne alene på baggrund af fotomateriale. Taghældningen er målt til ca. 22 grader, hvilket er på grænsen for den tilladelige minimumstaghældning for tage med tagsten uden undertag. Taget ville sandsynligvis ikke have haft problemer med utætheder, hvis taghældningen havde været 35 grader eller mere. Der er til overstrygningerne anvendt et bitumen-baseret produkt, som er egnet til formålet, idet det bliver blødt igen i varme perioder og bevarer sin elasticitet. K21-tagsten har ikke fugefals til over-

strygning, og overstrygning af denne type tagsten må betegnes som en nødløsning. Tagstens udformning gør, at overstrygningen kræver skærpet vedligehold, og eventuelt utætte overstrygninger skal eftergås med jævne mellemrum ved behov – fuldstændig som med over- og understrygninger på ældre tage, som er fuget med mørtel. Skønsmanden anfører, at der ikke blev forevist områder/skader, som nødvendiggør afhjælpningstiltag. Det var ikke muligt at svare på, om det var et nødvendigt tiltag at udskifte tagbelægningen, eller om den pragmatiske løsning med udbedringer af eventuelle utætte overstrygninger ville kunne have været tilstrækkelig for at sikre tagets tæthed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klagerne har bevist, at selskabets erstatningstilbud vedrørende utæthederne i taget – at der foretages overstrygning af tagfladen over entré, og resten af taget gennemgås for utætheder, jf. tilbuddet på 28.000 kr. inklusive moms fra firma 1 – er utilstrækkeligt til at udbedre skaden efter forsikringsbetingelserne.

Nævnet finder, at selskabet skal yde dækning for en udskiftning af hele tegltaget med fradrag for afskrivning efter forsikringsbetingelsernes regler og selvrisiko, da udbedring ved reparation af den eksisterende overstrygning og/eller ved udførelse af ny overstrygning i den konkrete sag må anses for utjenlig.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af skønserklæringen af 11/2 2022, at fugerne tydeligt var utætte. De deformerer i overfladen, er stivnede og har mistet deres elasticitet. Nævnet lægger til grund, at skønsmandens konstateringer vedrørende overstrykningens tilstand angår hele tegltaget. Skønsmanden anfører, at taget ikke kan fuges tæt, og at det ikke er forsvarligt at forsøge at foretage en tætning af fuger, der nedbrydes så åbenbart hurtigt. Skønsmanden vurderer derfor, at taget må skiftes. Nævnet bemærker, at den tidligere udførte overstrygning blev foretaget i 2019 og således kun 1-2 år før, klagerne overtog huset den 18/12 2020. Selskabet har ikke sandsynliggjort, at en ny overstrygning udført af firma 1 vil have længere holdbarhed, end den der blev udført i 2019.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af skønserklæringen af 6/8 2022, at der på fotos kunne ses flere utætheder, som skyldes primært defekte overstrygninger. Skønsmanden anfører, at overstrygninger af K-21 tagsten må betragtes som en nødløsning, som generelt kræver skærpet vedligehold for at opretholde tætheden. Han anfører også, at det konkrete tegltags hældning kun er 22 grader, hvilket er lige på grænsen af det tilladelige for tegltage uden undertag, idet jo mindre taghældning, des større risiko for utætheder.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at tagfirmaerne firma 2 og firma 3 har afslået at give tilbud på en overstrygning eller reparation af det gamle fugearbejde. Firma 2 har anført, at det ikke kan garanteres, at konstruktionen bliver tæt, og at det ikke vil være muligt at afrense den gamle fuger 100 %. Firma 3 har anført, at det har vist sig, at overstrøgne tagflader med K21-tegl i 30-40 % af tilfældene bliver utætte igen efter få år, idet der på grund af de meget tætliggende false ikke er plads til en tilstrækkelig mængde fugemasse i de lodrette samlinger, og fugen kan derfor ikke modstå tagfladens bevægelser. Klagernes byggesagkyndige har anført, at der kun kan forventes en meget kort restlevetid ved en overstrygning.

Det, som selskabet i øvrigt har anført – herunder at klagerne havde fået udskiftet taget forud for skønsforretningen i juli 2022, som blev afholdt ca. 1½ år efter klagernes anmeldelse af utæt tag, og som blev foretaget som led i en sag alene mellem selskabet og den bygningssagkyndige – kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet bemærker afslutningsvist, at såfremt klagerne måtte opnå erstatning for taget fra den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, jf. klagernes klage til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, er selskabet berettiget til at modregne denne i selskabets erstatning for nyt tag. I så fald skal klagernes selvrisko over ejerskifteforsikringen efter nævnets praksis anses for indeholdt i erstatningen fra den bygningssagkyndige.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

30.

97344

Selskabet, Domus Forsikring A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at klagerne har krav på dækning for udskiftning af taget med fradrag for afskrivning efter forsikringsbetingelsernes regler og selvrisko i overensstemmelse med det anførte ovenfor. En kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen