

Ankenævnet for Forsikring

Den 31. august 2022 blev i sag nr. 98203:

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 :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1984 og har en tilbygning fra 1993. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2020. Af tilstandsrapport af 10/2 2020 fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

...

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

...

1.8 Spær og lægter

K1

Der er generel tegn på fugtskjolder på spær/lægter, dog ikke i tagrum over ti bygning mod syd.

Note: Der kan ikke måles forhøjet fugt eller konstateres nedbrudt træ.

K1

I overgang mellem taget over stuen og tilbygningen er der mindre ujævnheder.

Note: Skaden er i mindre og ubetydelig omfang.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

2. Tage

Ja Nej

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?

Tagsten skiftet i 2018 - 2019 og taget behandlet med properla.

☒

☐

...

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Sadeltag	A	
Gitterspær	A	
Taghældning - 15-35 grader	A	
Tagbelægning - Tegl	A	Romerfals tagsten med fugesystem. Det skønnes at denne type tegl er godkendt til oplægning uden undertag. "

Klageren har i klageskema af 31/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Denne klage omhandler udelukkende den tilbudte udbedringsmetode fra FRIDA Forsikring Agentur A/S (herefter FRIDA) i forbindelse med et utæt K21 tag grundet smuldrende tagsten.

Vi overtog ejendommen den 1. juni 2020, og har siden januar 2021 oplevet vandindtrængning gennem taget op til flere gange og flere steder. Se udførlig beskrivelse af skade samt sagsforløb i **bilag 1**.

Efter 11 måneders sagsbehandling med flere retningskift fra FRIDAS side, er begge parter nået til enighed om, at tagstenene på hele tagfladen er i væsentlig dårligere stand end angivet i tilstandsrapporten og at dette forhold er dækningsberettiget af ejerskifteforsikringen. Sagsbehandlingen har været behæftet med flere fejl fra FRIDAS side. Vi mener, at den tilbudte udbedringsmetode også er en fejl.

FRIDA har tilbudt en overstrygning af hele tagfladen, som vi ikke mener er en tilfredsstillende eller byggeteknisk anerkendt udbedringsmetode. Vi har via Advokat ... anmodet FRIDA om et syn og skøn til at fastlægge den rette udbedringsmetode. Dette har FRIDA afvist.

Taget, der er belagt med K21 romerfals tagsten med skumstrimmel fra Lysbro Teglværk, konstateres utæt den 20. januar 2021 og skaden anmeldes til FRIDA.

Efter flere utætheder er konstateret, to besøg af samme taksator og mange henvendelser til FRIDA, modtager vi afslag på skaden fra et firma ved navn Sedgwick, men hører intet fra FRIDA. Vi klager over afgørelsen og sagsforløbet til FRIDA. FRIDA genoptager sagen og sender forsikringskonsulent ... for at lave en vurdering og rapport af taget (**bilag 2**). I rapporten fremgår det, at [selskabets konsulent] er blevet bedt om ikke at forholde sig til eventuelle udbedringsmetoder.

FRIDA tilbyder os herefter en understrygning af tilbygningen. FRIDA indhenter i denne forbindelse tilbud fra [firma 1] til at udføre understrygningen. Uden at have set hus eller tag, mener [firma 1], at der skal foretages en overstrygning, hvorfor FRIDA nu tilbyder en overstrygning af tilbygningen. Vi finder det besynderligt, at udbedringsmetoden fastlægges af folk, som aldrig har set taget. Vi finder det desuden utilstrækkeligt, at der ikke har været en beskikket byggesagkyndig til at se på både tagets tilstand samt tilhørende løsning/udbedring. Desuden er der flere forhold ved [selskabets konsulents] rapport, [firma 1's] udtalelser og FRIDAS afgørelse, som vi ikke forstår eller er enige i.

Efter 10 måneders sagsforløb ser vi os nødsaget til selv at rekvirere en beskikket byggesagkyndig ..., til en grundig gennemgang af hele tagets stand samt forslag til udbedring af skaden. Se rapport i **bilag 3**. Den byggesagkyndige slår fast, at hele taget er i dårlig stand, at tilstandsrapporten mang-

ler flere både K2'er og K3'er, at rapporten fra FRIDAS forsikringskonsulent er fejlbehæftet og at den eneste rigtige løsning på skaden/sagen er et nyt tag, da en under-/overstrygning ikke er en holdbar løsning. Den byggesagkyndige forholder sig blandt andet til Sikkerhedsstyrelsens 'Guide til vurdering af skader på K21-tagsten med skumstimler fra Lysbro Teglværk', som beskriver, hvordan et tag som vores skal vurderes (**bilag 4**).

FRIDA mener, at et nyt tag er et urimeligt krav og tilbyder i stedet en overstrygning af hele taget. FRIDA baserer sin udbedringsmetode på en udtalelse fra [firma 1], som hævder at være en af Danmarks førende selskab indenfor overstrygninger, hvor de udtaler:

'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.'

Der er flere ting ved denne udtalelse, som giver os anledning til at betvivle troværdighed samt byggeteknisk dømmekraft hos [firma 1].

- 1) [Firma 1] hævder at have erfaring med overstrygning siden 1981. Jævnfør CVR-registeret er virksomheden først stiftet i 2004.
- 2) [Firma 1] hævder at være en af landets førende indenfor området. Jævnfør CVR-registeret har virksomheden kun tre ansatte, hvilket forekommer som meget få ansatte for en af Danmarks førende virksomheder indenfor feltet.
- 3) [Firma 1] henleder vores opmærksomhed på virksomhedens økonomiske situation. Vi kan jf. CVR-registeret konstatere, at virksomheden har væsentlige økonomiske vanskeligheder, da solidaritetsgraden i 2020 ligger på -81,4%, en egenkapital på -480.000 kr. og en kortfristet gæld på 1.070.000. Jf. virksomhedens økonomiske situation, finder vi, at [firma 1] har en væsentlig økonomisk interesse i, at udbedringsmetoden skal være en overstrygning, som vil medføre en ordre til virksomheden. Vi mener derfor, at [firma 1] er inhabil i forhold til at vurdere hvilken udbedringsmetode, der er byggeteknisk korrekt i denne sag.

Udover den beskikkede byggesagkyndige har vi været i kontakt med flere forskellige fagkyndige, som alle kender til problemerne med smuldrende og utætte K21 tagsten. Vi har rådført os mundtligt med endnu en beskikket byggesagkyndig samt en taglægger. Desuden har vi haft to firmaer til at kigge på taget og komme med et tilbud på en løsning. Alle konkluderer uafhængigt af hinanden, at den eneste rigtige løsning i vores sag, er et nyt tag.

[Firma 2] udtaler (**bilag 5**): *'Her er vedlagt tilbud på nyt tag, da vi ved gennemgang af taget vurderer at en overstrygning ikke er hensigtsmæssigt, og derfor ikke kan anbefales.'*

[Firma 3] udtaler (**bilag 6**): 'Vedr. over/understrygning af K-21 teglsten. 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 derved 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.'

For at finde yderligere dokumentation for, hvilken udbedringsmetode der er den rigtige i vores sag, har vi gennemgået journalregisteret hos Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige for sager, som omhandler utætte K21 tage med skumstrimler. Her fandt vi tre sager, som ligner vores. Fælles for de tre sager, der er afgjort i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, er, at i samtlige sager anbefales det at lægge et nyt tag med undertag, og at det slet ikke kommer på tale, at der kan udføres en overstrygning.

Journalnr.: 13129 – (**Bilag 7**) Vedhæftet i **bilag 7** for afgørelse og **8** for skønserklæring. Et K21 tag hvor der er konstateret afskalninger og revner i tagstenene, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Syns og skønsmanden konkluderer at dette skulle være nævnt indtil flere steder i tilstandsrapporten med K3 anmærkninger. Konklusionen på forholdet er, at tagbelægningen skal skiftes til et nyt og der skal i samme ombæring oplægges undertag.

Journalnr.: 16088 – Vedhæftet i **bilag 9** for afgørelse og **10** for skønserklæring. Et K21 tag med skumstrimler, hvor tilstandsrapporten ikke beskriver det forhold, at indtil flere skumstrimler er utætte. Konklusionen i skønserklæringen her er at tagbelægningen skal udskiftes til nyt med teglsten med undertag. Dog vurderer nævnet at der ikke med sikkerhed kan lægges til grund, at forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten, da klagen er indgivet 5 år efter at huset er overtaget, hvilket ikke er tilfældet i vores sag.

Journalnr.: 12078 – Vedhæftet i **bilag 11** for afgørelse og **12** for skønserklæring. Et K21 tag med skumstrimler. Her finder syns- og skønsmanden samt nævnet, at tagets stand ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor syns- og skønsmanden anbefaler at der lægges et nyt tag med undertag.

Vi mener, at have indsamlet tilstrækkelig med dokumentation for, at den eneste rigtige løsning i denne sag er et nyt tag. Desuden mener vi, at samtlige af vores kilder er væsentlig mere troværdige og fagligt bedre klædt på til at lave denne vurdering i forhold til de kilder, som FRIDA bygger deres argumenter på. Vi har forsøgt at nå til en løsning med FRIDA, ved at anmode om et syn og skøn til fastlæggelse af udbedringsmetoden, hvilket FRIDA har afvist. FRIDA vil ikke anerkende den beskikkede byggesagkyndiges afgørelse i forhold til udbedringsmetoden. Derfor ser vi ingen anden løsning på uoverensstemmelsen end at indbringe denne klage for Ankenævnet for Forsikringer.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil opnå:

- (i) at FRIDA skal anerkende, at den eneste brugbare løsning er et nyt tag, og ikke en overstrygning, som dokumenteret i den byggesagkyndiges rapport i bilag 3.
- (ii) at FRIDA dækker udgifterne til et nyt tag i det omfang de er forpligtede til, baseret på tabel F i bilag 13 og tilbud fra [firma 3] i bilag 6. Se bilag 16 for udregning af dækning. Krav til dækning efter FRIDA's selvrisko er fratrasket: 232.156,2 DKK. baseret på tilbud indhentet d. 18. februar 2022. Grundet usædvanlige stigninger i råvarepriser siden februar måned, forventer vi at prisen for et nyt tag kan være steget siden tilbuddet er indhentet. Vi stiller krav om, at dækningen udregnes på baggrund af et tidssvarende tilbud.
- (iii) at FRIDA dækker de udgifter, vi har måttet afholde for at få udarbejdet en besigtigelsesrapport for hele taget udført af den beskikkede byggesagkyndige ... Vi mener ikke, at det bør være nødvendigt for forsikringstager at bruge ressourcer på udarbejdelse af besigtigelsesrapporter af tilfredsstillende kvalitet, da det bør være forsikringsselskabets ansvar at rekvirere og afholde udgifter til ekspert bistand i tilfælde af tvivl om bygningstekniske forhold. Udgift til rapport: 18.750,00 DKK. Se bilag 17."

I brev af 31/5 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende ... med overtagelsesdato den 29. maj 2020. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig basis ejerskifteforsikring og policen og vilkårene har klager fremlagt som **bilag 13**. Tilstandsrapporten fra den 27. oktober 2020 har klager fremlagt som **bilag 15**.

Klager anmeldte den 20. januar 2021, 'indtrængende vand'. Anmeldelsen fremlægges som **bilag A**. Klager vedlagde sammen med anmeldelsen et billede (**bilag B**).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende adressen og taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges om **bilag C**. På baggrund af besigtigelsen vendte taksatoren tilbage den 28. januar 2021 og afviste det anmeldte forhold, da omkostningerne til skaden var under selvriskoen (**bilag D**).

Klager vendte herefter tilbage den 9. februar 2021 og oplyste bl.a. at det sner ind over alt på taget/loftrummet (**bilag E**).

Frida Forsikring v/Sedgwick Leif Hansen A/S vendte herefter den 22. juni 2021 tilbage og fastholdt afgørelsen (**bilag F**), hvorefter klager den 5. juli og 10. august 2021 fremsendte en klage over afgørelsen (**bilag G**), hvorefter vi den 17. august 2021 fastholdt afgørelsen, som klager kommenterede den 18. august 2021 (**bilag H**).

Den 16. august 2021 fremsendte klager endnu en anmeldelse, hvor det fremgik, at taget igen havde været utæt (**bilag I**) og fremsendte et billede (**bilag J**). Hertil anmeldte klager samme dag, at der var tale om smuldrende tagsten på hele taget (**bilag K**).

På baggrund af de supplerende anmeldelser besigtigede ekstern bygningsingeniør [selskabets konsulent] rekvireret af Frida Forsikring det anmeldte forhold den 30. august 2021 og udarbejde efterfølgende en rapport (**klagers bilag 2**). Fotorapport fra ingeniøren fremlægges som **bilag L**.

På baggrund af konklusionerne i rapporten fra bygningsingeniøren vendte vi herefter tilbage den 27. september 2021 og oplyste, at vi kunne tilbyde understrykning på tilbygningen, hvorefter et fugefirma den 30. september 2021 vendte tilbage med et tilbud på udbedring af en overstrykning, da firmaet vurderede, at understrykning ikke var mulig (**bilag M**). Tilbuddet inkl. bilag vedlægges som **bilag N og O**.

På baggrund af tilbuddet fremsendte vi den 11. oktober 2021 en erstatningsopgørelse, hvorefter klager fremsendte en klage til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling. Afdelingen spurgte den 3. december 2021 klager om, hvad de ville opnå med klagen, hvorefter klager den 14. december 2021 meddelte, at de ønskede et nyt tag (**bilag P**). Herefter fremsendte klager en rapport fra Arkitektfirmaet ... som bl.a. anbefalede en udskiftning af taget (**klagers bilag 3**).

På baggrund af det indsendte vendte Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling tilbage den 5. januar 2022 og oplyste, at forholdet i form af udskiftning af taget ikke var dækket af forsikringen. I den forbindelse dækkede vi overstrykning af hele tagfladen og eventuelle følgeskader ved lægter og isolering i tagrum (**bilag Q**).

Da vi nu dækkede en overstrykning af hele huset, besigtigede [firma 1] ejendommen og vendte den 5. februar 2022 tilbage og oplyste, at 'Jeg var forbi og se på taget/loftet denne uge og har vedhæftet tilbud på overstrykning af taget. Isolering eller lægter ser ikke ud til at være skadet udover misfarvninger. Kunden har sendt mig et billede hvor der er fugt/mug på spær/lægte men det er ikke voldsomt. (Billedet er vedhæftet) Håber du kan bruge tilbuddet' (**bilag R**). Selve tilbuddet og billede af lægten fremlægges som **bilag S og T**.

På baggrund af det fornyede tilbud fra [firma 1], fremsendte vi en ny erstatningsopgørelse den 7. februar 2022 (**bilag U**), hvorefter klagers advokat den 21. marts 2022 fremsendte en indsigelse samt tilbud på udskiftning af hele tagkonstruktionen (**bilag V samt klagers bilag 6**), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 24. marts 2022 fastholdt afgørelsen (**bilag X**).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

1.1 Erstatningsopgørelsen

Taksatoren fra Frida Forsikring konstaterede ved besigtigelsen den 28. januar 2021 følgende:

'Vandindtrængning mellem tagsten ca. midt på tag, side mod øst i tilbygning. Vandet trænger ind hvor der er lukket med rufakit. Der løber vand ned på isolering. Opdaget da det dryppet ned mellem profilbrædder i stuesal. Årsagen er huller i rufakit mellem tagsten. Forholdet kan udbedres ved at tætte huller i rufakit med ny rufakit.'

Hertil konstaterede ekstern bygningsingeniør [selskabets konsulent] den 2. september 2021 følgende vedr. hovedbygningen:

'Indvendigt blev tagrummet besigtiget og det viste i det oprindelige hus i første omgang et fint rum uden nævneværdige eller graverende forhold der kræver egentlige generelle tiltag. Der kunne få steder især omkring skotrende mod sydøst ses, at der var tætnet med rufakit og dette materiale er brugt for at tætnes for mindre utætheder opstået over i alt over 37 år hvilket er meget flot. Få steder var der i øvrigt smårepareret med rufakit andre steder i oprindelige hus, men småreparationer som må anses som helt normalt alderen på taget i betragtning. Alle tagbindere sad hvor de skulle undtagen en enkelt, som jeg havde et møde med tæt ved skotrenden. Isoleringen, lægter og spær udviste ikke graverende fugtaftegninger eller noget der vil kræve straks-udbedring. Der blev registreret et mindre antal indvendige afskalninger fra tagstenene på isoleringen, men igen anset for helt normalt ift. tagstenene forventelige levetid. Der blev i det oprindelige hus tagrum registreret ca. 4-5 mindre lysindfald og som burde lukkes med understrykning. Der sås ingen steder hængende tætningsbånd.'

I forhold til tilbygningen blev der bl.a. registreret følgende:

'Her var der flere afskalninger fra tagsten synligt på isoleringen. Der var mere lysindfald især mod limtræsbjælke for neden mod tagfod mod øst og tillige ved ny gavl mod syd og ellers i mindre omfang spredt rundt over hele fladen. Tagstenene er ikke decideret bløde eller føles mere skøre, men det ses tydeligt, at kvaliteten/jævnheden mv. af denne tagopbygning er dårligere end det oprindelige hus. Ingen synlige tætningsbånd. Jeg kunne ikke ved min besigtigelse i det klare solskin konstatere, at der her kom mere vand ind, men dette blev fastholdt af skadelidte, så derfor aftalte vi at han kunne fremsende diverse fotos der kunne bekræfte dette udsagn.'

Med hensyn til tagbelægningen udvendigt vedr. hovedbygningen blev der beskrevet følgende:

'Tagfladen er igen på det oprindelige hus meget flot alderen taget i betragtning. Der er ganske få og ubetydelige afskalninger og de fleste steder så jeg intakt skumgummistrimler hvilket er usædvanligt og kun et godt tegn. Taget ligger flot monteret og fastholdt og ser principielt næsten nyt ud og et tegn på kvalitet.'

Med hensyn til tilbygningen udvendigt, blev der konstateret følgende:

'Ved tilbygningen mod syd er der igen en tydelig kvalitets-sænkning og pga. afslutningen mod gesimser/tagrender er der et tydeligt kinesersvaj og desuden er tagstenene rykket en anelse i længderetning og det gør det vanskeligere at holde for lysindfald/tæthed og skumgummistrimlernes bliver mere udsat for lys, varme og fugt og derved større slitage. Afskalningerne er her mere udprægede og det kan skyldes at tætningsstrimmelens funktion er nedsat også som støt-tefunktion ved kraftigt blæsevejr. Det kan måske også skyldes at disse tagsten er produceret på et senere tidspunkt og hermed, af faglærte, anses for værende af en dårligere kvalitet, da man har erfaret, at jo yngre disse tagsten er ift. Sluttidspunktet (Lysbro Teglværk stopper i 2001).'

Basisdækningen

...

Vi har på baggrund af bl.a. undersøgelsen af bygningsingeniør [selskabets konsulent] valgt at dække i første omgang en overstrykning af tilbygningen og senere også en overstrykning af den oprindelige bygning.

Klagers rådgiver har i sin rapport fra den 16. december 2021 konkluderet, at det ikke er vejen frem at foretage overstrygning af det eksisterende tag. Denne vurdering begrundes han med, at tagstenene partielt smuldrer og skaller af både udvendigt og indvendigt.

Vi skal bemærke, at jf. forsikringsaftalelovens § 39 er selskabet ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning. I den forbindelse skal det bemærkes, at forsikringstager også efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi skal i den forbindelse gøre gældende, at når klager har valgt ikke at udbedre skaden i overensstemmelse med vores dækningstilsagn, har klager allerede af den grund ikke mulighed for at løfte bevisbyrden for, at udbedringsmetoden dækket af forsikringen er utilstrækkelig.

Hertil vurderer såvel bygningsingeniør [selskabets konsulent] samt [firma 1], at en overstrygning vil eliminere indtrængende vand i tagkonstruktionen, hvilket efter vores opfattelse dokumenterer, at dækningstilsagnet er tilstrækkeligt, til at udbedre den anmeldte skade. Dertil er der ikke usædvanligt, at der kan ske afskalninger af lignende tagsten af samme alder og konstruktion, som alene kræver alm. vedligeholdelse i form af enten understrygning eller overstrygning i de områder, hvor understrygning ikke er mulig pga. manglende adgangsforhold.

I sit høringsindlæg gør klager gældende, at [firma 1] er inhabile i vurdering af de rigtige løsninger, da de har en klar økonomiske interesse i at løsningen bliver netop en overstrygning, som vil give dem en stor ordre.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at klager har mulighed for at reklamere over eventuelle fejl og mangler ved det udførte arbejde efter almindelige erstatningsretlige regler. Hertil har [firma 1] på ingen måde taget forbehold for udbedringsmetoden, men har i stedet vedlagt et bilag til deres overslag (bilag O) som beskriver, at man siden 1966 har benyttet udbedringsmetoden dækket af forsikringen og det fremgår af bilaget, at udbedringsmetoden vil sikre mod mange fremtidige skader. Håndværkeren har derfor indestået for, at udbedringsmetoden er tilstrækkelig.

Vi finder derfor ikke, at klager har dokumenteret, at håndværkeren er inhabile ved deres anbefaling af overstrygning som tilstrækkelig udbedringsmetode.

Set i forhold til, at der siden opførelse af hovedhuset i 1984 og tilbygningen i 1993 ikke er sket alvorlige skader på tagstenene eller dertilhørende følgeskader, finder vi samlet ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig til at dække, det anmeldte forhold og vi fastholder derfor vores afgørelse jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

1.2 Oplysningerne i tilstandsrapporten

...

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med bygningsgennemgangen noteret følgende vedr. pkt. nr. 1.8 vedrørende tagrummet med karakteren grå:

'Der er generelt tegn på fugtskjolder på spær/lægter, dog ikke i tagrum over tilbygning mod syd. Note: Der kan ikke måles forhøjet fugt eller konstrueres nedbrudt træ.'

Oplysningerne i tilstandsrapporten harmonerer efter vores opfattelse med den omstændighed, at klager har købt en ejendom uden undertag, og hvor der derfor altid vil være behov for almindelig løbende vedligeholdelse eks. i form af tætning indvendigt med rufakit til sikring mod indtrængende og udvendig overstrygning, hvor det ikke er muligt at komme til indvendigt fra.

1.3 Ankenævnspraksis

Vi vedlagt en kopi af kendelsen 97436, som fremlægges som **bilag Y**. I sagen havde selskabet tilbudt dækning af en reparation af undertaget pga. utætheder. Klageren gjorde gældende, at undertaget i stedet skulle skiftes, da den tilbudte erstatning ikke ville udbedre det anmeldte forhold korrekt. Nævnet udtalte bl.a., at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhvilede det, klager at bevise, at der forelå forhold, som udgjorde en dækningsberettiget skade. Da klageren ikke havde bevist, at en reparation ikke var mulig, gav ankenævnet selskabet medhold.

Hertil har vi vedlagt en kopi af kendelsen 95307, som fremlægges som **bilag Z**. Klageren havde i ankenævns sagen anmeldt, at der manglede ventilation i loftrummet. Klager havde bl.a. gjort gældende, at den tilbudte erstatning ikke var tilstrækkelig. Nævnet fandt, at klageren ikke har godtgjort, at den udbedringsmetode, som selskabet har foreslået, var utilstrækkelig og gav selskabet medhold.

Det er vores opfattelse, at kendelserne dokumenterer, at klager ikke kan forvente dækning af udskiftning af hele taget, når de efter vores opfattelse ikke har dokumenteret, at udbedringsmetoden dækket af forsikringen er utilstrækkelig.

2.1 Smuldrende tagsten

Endelig gør klager i sit høringsindlæg tillige gældende, at det anmeldte forhold i form af smuldrende tagsten ikke er taget i betragtning indtil videre, trods det er diskuteret gentagne gange med taksator.

Som det fremgår af rapporterne fra taksator fra Frida Forsikring samt bygningsingeniør [selskabets konsulent], er der på ingen måde konstateret alvorlige skader ved selve tilstanden af tagstenene i form af eks. utætheder af selve teglstenen og i øvrigt heller ikke nævneværdige følgeskader. Der er alene konstateret partielt lysindfald og dertilhørende risiko for vandindtrængning, som vi har dækket med udbedringsmetoden overstrygning.

Vi finder derfor ikke, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Forsikringen dækker derfor ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

2.2 Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 86342, som fremlægges som **bilag Æ**. Klageren i sagen anmeldte, at husets K21 falstagsten smuldrede og anførte at selve teglstenene var fejlkonstruerede. Nævnet fandt, at klager ikke på det foreliggende grundlag havde bevist, at tagsten pga. fejlkonstruktion eller andet smuldrede i et omfang, så taget var utæt, eller tagbelægningens forventede levetid var markant nedsat. Nævnet kunne derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for en udskiftning af tagbelægningen.

I forhold til den denne verserende sag ved ankenævnet, har klager efter vores opfattelse ikke dokumenteret, at tagstenene smuldrer i et omfang, så det er utæt og det er derfor vores opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Da Frida Forsikring jf. forsikringsaftalelovens § 39 ikke er forpligtet til at udrede større erstatning, end hvad der kræves til den lidte skades dækning og klager samtidigt, efter vores opfattelse, ikke har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig jf. vilkårenes pkt. 4A-B og vi ikke finder, at det anmeldte forhold i form af smuldrende tagsten udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning end, hvad vi allerede har meddelt dækning til.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 24/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Først og fremmest vil vi endnu en gang understrege at denne klage drejer sig om udbedringsmetoden tilbudt skadelidte. Metoden direkte frarådes af beskikket byggesagkyndig [klagerens byggesagkyndige/arkitekt] samt flere uafhængige og uvildige fagfolk. I sager der ligner vores afgjort ved afgjort i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige er der aldrig blevet anbefalet en overstrygning af smuldrende K21 tage, til gengæld er der flere gange blevet anbefalet anlæggelse af et nyt tag, som udbedring af skaden.

Disse forhold er velbeskrevet i den oprindelige klage til ankenævnet, men dette har Frida ikke anerkendt eller forholdt sig til. Vi vil derfor endnu en gang gøre vores til at løfte bevisbyrden for, hvorfor en overstrygning af at smuldrende utæt K21 tag ikke er en løsning til udbedring af aktuel bygningsskade samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele.

Frida henviser udelukkende til [selskabets konsulents] rapport gennem hele punkt '1.1 Erstatningsopgørelsen'. Frida forholder sig ikke til kritikken af netop denne rapport, som fremsættes af [klagerens byggesagkyndige/arkitekt], som flere steder finder [selskabets konsulents] rapport mangelfuld og fejlagtig.

...

Frida har tidligere i processen valgt at se bort fra rapporten fra den beskikkede byggesagkyndige. Det forekommer os besynderligt, at kontorfolk eller jurister kan forkaste en byggeteknisk afgørelse i en sag om holdbarheden og tilstrækkeligheden af en byggeteknisk udbedringsmetode.

...

Vi har bedt [klagerens byggesagkyndige/arkitekt] om yderligere at uddybe, hvorfor det ikke er vejen frem med en overstrygning. Han skriver i en mail sendt til [klageren] den 19. juni 2022 (**bilag 18**):

'Kan du evt. uddybe hvorfor det ikke er vejen frem med en overstrygning?

Svar: Ja det kan jeg – Overstrygning er en form for 'Lappeløsning' og frarådes da teglstenene stedvis er af en utrolig dårlig kvalitet (Smuldrer) og det vil være halsløs gerning at ofre en overstrygning af taget, – desuden er det forholdsvis dyrt, set i lyset af holdbarheden som skønnes til 5-8 år med 'Løbende' vedligeholdelse (...) Det er ikke en særlig holdbar løsning uanset hvilken

type man bruger (Mørtel eller elastisk fugemørtel). Derudover får man det problem, at taget bliver tæt og der skal isættes temmelig mange tudsten for at skabe et godt ventilations-flow/fordeling.'

Frida forholder sig ikke til dokumentation for at en overstrygning ikke er vejen frem indhentet via fagfolk, herunder udtalelse fra [firma 3]... Frida Forsikring forholder sig heller ikke til udtalelsen fra [firma 2] ...

Frida Forsikring forholder sig heller ikke til de tre sager vi har refereret til, der er afgjort i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, journalnummer 12078, 16088 og 13129, som alle tre omhandler dårlige K21 tagsten ligesom i vores sag. I alle tre sager blev det ved Syn og Skøn slået fast, at et nyt tag var den korrekte udbedringsmetode.

Vi har forsøgt at indgå en aftale med Frida forsikring om Syn og Skøn. Desværre har Frida forsikring ikke ønsket at samarbejde og afviste Syn og Skøn.

Med ovenstående mener vi at have løftet bevisbyrden for, at den nuværende tilbudte udbedringsmetode med en overstrygning af et utæt og smuldrende K21 tag ikke er tilstrækkelig.

Frida påstår, at vi ikke har mulighed for at løfte bevisbyrden for at en overstrygning ikke er en tilstrækkelig udbedringsmetode, fordi vi ikke vil lægge hus til forsøg med en udbedringsmetode, som af flere fagfolk frarådes. Vi mener ikke, at dette er et validt argument, da man sat lidt på spidsen, således også ville kunne argumentere for at udbedringsmetoden skulle være en presentering over taget, hvilket heller ikke er en anerkendt udbedringsmetode blandt fagfolk. Vi anfægter derfor påstanden om ikke at kunne løfte bevisbyrden – særligt på baggrund af den fremsendte dokumentation for at den eneste løsning er et nyt tag. Det virker dog tilsyneladende til, at Frida ikke har forholdt sig til disse dokumenter.

I forhold til punkt '1.2 Oplysningerne i tilstandsrapporten'

...

Det er muligt at Frida kan have en opfattelse af, at tilstandsrapporten beskriver de faktiske forhold ang. fravær af forhøjet opfugtning, i så fald er den opfattelse faktisk forkert. Det er tydeligt dokumenteret via den byggesagkyndiges rapport (bilag 3), at der er opfugtning af trækonstruktionen på op til 40% H2O i træet på loftet, hvilket er langt over grænsen for normalt fugtniveau, da det udgør en nærliggende risiko for nedbrud af træet. Desuden er også lofterne i beboelsen dokumenteret opfugtede i den samme rapport.

Vi har spurgt [klagerens byggesagkyndige/arkitekt], om det er rigtigt, at der altid vil være behov for tætning af taget, fordi der ikke er anlagt undertag jf. ovenstående udokumenterede påstand fra Frida. Til dette har den beskikkede byggesagkyndige svaret:

'Nej – der vil ikke ALTID være behov for tætning af et tag – men det er altid en god idé at tjekke tag, tagsten og inddækninger 1 gang årligt (Det gælder alle tagtyper – tilgængelige indefra eller ej).'

Altså er der ikke særlige omstændigheder, der er gældende, bare fordi der ikke er anlagt et undertag. Derudover kritiserer den beskikkede byggesagkyndige punkt 1.8 i tilstandsrapporten K1 om fugtskjolder men ikke opfugtet træ, da det nævnte forhold som minimum bør være en K2 skade.

Ved den beskikkede byggesagkyndiges besigtigelse vurderes de opfugtede lægter til at være en K3 skade med noten: *'Der er risiko for skimmelsvampeangreb i tagkonstruktionen'*. Derudover gives der i den beskikkede byggesagkyndiges rapport en K3'er til indvendig nedbrydning af teglstenene med noten: *'Der er risiko for at der kan trænge vand/fugt ind i tagkonstruktionen'*, samt en K3'er på grund af lysindfald fra alle verdenshjørner og utætheder fra taget med noten: *'Risiko for indtrængende fygesne, råd og skimmelsvampeangreb i tagkonstruktionen'*. Udvendigt får teglstenene på taget karakteren K2 på grund af nedbrydning.

Frida Forsikring forholder sig ikke til, at den beskikkede byggesagkyndige i sin rapport skriver følgende angående tilstandsrapporten og tagets tilstand ved vores overtagelse af huset:

'... & ... købte huset 29. februar 2020, og da de nævnte forhold var til stede ved overtagelsen, men ikke nævnt i tilstandsrapporten (Specielt tagstenenes tilstand), er de, som udgangspunkt dækket af ejerskifteforsikringen – Jfr. Forsikringsbetingelserne – Hvilke skader dækkes af forsikringen Pkt. A – B – C (Side 4 af 18).'

Den beskikkede byggesagkyndiges vurdering er tydelig. De tre K3 skader samt den ene K2 skade var til stede ved overtagelsen af huset, men ikke nævnt i tilstandsrapporten. Den beskikkede byggesagkyndige har blandt andet baseret sin vurdering på en guide udgivet af Sikkerhedsstyrelsen ved navn *'Guide til vurdering af skader – K21-Tagsten med skumgummistrimler fra Lysbro Teglværk'*. Efter vores opfattelse er tilstandsrapporten derfor mangelfuld og harmonerer ikke med den beskikkede byggesagkyndiges konklusion af hvad der burde have været anført.

I forhold til punkt 1.3 'Ankenævnspraksis'

Frida forsikring referer til kendelsen 97436 og påpeger i afgørelsen, at klageren ikke havde bevist, at en reparation ikke var mulig, og at ankenævnet derfor gav selskabet medhold.

...

Nævnet lægger vægt på at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for deres overtagelse af ejendommen var forhold der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Her differentierer den refererede sag sig væsentligt fra vores, da vi igennem [klagerens byggesagkyndige/arkitekts] sagkyndige erklæring har dokumenteret, at den pågældende bygningsskade var til stede ved overtagelsen.

Derudover har nævnet lagt vægt på at klagerne først anmelde sagen ca. 2 år og 2 måneder efter overtagelsen af ejendommen. Igen differentierer dette sig væsentligt fra vores sag, da vi anmeldte skaden allerede et halvt år efter overtagelsen. Bemærk at huset er overtaget 1. juni 2020, hvor vi havde en usædvanlig tør sommer, hvorfor der naturligvis ikke blev konstateret vandindtrængen på overtagelsestidspunktet, idet det ikke regnede stort set hele den sommer.

Nævnet lægger også vægt på at klageren ikke har bevist at reparation ikke var mulig. Igen differentierer dette sig fra vores sag, da [klagerens byggesagkyndige/arkitekt] ved sagkyndig erklæring konstaterer, at hverken en under- eller overstrykning er en gangbar løsning, og at der kun er en brugbar løsning som er et nyt tag. Dette er i øvrigt bakket op med udtalelser fra [firma 2], [firma 3] samt de tre sammenlignelige sager afgjort i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

I forhold til kendelsen 95307, er der igen manglende bevisførelse af at den tilbudte udbedringsmetode er utilstrækkelig. Igen må vi understrege, at vores sag differentierer sig fra 95307, da vi

har indhentet både sagkyndig erklæring, faglige vurderinger fra to uvildige håndværkere samt henvist til sammenlignelige sager afgjort af fagfolk i Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. At Frida ikke forholder sig til disse dokumentationer kan ikke sidestilles med at vi ikke har dokumenteret at udbedringsmetoden (overstrygning) dækket af forsikringen er utilstrækkelig.

I forhold til punkt 2.1 'Smuldrende tagsten'

...

Igen må vi anvise til, at den beskikkede byggesagkyndige i sin rapport dokumenterer, at der er lysindfald fra alle verdenshjørner med karakteren K3, og at dette burde have været anført i tilstandsrapporten, da dette var gældende ved overtagelsestidspunktet. I øvrigt kritiserer den beskikkede byggesagkyndige [selskabets konsulent] vurdering af taget, og er absolut ikke enig i, at taget på ingen måde har alvorlige skader ved tagstenene.

I forhold til punkt 2.2 'Ankenævnspraksis'

Som vi forstår ankenævnets afgørelse i kendelsen 86342, så har klager ikke dokumenteret, at der er følgeskader på tagrummets isolering som følge af det utætte tag, da klager har udskiftet og bortskaffet følgeskaden på eget initiativ, og at det i løbet af sagsbehandlingstiden udelukkende er klagers ansvar efter evne at begrænse en anmeldt skade.

I løbet af sagsbehandlingstiden på vores sag har vi udelukkende begrænset omfanget af den anmeldte skade, ved at opsætte spande og lægge plast ud til opsamling af regnvand. Vi har også forbedret ventilationsforholdene ved at delvis nedbryde en halvmur der adskilte den nye og den gamle afdeling af huset på loftet. Derudover har vi dokumenteret at der er nærliggende risiko for følgeskader på andre bygningsdele som følge af den anmeldte skade, jævnfør punkt 4B i forsikringspolisen.

Vi mener derfor ikke at kendelsen 86432 er sammenlignelig med vores sag, da vi har fulgt vores forpligtelse ved kun at begrænse den anmeldte skades omfang efter bedste evne og ikke har påbegyndt nogen udbedring af skaden uden Frida Forsikrings anvisning.

Frida Forsikring skriver som afslutning på dette punkt: *'I forhold til den denne verserende sag ved ankenævnet, har klager efter vores opfattelse ikke dokumenteret, at tagstenene smuldrer i et omfang, så det er utæt og det er derfor vores opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med denne sag.'*

Det forekommer, at Frida Forsikring her taler imod bedre vidende, da der i den oprindelige klage netop er ført bevis for smuldrende tagsten med utætheder til følge via sagkyndig erklæring fra [klagerens byggesagkyndige/arkitekt]. Desuden kan der ses eksempler på afskalninger fra vores tag i **bilag 19, 20 og 21**. Det forekommer helt indlysende selv for lægmand, at afskalninger af denne størrelse naturligvis udgør en stor risiko for vandindtrængen, samt at en fuge ikke vil være en holdbar løsning på sten der smuldrer i så voldsom en grad.

I forhold til Frida Forsikrings fastholdelse af deres afgørelse må vi erklære os uenige i, hvad Frida Forsikring definerer for hvad der kan kræves til den lidte skades dækning. Vi mener at vi har fremført rigeligt med dokumentation for, hvorfor den tilbudte udbedringsmetode ikke er en gangbar løsning i vores tilfælde, når vores tag er belagt med en type tagsten der ikke egner sig til hverken under- eller overstrygning.

Vi har efter vores opfattelse løftet bevisbyrden overfor Frida Forsikring til at kunne kræve at vores tag skal udskiftes og ikke overstryges som tilbudt.

Frida Forsikring skriver til sidst: *'og vi ikke finder, at det anmeldte forhold i form af smuldrende tagsten udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning end, hvad vi allerede har meddelt dækning til.'*

Vi mener ikke at dette udsagn fra Frida Forsikring er sandt, når [klagerens byggesagkyndige/arkitekt] ved sagkyndig erklæring har dokumenteret, at der er målt op til 40%H₂O wood i tagkonstruktionen, samt opfugtede lofter i beboelsen, som følge af vandindtrængning fra de smuldrende tagsten. Dette er efter vores opfattelse en skade som medfører risiko for nærliggende skade i øvrige bygningsdele, jf. punkt 4B i policen.

Frida Forsikring bør anerkende de mange fremlagte faglige dokumentationer for, hvorfor den eneste rigtige løsning på skaden i denne sag er anlæggelse af et nyt tag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af rapport af 2/9 2021 fra selskabets besigtigelseskon-sulent fremgår bl.a.:

"Vejret var ved besigtigelse solrigt og varmt.

Relevante oplysninger

...

Ejendommens beboelse litra A er opført i 1984 (angiveligt tilbygget med ca. 30 m² mod syd i 1992).

Jf. brev fra Frida Forsikring af 20. august 2021 fra ... har jeg, fået til opgave, at undersøge tagbelægningen på litra A jf. anmeldelse af 20. januar 2021. Jeg er tillige informeret om, at det alene er min opgave, at komme med en teknisk vurdering af anmeldte forhold og uden at tage stilling til dækning eller afvisning af forholdet/ene.

Følgende blev konstateret indvendigt:

Litra A:

Indvendigt blev tagrummet besigtiget og det viste i det oprindelige hus i første omgang et fint rum uden nævneværdige eller graverende forhold der kræver egentlige generelle tiltag.

Der kunne få steder især omkring skotrende mod sydøst ses, at der var tætnet med rufakit og dette materiale er brugt for at tætte for mindre utætheder opstået over i alt over 37 år hvilket er meget flot.

Få steder var der i øvrigt smårepareret med rufakit andre steder i oprindelige hus, men småreparationer som må anses som helt normalt alderen på taget taget i betragtning. Alle tagbindere sad hvor de skulle undtagen en enkelt, som jeg havde et møde med tæt ved skotrenden. Isoleringen, lægter og spær udviste ikke graverende fugtaftegninger eller noget der vil kræve straks-udbedring.

Der blev registreret et mindre antal indvendige afskalninger fra tagstenene på isoleringen, men igen anset for helt normalt ift. tagstenene forventelige levetid. Der blev i det oprindelige hus tagrum registreret ca. 4-5 mindre lysindfald og som burde lukkes med understrygning. Der sås ingen steder hængende tætningsbånd.

Så kommer vi til tilbygning mod syd (stadig litra A) og som i tagrum til dels er afgrænset af den gamle gavlvæg (½-stens mur) og tagrummet her er lidt anderledes mht. udførelse og stand.

Her var der flere afskalninger fra tagsten synligt på isoleringen. Der var mere lysindfald især mod limtræsbjælke for neden mod tagfod mod øst og tillige ved ny gavl mod syd og ellers i mindre omfang spredt rundt over hele fladen.

Tagstenene er ikke decideret bløde eller føles mere skøre, men det ses tydeligt, at kvaliteten/jævnheden mv. af denne tagopbygning er dårligere end det oprindelige hus. Ingen synlige tætningsbånd.

Jeg kunne ikke ved min besigtigelse i det klare solskin konstatere, at der her kom mere vand ind, men dette blev fastholdt af skadelidte, så derfor aftalte vi at han kunne fremsende diverse fotos der kunne bekræfte dette udsagn.

Jeg vedlægger denne fotos af disse optagelser og det kunne godt se ud til, at der er partielle problemer især ved limtræsbjælke og måske gavl. Hvis der kommer vand ind ved almindeligt regnvejr er der normalt tale om en skade.

Følgende blev konstateret udvendigt:

Taget er til orientering et alm. sadeltag med anslået 30 graders taghældning og i ikke belastet klimazone.

Tagfladen er igen på det oprindelige hus meget flot alderen taget i betragtning. Der er ganske få og ubetydelige afskalninger og de fleste steder så jeg intakt skumgummistrimler hvilket er usædvanligt og kun et godt tegn. Taget ligger flot monteret og fastholdt og ser principielt næsten nyt ud og et tegn på kvalitet. Rygningsmørtel/kit ligger ok, men dog med små svindrevner og det samme gælder der hvor man har lukket ved gavle, så der skal påregnes alm. Vedligehold heraf for at forhindre vandindtrængen.

Det samme gælder det gamle hus hele vejen rundt, men ved tilbygningen mod syd er der igen en tydelig kvalitets-sænkning og pga. afslutningen mod gesimser/tagrender er der et tydeligt kinesiervaj og desuden er tagstenene rykket en anelse i længderetning og det gør det vanskeligere at holde for lysindfald/tæthed og skumgummistrimmerne bliver mere udsat for lys, varme og fugt og derved større slidtage. Afskalningerne er her mere udpræget og det kan skyldes at tætningsstrimmelens funktion er nedsat også som støttestruktur ved kraftigt blæsevejr. Det kan måske også skyldes at disse tagsten er produceret på et senere tidspunkt og hermed, af faglærte, anses

for værende af en dårligere kvalitet, da man har erfaret, at jo yngre disse tagsten er ift. Sluttidspunktet (Lysbro Teglværk stopper i 2001).

Til orientering kan man se at tagstenene især er løftet i den østligste del ved gesimsen og det passer godt med at det er her vi ser mest lys-indtrængen i tagrum.

Generelt og vedr. modtagne bilag i relation til ovennævnte:

I TR er der under pkt. 1.8 Spær og lægter givet en K1 for generelle fugtskjolder på spær og lægter, dog ikke i tagrum over tilbygning. (Dette kan skyldes at det kun er vanskeligt for alm. mennesker at få adgang til denne del pga. gavlmur og manglende gangbro) og med en note om: at der ikke kan måles forhøjet fugtighed eller nedbrudt træ. Denne beskrivelse anses for korrekt på foreliggende grundlag.

I TR. Under samme pkt. 1.8 er der også givet en K1 pga. mindre ujævnheder i overgangen mellem taget over stuen og tilbygningen og med en note om, at skaden er i mindre og ubetydeligt omfang. Denne beskrivelse er for så vidt måske ok, men det er dog meget tydeligt, at såvel tagsten er med flere afskalninger og der er svaj i nedadgående retning og der er endda registreret polytanskum i den nederste tagstens lukning ned mod tagrenden og dette burde nok være påtalt.

Hvis man sammenholder mine registreringer både indvendigt og udvendigt burde den reelle karakter for tilbygningen tagbelægning som minimum have været en K2 eller måske endda K3 ved østsiden for neden og ved gavlen mod syd.

I den nederste konklusion er det dog klart, at hvis den byggesagkyndige ikke har besigtiget denne del af taget er det vanskeligt at gøre noget, da jeg ikke ved om han med tagrum mod syd mener hen til den gamle gavl-væg, men udvendigt kunne han godt have set og noteret noget.

Generelt:

Se i øvrigt, som supplement og dokumentation, fotos hhv. 1-12 iht. Billedrapport. Jeg vedhæfter fotos modtaget fra skadelidte og så vidt jeg kan se, er vel 90-95 % af fotos taget fra den sydlige tilbygning."

Selskabet har i mail af 27/9 2021 til klageren bl.a. anført:

"Vi har nu modtaget vedhæftede rapport fra [selskabets konsulent], og gennemgået sagen. [Selskabets konsulent] har oplyst til os, at sagen alene vedr. understrygning af det meste af tilbygningen på litra a mod syd. Det fremgår, nemlig af rapporten, at taget fra 1984 er som man må forvente, hvorimod taget på tilbygningen mod syd, går ud over hvad I måtte forvente, i forhold til tagets alder og tilstandsrapportens anmærkninger."

Firma 3 har ved mail af 30/9 2021 fremsendt et tilbud på 24.500 kr. inklusive moms på overstrygning af taget på tilbygningen og til selskabet bl.a. bemærket:

"Jeg har vedhæftet et tilbud på overstrygning da det ikke er muligt at understryge en K21 tagsten."

Af besigtigelsesrapport af 16/12 2021 udarbejdet af klagerens arkitekt/bygningskonsulent fremgår bl.a.:

"Besigtigelse af eenfamilieshus - ...

Indledning:

[Klageren] og ... køber ejendommen ..., d. 29. februar 2020, men overtager huset pr. 01 juni 2020. og har efterfølgende konstateret flere fejl ved ejendommens tagkonstruktion - beskrives herefter i et kort resume.

Købers historik - beskrives af køber:

...

2021.01.20. Vandindtrængen mellem tagsten med rufakit. Opdaget ved, at det drypper ned på gulvet i beboelsen. Isolering meget våd. Ved tlf. opkald til FRIDA får vi at vide at vi ikke må røre noget - ej heller flytte våd isolering, selvom det stadig drypper ind i beboelse. Der gøres opmærksom på risiko for følgeskader, som FRIDA er ligeglad med, da det ikke er deres ansvar. Ved kontakt til [andet selskab] er de MEGET glade for at vi vil dække af, og kede af at isoleringen ikke kan fjernes.

2021.02.08. Kraftig sneindtrængen på hele taget. Støvsuget op efter bedste evne. FRIDA kontaktes via mail (i forlængelse af kommunikation ang. skade 2021.01.20), for at spørge hvordan dette forhold anmeldes korrekt, således at det behandles sammen med vandindtrængen som 1 samlet skade på taget. Aldrig modtaget svar på denne mail.

2021.02.15. Kraftig sneindtrængen på hele taget anmeldt via hjemmeside.

2021.03.24. Opfølgning ved taksator for status på sagen. Taksator svarer samme dag, at sagen er videregivet til skadesafdelingen.

Løbende. Minimum 3 gange er FRIDA kontaktet telefonisk (i perioden fra 2021.03.25 - 2021.06.21) for at rykke for svar på sagen. Der gives besked om, at personen som modtager opkaldet vil give besked om, at vi har ringet og rykket, og bede sagsbehandlere om at få skub i sagen.

2021.06.22. Modtager 2 mails fra ..., fra firmaet sedgwick ..., som angiveligt har overtaget afgørelsen af vores sag. Vi finder 'afgørelsen' samt forløbet mangelfuld og fejlbehæftet. Desuden undrer det os, at vi fortsat ikke har hørt noget fra FRIDA ...

2021.07.05. Spørgsmål til mails fra ... sendes til FRIDA A/S, som er firmaet vi har tegnet forsikring hos.

2021.08.10. Rykker på mail ang. svar/dialog omkring 'afgørelse' fra ... Da der ikke er kommet svar fra på den tidligere mail, sendes denne mailen til [mailadresser]. Salgsafdelingen er få minutter om at reagere ved at videresende til skadesafdelingen - som aldrig vender tilbage.

2021.08.13. Rykker på mail ang. svar/dialog omkring 'afgørelse' fra ... Beder eksplicit om bekræftelse på at mailen er modtaget det korrekte sted. FRIDA svarer aldrig.

2021.08.16. Vandindtrængen ved tagsten på vest siden ved gavlen i den nye afdeling. 4-5 steder med vand på isoleringen. Sag anmeldt via FRIDAS online skadesanmeldelse.

2021.08.17. Mail sendt (til [mailadresser]) for at rykke på svar og gøre klart at ny anmeldelse også drejer sig om samme sag. Billeder og video af vand + afskald indsendt her. Telefonisk kontakt for at rykke for svar på henvendelse 2021.07.05 og på at klargøre at der ikke er tale om 1 samlet skade, samt at vi ikke er tilfreds med at få svar fra andre end Frida forsikring A/S. Gør klart at sagen indbringes for ankenævnet, hvis de ikke kommer i gang. Dårlig service, som primært vil diskutere ... ansættelsesforhold, hvilket er sagen irrelevant.

Smuldrende tagsten anmeldes via hjemmesiden. Det forekommer os, at dette forhold ikke er taget i betragtning indtil videre, trods det er diskuteret gentagende gange med taksator. Der er søgt agtindsigt i taksators rapporter, men da FRIDA ikke svarer os, har vi ikke fået denne indsigt.

Svar fra kvalitetsafdelingen, som lover ny sagsbehandler og svar hurtigst muligt.

Svar fra ny sagsbehandler ... fra FRIDA, som forsøger at skabe et overblik over sagen. Dog virker det til at en del dokumentation er gået galt i byen i deres system. Fx er taksators afrapportering på 2. anmeldelse helt skæv - første halvdel er identisk med afrapportering fra 2. anmeldelse og der er omtalt vandindtrængen og ikke et ord om sne, hvilket var problemet.

De næste par dage er der mange mails frem og tilbage med ... fra FRIDA, som ikke kan finde andre rapporter men heller ikke kan/vil medgive at der er må være sket en fejl i forbindelse med afrapportering. 'Løsningen' bliver, at der sendes en ny ekstern bygningssagkyndig ud og besigtiger taget (på en varm og solrig sensommerdag).

2021.08.27. Det regner igen ind gennem taget. Denne gang på 'den anden side' af en limtræsbjælke, hvilket gør, at man ikke kan komme til hullet. Der ligges (med møje og besvær og kosterkaft) plastik over isoleringen, så den ikke bliver våd, og for at forsøge at standse skaden så godt vi kan. Det aftales med [selskabets konsulent] at dette forhold besigtiges når han kommer.

2021.08.30. Besigtigelse af taget af [selskabets konsulent].

2021.09.27. Modtagelse af rapport fra FRIDA udarbejdet af [selskabets konsulent] d. 02.09.2021. Det fremgår ikke i rapporten hvilke tiltag der skal til, for at udbedre tagets dårlige tilstand. Dog skriver [selskabets medarbejder] at FRIDA kan tilbyde understrykning som løsning. Vi beder om svar på, hvem der er nået frem til denne løsning. Vi har nemlig svært ved at se, hvordan man kan understryge taget på den modsatte side af limtræsbjælken. Endvidere er vi nervøse for, om det er den rette løsning.

2021.10.07. Rykker ... for svar på ovenstående.

2021.10.11. Afgørelse modtaget fra FRIDA inkl. Håndværkertilbud - selvom der ingen håndværker har været og se taget. Det hedder sig nu, at [selskabets konsulent] har vurderet at skaden skal udbedres ved at understryge taget i tilbygningen. Håndværkeren mener ikke der kan laves under-

strygning og har derfor givet tilbud på en overstrygning i stedet for. Vi er ikke tilfreds med forløbet og de mange modsatrettede meldinger, hvorfor vi selv hyrer en byggesagkyndig til at gennemgå taget.

Tvist:

Husejeren er ikke tilfreds med Frida Forsikring's afgørelse (Kun dækning for over/understrygning af 'den nye afdeling' (kun forsikringsdækning for over eller understrygning af eksist. tag), da huset allerede var behæftet med flere tagskader ved overtagelsen i juni 2020.

Huskøberen har været i 'god tro' og forventede, at de købte et hus, med de fejl der er nævnt i tilstandsrapporten, faktisk kun K1er-skader. *(Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.)*

Gennemgang af sagen:

Undertegnede har gennemgået sagen/huset og har konstateret, at der flere steder er større skader/fejl som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Gennemgangen tager udgangspunkt i, de fremlagte 'sagsakter', samt hvad 'man kan se' på stedet og de foreviste foto's og udarbejdede rapporter. Gennemgangen er foretaget uden destruktive indgreb.

...

Ejendom/besigtigelse:

Ejendommen er opført i 1984 - med efterfølgende tilbygning i 1992. Taget er belagt med K21 tegltag med skumliste pålimet. (Se guide til vurdering af skader fra sikkerhedsstyrelsen - se understregninger med rødt - indsat bagest i denne rapport).

Undertegnede har, af flere omgange besigtiget tagkonstruktionen, i tørre perioder og også efter regn - mellem 20.10.2021 og sidst d. 10.12.2021. fugtforholdene 'svinger' meget, - mellem 19 og 40 % H₂O_{wood}. (Ved opfugtninger over 20 % H₂O_{wood} er der risiko for råd og svampeangreb.

Ved besigtigelsen er der anvendt samme karakterskala. som i en tilstandsrapport.

...

FØLGENDE SKADER ER REGISTRERET:

- Taget er utæt utallige steder, både ny og gammel del.
- Der ses udvendig nedbrydning af tagtegl.
- Der ses indvendig nedbrydning af tagtegl.
- Der ses opfugtede lægter partielt.
- Der er opfugtet isolering flere steder.
- Der er partielt opfugtede trælofter.

SKADESBESKRIVELSE I TIDLIGERE UDFØRT TILSTANDSRAPPORT:

1. Tagkonstruktion/belægning/skorsten

1.8. Spær og lægter.

K1: Der er generel tegn på fugtskjolder på spær/lægter, dog ikke i tagrum over tilbygning mod syd.

Note: Der kan ikke måles forhøjet fugt eller konstateres nedbrudt træ.

Kommentar:

Det er kun de opfugtede lægter der er nævnt i tilstandsrapporten - med en K1er som karakter - burde, som minimum være en K2 skade - men er her en K3 skade pga. store opfugtninger op til 40 % H2Owood, da der kan udvikles råd og skimmelsvamp, som følge heraf.

REGISTREREDE SKADER VED BESIGTIGELSEN:

Taget:

K3 og [rød]. Der er mod alle verdenshjørner indvendigt konstateret større eller mindre utætheder og lysindfald i taget - med deraf opfugtede lægter og våd isolering (Utæt skumstrimmel). Note: Risiko for indtrængende fygesne, råd og skimmelsvampeangreb i tagkonstruktionen.

K2 og [gul]. Der er konstateret udvendig nedbrydning af tagtegl mod alle verdenshjørner, så der er risiko for, at der kan trænge vand ind, idet der ses teglstumper i alle tagrender.

K3 og [rød]. Der er konstateret indvendig nedbrydning af tagteglene, idet der ses teglstumper/teglafskalninger ovenpå isoleringen, stort set partielt over hele huset, også i tilbygningen. Note: Der er risiko for at der kan trænge vand/fugt ind i tagkonstruktionen.
(Afskalninger, inde som ude er placeret som både K2-K3-Rød-Gul skader i skadesguiden).

K3 og [rød]. Der er konstateret opfugtede trælofter - bl.a. i gang foran badeværelse. Note: Der er risiko for skimmelsvampeangreb i tagkonstruktionen.

...

Kommentar til [selskabets konsulents] rapportering af tagrummet:

[Selskabets konsulent] indleder med, at der er tale om et tagrum der fremtræder flot, alderen taget i betragtning og som ikke umiddelbart kræver nogle generelle tiltag, her og nu. [Selskabets konsulent] nærmest roser taget/tagrummet og skriver bl.a. at der kun er mindre utætheder i taget, og at det er meget flot, under hensyntagen til tagets alder.

Svar: Der må jeg sige, at der er vi absolut ikke enige, idet tagkonstruktionen er behæftet med flere større skader, såsom afskalninger fra tagstenene, der ligger ovenpå isoleringen - både i ny og gammel del, større utætheder flere steder, kraftigt opfugtede lægter, og vådt/fugtigt isolering - Alle K2-K3 skader+ (Gul og Rødt markerede skader i den nye type tilstandsrapport).

Konklusion:

[Klageren] & ... købte huset d. 29 februar 2020, og da de nævnte forhold var tilstede ved overtagelsen, men ikke nævnt i tilstandsrapporten (Specielt tagstenenes tilstand), er de, som udgangspunkt, dækket af ejerskifteforsikringen - Jfr. forsikringsbetingelserne - Hvilke skader dækkes af forsikringen Pkt A - B - C (Side 4 af 18).

FRIDA FORSIKRING foreslår, enten en under- eller overstrygning af det eksisterende tag - og det er ikke vejen frem - det er 'At kaste gode penge efter dårlige' da tagstenene, dog partielt, men mange steder smuldrer og skaller af, både udvendigt og indvendigt.- der er kun een brugbar løsning og det er et helt nyt tag.

Afsluttende:

Der skønnes at være oplæg for en sag, hvis 'Frida Forsikring' stadig fastholder deres delvise afvisning af skaden/skaderne. Hvis 'Frida Forsikring' stadig fastholder Deres holdning til sagen, vil jeg anbefale, at I kontakter en advokat med speciale i husskader & ejerskifteforsikringer.

Som dokumentation er der i nærværende rapport hæftet flere fotos taget af undertegnede og skadelidte ... (15 stk. fotos).

...

[Fototekster:]

Her ses våde tagsten og opfugtede lægter ved regnvejr.

Her ses 'tætninger' med Rufakit samt opfugtede lægter.

Her ses utætte skumgummistrimler og opfugtede lægter.

Her ses våde tagsten og opfugtning af limtræbjælke.

Eksempel på fugtmåling i lægte - 29 % H₂Owood.

Eksempel på fugtmåling i lægte - 40 % H₂Owood.

Eksempel på udvendige afskalninger.

...

Resultat af udvendige afskalninger - teglstumper i tagrenderne.

Eksempel på indvendige afskalninger.

...

Loftet buer nedad, i tilbygning, pga. langvarig opfugtning.

Fugtmåling af loft d. 29.10.2021. [Måler viser ca. 18-19%]"

Selskabet har i brev af 5/1 2022 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået det anmeldte forhold omhandlende K21 tagbelægningen, og kan oplyse at vi kan tilbyde en overstrygning af hele tagfladen i det oprindelige hus samt i tilbygningen.

Ejerskifteforsikringen dækker alene de forhold ved tagfladen, som på overtagelsestidspunktet den 29. maj 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 alene en gennemgang af tagfladen ved tilbygningen, samt overstrygning af tilbygnings tagflade.

Jeres K21 tagbelægning er oplagt over 2 omgange henholdsvis i 1984 - oprindeligt hus, samt igen i 1993 ved tilbygningen. 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.

I fremsendte rapport fra jeres rådgiver ... v/ Arkitektfirmaet ..., oplyses der bl.a., at der ved hans undersøgelse er foretaget konkrete fugtmålinger i bl.a. lægter, hvor der er målt henholdsvis 29% & 40% fugt. Rapporten oplyser ikke, hvor i tagrummet fugtmålingerne er foretaget og oplyser ikke om nedbrud i lægter i form af svamp eller råd.

På baggrund af rapporterne fra henholdsvis [selskabets konsulent] samt arkitekt ..., er det derfor min vurdering at der i vinterhalvåret dannes kondens i tagrummet, hvilket de foretagne målingerne fra [klagerens arkitekt/byggerådgiver] også dokumenterer. Dette medfører partielt opfugtning af dele af tagkonstruktionens træværk. Denne opfugtning tørrer herefter op igen i løbet af den varmere sommerperiode. Ovenstående cyklus må formodes at have stået på siden opførelsen af

ejendommen i 1984 og 1993. Dette uden at tagkonstruktionens træværk er blevet nedbrudt som følge heraf. En opfugtning af træværk er ikke en skade i sig selv, og når det efterfølgende tørrer op igen, uden at træværket nedbrydes er dette ikke er anliggende for ejerskifteforsikringen. Denne omstændighed forklarer, at der i vintermånederne kan opstå skolder mv., som derfor alene er af kosmetisk karakter. Tilstandsrapporten oplyser i øvrigt om fugtskjolder på spær og lægter i tagrummet. Dog ikke i tagrum over tilbygningen.

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 opførelse af jeres 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 I må tåle.

Vi fastholder derfor at den meddelte afhjælpningsmetode som nu omhandler overstrygning af hele tagfladen 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], hvori der oplyses *'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.'*

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 som er tilgængelige på ankenævnets hjemmeside ...

Sagens status

Vi vil nu rekvirere [firma 1] med henblik på at få udredt omfang af og udbedringsmetoden for overstrygning af hele tagfladen, og eventuelle følgeskader ved lægter og isolering i tagrum og indhente tilbud på dette arbejde med henblik på erstatningens opførelse."

Firma 1 har i mail af 5/2 2022 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg var forbi og se på taget/loftet denne uge og har vedhæftet tilbud på overstrygning af taget. Isolering eller lægter ser ikke ud til at være skadet udover misfarvninger. Kunden har sendt mig et billede hvor der er fugt/mug på spær/lægter men det er ikke voldsomt. (Billedet er vedhæftet)."

Af tilbud af 5/2 2022 fra firma 1 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

23.

98203

"Vedr. Overstrygning af taget på huset.

Med henvisning til besigtigelse af taget på ejendommen, fremsendes hermed tilbud på følgende arbejde.

Arbejde: Eksisterende tagsten afrenses i udvendige false med trykluft.
Montering af tudsten til udluftning af tagrummet.
Tagsten fuges udvendigt med specialfugemasse i lodret og 1/3 af vandret fals.

Pris: Kr. 44.600,00 excl. moms

Til arbejdets udførelse leverer ejendommen stikkontakt med 380V el. til fri rådighed. Ved manglende 380V stik tillægges kr. 400 + moms for montering af dette. Der udføres ikke arbejde ved rygning/skotrende/samt træværk. Til arbejdets udførelse er der medregnet transport samt bortkørsel af affald."

I mail af 7/2 2022 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Vi har nu modtaget vedhæftede tilbud på udbedring af jeres skade fra [firma 1]. På baggrund af tilbuddet, kan vi opføre erstatningen som følger:

Udbedring jf. tilbud	55.750 kr.
Selvrisiko	-5.000 kr.
I alt	50.750 kr."

Af mail fra firma 2 til klageren fremgår bl.a.:

"Her er vedlagt tilbud på nyt tag, da vi ved gennemgang af taget vurderer at en overstrygning ikke er hensigtsmæssigt, og derfor ikke kan anbefales."

Af tilbud af 18/2 2022 på udskiftning af tag fra firma 3 til klageren fremgår bl.a.:

"Tilbud på tagrenovering 212 m2 tagflade:

...

Totalbeløb 349.515.- [inklusive moms]

Vedr. over/understrygning af K-21 teglsten.

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."

Ankenævnet for Forsikring

24.

98203

Klagerens advokat har i brev af 21/3 2022 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg skal derfor på vegne af mine klienter anmode om, at I fremsætter et alternativt og langtidsholdbart udbedringsforslag, idet det ud fra det foreliggende er min opfattelse, at den eneste farbare løsning er udskiftning af taget.

Ønsker I fortsat ikke dette, gøres det gældende, at det er sandsynliggjort, at den tilbudte løsning om overstrygning ikke er tilstrækkelig til at udbedre og forebygge nærliggende risiko for fugtskader i tagkonstruktionen. I den forbindelse skal jeg foreslå, at I indhenter og afholder udgiften til en sagkyndig erklæring for at fastlægge i hvilket omfang afskalningerne og utæthederne medfører skade eller nærliggende risiko herfor. Den sagkyndige skal desuden foreslå en udbedringsmetode og anslå udgifterne hertil. Undersøgelsen skal foretages af en sagkyndig, som parterne udpeger i fællesskab.

For god ordens skyld kan jeg henvise til Ankenævnet for Forsikrings kendelse 97195 der vedrører et tilsvarende tilfælde. Jeg kan desuden henvise til 96363 og 78698."

Af mail af 19/6 2022 fra klagerens arkitekt/bygningskonsulent til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed svar på din/jeres mail af 16. juni 2022.

Spørgsmål 1: Er det rigtigt, at der altid vil være behov for tætning af taget, bare fordi man ikke har et undertag?

Svar: Nej – der vil ikke ALTID være behov for tætning af et tag – men det er altid en god idé at tjekke tag, tagsten og inddækninger 1 gang årligt (Det gælder alle tagtyper – tilgængelige indefra eller ej).

Spørgsmål 2: Kan du evt. uddybe hvorfor det ikke er ven frem med en overstrygning?

Svar: Ja det kan jeg – Overstrygning er en form for 'Lappeløsning' og frarådes da teglstenene stedvis er af en utrolig dårlig kvalitet (Smuldrer) og det vil være halsløs gerning at ofre en overstrygning af taget, – desuden er det forholdsvis dyrt, set i lyset af holdbarheden som skønnes til 5-8 år med 'Løbende' vedligeholdelse – dertil kommer det visuelle look, som jeg personligt ikke bryder mig om. Det øger i hvert fald ikke husets værdi (Hvem vil købe et hus med overstrygning). Det er ikke en særlig holdbar løsning uanset hvilken type man bruger (Mørtel eller elastisk fugemørtel).

Derudover får man det problem, at taget bliver tæt og der skal isættes temmelig mange tudsten for at skabe et godt ventilationsflow/fordeling."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

20. Levetidstabeller

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af Forsikringsvilkårenes tabeller i henhold til Forsikringsvilkårenes punkt 7.

...

Tabel 1

<i>Bygningsdel/-materiale</i>	<i>Afskrivningstabel</i>
-------------------------------	--------------------------

...

- tegltagsten med fugesystem	Tabel F
------------------------------	---------

...

Tabel F

<i>Alder indtil:</i>	<i>Erstatning:</i>
----------------------	--------------------

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.)"
----------------	--

Ankenævnet for Forsikring

26.

98203

Klagerens hus er opført i 1984 og har en tilbygning fra 1993. Huset har sadeltag belagt med K21-romerfalstagsten med skumstrimler som fugesystem. Der er ikke undertag.

Klageren overtog huset den 1/6 2020 og anmeldte den 20/1 2021, at der sker vandindtrængen gennem taget. Hun har i februar og august 2021 anmeldt, at der har været en række yderligere tilfælde med indtrængen af sne eller vand gennem taget.

Selskabet har foretaget besigtigelser ved taksator og ekstern besigtigelseskonsulent. Selskabet har ved brev af 5/1 2022 tilbudt at yde dækning for en overstrygning af hele husets tagbelægning. Ved mail af 7/2 2022 har selskabet opgjort erstatningen til 55.750 kr. før fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. i henhold til entreprisetilbud af 5/2 2022 fra firma 1.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne til et nyt tag med fradrag for afskrivning og selvrisiko. Hun har indhentet et tilbud af 18/1 2022 fra firma 3 på udskiftning af taget til en pris på 349.515 kr. Hun kræver endvidere, at selskabet dækker hendes udgifter på 18.750 kr. til rapport af 16/12 2021 fra arkitekt/bygningskonsulent.

Klageren har anført, at eneste korrekte udbedringsmetode er et nyt tag, når man henser til skadernes omfang, og at tagstenene smuldrer. En overstrygning udgør ikke nogen holdbar løsning. Hun har anført, at hendes arkitekt/bygningskonsulent og tagfirmaerne firma 2 og firma 3 skriftligt har vurderet dette, og at hun herudover har rådført sig med endnu en beskikket byggesagkyndig og en taglægger, som begge har sagt det samme. Klageren har anført, at selskabet baserer sit erstatningstilbud ensidigt på et tilbud fra firma 1, som hævder at være Danmarks førende eksperter i overstrygninger, men som er et lille firma med kun tre ansatte og et firma i væsentlige økonomiske vanskeligheder, hvorfor firmaet har en økonomisk interesse i at få en ordre hjem til firmaet.

Selskabet har anført, at både selskabets eksterne besigtigelseskonsulent og firma 1 vurderer, at en overstrygning vil eliminere indtrængende vand i tagkonstruktionen. Selskabet er ikke forpligtet til at opføre større erstatning, end hvad der kræves til den lidte skades dækning, jf. forsik-

ringsaftalelovens § 39. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret alvorlige skader på selve tagstenene, og de afskalninger, der er konstateret, ikke i sig selv gør taget utæt og ikke har et omfang, så afskalningerne udgør en skade i forsikringens forstand. Selskabet har anført, at klageren ikke har godtgjort, at firma 1 er inhabil i vurderingen af den rigtige udbedringsløsning. Da klageren har valgt ikke at udbedre skaden i overensstemmelse med selskabets dækningstilsagn har hun allerede af den grund ikke mulighed for at løfte bevisbyrden for, at udbedringsmetoden dækket af forsikringen er utilstrækkelig.

Af rapport af 2/9 2021 fra selskabets besigtigelseskonsulent fremgår det for så vidt angår den oprindelige bygning, at der indvendigt kunne konstateres et fint tagrum uden graverende fugt-aftegninger på isolering, lægter og spær. Der sås et mindre antal afskalninger fra tagsten på isoleringen, hvilket må anses for normalt. Der sås 4-5 mindre lysindfald, som burde lukkes med understrygning. Udvendigt på den oprindelige bygning sås taget godt monteret, og tagfladen havde kun få og ubetydelige afskalninger, og de fleste steder sås intakte skumgummistrimler. For så vidt angår tilbygningen sås indvendigt flere afskalninger fra tagsten på isoleringen. Der var mere lysindfald, især ved limtræsbjælke og ved ny gavl, men også spredt rundt over hele fladen. Kvaliteten og jævnheden af tagopbygningen forekom dårligere end på det oprindelige hus. Udvendigt sås et tydeligt kinesersvaj ved afslutning mod gesims og tagrender, og at tagsten var rykket i længderetningen. Afskalningerne var mere udprægede, hvilket kan skyldes nedsat funktion af tætningsstrimlen eller dårligere kvalitet af den nyere produktion tagsten fra Lysbro Teglværk. Konsulenten anfører, at taget på tilbygningen burde have haft karakter K2 eller K3 henset til afskalningerne, svaj i nedadgående retning og forekomst af polyuretanskum i lukningen af nederste tagsten mod tagrenden.

Af besigtigelsesrapport af 16/12 2021 udarbejdet af klagerens arkitekt/bygningskonsulent fremgår det, at han ikke er enig i selskabets konsulents generelle beskrivelser af taget og tagrummet, idet klagerens bygningskonsulent vurderer, at tagkonstruktionen er behæftet med flere større skader, som svarer til K2 eller K3 i en tilstandsrapport. Der er mod alle verdenshjørner indvendigt konstateret større eller mindre utætheder og lysindfald i taget med deraf opfugtede lægter og våd isolering. Der er både udvendigt og indvendigt konstateret nedbrydning af

tagtegl mod alle verdenshjørner, idet der ses teglstumper i alle tagrender og på isoleringen stort set partielt over hele huset. Der er desuden konstateret opfugtede trælofter blandt andet i gangen. Bygningskonsulenten anfører, at det vil være "at kaste gode penge efter dårlige" at foretage overstrygning, da tagstenene partielt mange steder smuldrer og skaller af både indvendigt og udvendigt. Det er kun én brugbar løsning, og det er nyt tag. Bygningskonsulenten har i mail af 19/6 2022 tilføjet, at teglstenene stedvist er af utrolig dårlig kvalitet. En overstrygning vil være forholdsvis dyr i lyset af, at holdbarheden må skønnes til 5-8 år med "løbende" vedligeholdelse. Man får desuden det problem, at taget bliver tæt, og at der skal isættes temmelig mange tudtagsten for at skabe et godt ventilationsflow.

Firma 1 har besigtiget taget primo februar 2022 og har i sit tilbud af 5/2 2022 anført, at overstrygningsarbejdet omfatter, at "Eksisterende tagsten afrenses i udvendige false med trykluft. Montering af tudsten til udluftning af tagrummet. Tagsten fuges udvendigt med specialfugemasse i lodret og 1/3 af vandret fals." Firma 1 har i en mail til selskabet oplyst, 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 i mail til klageren anført, at "Her er vedlagt tilbud på nyt tag, da vi ved gennemgang af taget vurderer at en overstrygning ikke er hensigtsmæssigt, og derfor ikke kan anbefales."

Firma 3 har den 18/2 2022 i sit tilbud på udskiftning af tag anført, at "Vedr. over/understrygning af K-21 teglsten. Vi har for år tilbage flittigt overstrøget K-21 teglsten i visshed 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 lig-

ger helt fladt ned mod lægterne. Dette umuliggøre at fylde den lodrette fals tilstrækkelig der hvor det er vigtigst."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende grundlag, at klageren har godtgjort, at selskabet ikke er berettiget til at opgøre erstatningen på grundlag af en overstrygning af tagbelægningen. Nævnet finder, at selskabet skal anerkende, at klageren er berettiget til en erstatning svarende til et nyt tag med fradrag for afskrivning efter forsikringsbetingelsernes regler og selvrisiko.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i selskabets konsulents rapport af 2/9 2021 og klagerens arkitekt/bygningskonsulents rapport af 16/12 2021 beskrives væsentlige skader ved taget, som giver risiko for vandindtrængen, idet der ses lysindfald mange steder og afskalninger. Selskabet har således også anerkendt, at der foreligger en dækningsberettigende skade for så vidt angår hele tagbelægningen på huset.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerens arkitekt/bygningskonsulent har anført, at der kun er én brugbar løsning, og det er et nyt tag, idet "teglstenene stedvist er af utrolig dårlig kvalitet". Han vurderer, at holdbarheden af en overstrygning af dette tag må skønnes til 5-8 år med løbende vedligeholdelse. Nævnet bemærker, at en reparations forventede holdbarhed og rentabilitet og de fremtidige vedligeholdelsesbehov må indgå i vurderingen af, om forsikringen skal yde erstatning ved en reparation eller udskiftning.

Nævnet bemærker, at selskabet ikke har fremlagt sagkyndige erklæringer fra andre end den tilbudsgivende entreprenør – firma 1 – til støtte for, at det vil være byggeteknisk rimeligt og forsvarligt at udbedre taget ved en overstrygning. Selskabet er heller ikke i øvrigt indgået i nogen egentlig vurdering af holdbarheden, vedligeholdelsesbehovet og rentabiliteten af en overstrygning.

Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagerens erstatning på grundlag af udgifterne til at udskifte af tagbelægningen.

Ankenævnet for Forsikring

30.

98203

Nævnet finder – henset til sagens udfald – at selskabet skal dække klagerens udgifter på 18.750 kr. til rapport af 16/12 2021 fra klagerens arkitekt/bygningskonsulent. Nævnet finder, at klagerens udgifter på 18.750 kr. må anses for rimelige og nødvendige at afholde for at bevise klagerens krav på udskiftning af taget.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at klageren har krav på dækning for udskiftning af taget. Selskabet skal dække klagerens udgifter på 18.750 kr. til sagkyndig bistand. Erstatningen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen