

Den 5. november 2007 blev i sag nr. 70.865:

XXXXX XX XXXXXXXXX XXXXXXXXX
 XXXXXXXXXX XXX
 XXXX XXXXXXX XX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
 Borupvang 4
 2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en anerkendt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1775, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/12 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 25/6 2004. I tilstandsrapporten er angivet:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Stuehuset/stald har de sidste mange år været under løbende reparation/renovering, som er udført med stor respekt for bygningens/bygningskonstruktionernes oprindelse.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	3	Der er stedvis angreb af borebiller i tagværket. Stråtaget har mosbegroning mod nord.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2		Der er stedvis nedbrudt træ i/ved udhæng mod øst.
	8.14 Gangbro	K1		Der mangler stedvis gangbro på loftet.

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note: Bygn.: Bygningsdel: Årsager / kommentarer:

...			
3	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Tagværket har udbedringer/udskiftet tømmer, samt forstærkninger. Stråtagets mønning/rygning er ny, ligeledes er en del af stråtaget mod vest nyt."

I oktober 2005 anmeldte klagerne, at der trængte vand ind gennem ejendommens stråtag. En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 29/11 2005 og har i sin skaderapport angivet:

"Der trænger vand ind gennem stråtag specielt ved kip i gavl vendende mod vej. Stråtaget er et gammelt stråtag som er bundet med kokosbånd hvilke vil kunne være medvirkende til vandindtrængen da båndet kan blive gemmenvædet. Vandskaderne ved vandindtrængen er ret minimale da denne del af bygningen ikke d.d. er indrettet til beboelse. Hele husets stråtag blev herefter gennemgået og der fandtes ikke tegn på fugtindtrængen andre steder hvor stråtaget var bundet med kokosbånd. Tilstandsrapporten nævner ikke problemet. Udbedringsmetode: Stråtag eftergås for huller m.m. i område hvor der er vandindtrængen."

Selskabet afviste ved skrivelse af 28/11 2005 til klagerne at dække den anmeldte skade.

Klagerne indhentede herefter udtalelser fra to tækkefirmaer.

Tækkemand P.K. har i skrivelse dateret 12/12 2005 til selskabet har anført:

"Jeg har besigtiget ejendommen ... , og har konstateret at taget er flot, 26-27 cm tykt og uden render. I tilstandsrapporten står der 'løbende vedligeholdt'. Det er kokostrådene som er skyld i utætheden, da de er syet for tæt på rodenden. Det vil sige, at der er for meget rør under syningen og for lidt over syningen. Et tag af den tykkelse ville under normale omstændigheder 10-15 år mere. For mig at se har taget allerede været utæt, da M. og B.S. overtog ejendommen. Vandmærkerne på lægterne er meget kraftige. Det er ca. 75 m² tag der er utæt nu, men resten kan blive utæt hvornår det skal være. Det nytækkede er også blevet skiftet fordi trådene trak vand."

Tækkemand M.H.N. har i skrivelse af 22/12 2005 angivet:

"Jeg har tækket det nytækkede stykke tag for husets tidligere ejer og dette tag er skruet på med rustfrie skruer og ståltråd.

Det resterende tag er jævnt og med en tykkelse på 25-27 cm. Taget er syet på med kokosgarn, som når det bliver vådt trækker vand.

Min vurdering er at taget ved dækningen er lagt forkert, med for meget rør bag bindingen. Dette forkorter tagets levetid med 10-15 år.

Taget på ladebygningen er på nuværende tidspunkt meget utæt der er tydelige vandaflejringer på længerne. Det gamle tag på stuehuset vurderes at have en levetid på mellem 0 og 2 år."

På baggrund heraf og efter korrespondance med klagernes advokat blev der den 7/3 2006 afholdt en besigtigelse med deltagelse af klagerens advokat, selskabet, de to tækkemænd samt en tækkemand valgt af firmaet. Denne tækkemand, S., har i en rapport til selskabet angivet:

"Hvad er skadeårsag

Taget ikke lavet korrekt, det er syet for langt nede ved roden, begge tækkemænd var enige om at det var lavet af en ufaglært tækkemand.

Områder hvor der er skade.

Det eneste område hvor der har denne form for skade er tagside vendende mod gårdsplads, område lo/værksted ialt 75 m2.

Alle andre tagsider er ok.

Økonomi

Tagsiden skulle kunne holde i min. 40 år, og med den tykkelse der var på taget skulle der være ca. 10-15 års levetid tilbage.

Det er der ikke nu, tagfladen skal udskiftes for at stoppe vandindtrængen.

75 m2 stråtag koster med nedtagning af det gamle stråtag ca. 70.000 kr.

Taget skulle hvis det var ok stadig kunne holde ca. 15 år, hvilket vil sige at værdiforringelse vil være ca. 60% i forhold til et nyt tag.

Erstatning vil derfor være: 70.000 kr. x 40% = 28.000 kr. incl. moms."

Tækkemand P.K. har i skrivelse af 31/5 2006 til selskabet kommenteret erstatningsopgørelsen således:

"Jeg har opmålt tagtykkelse og dækklag på hele huset og har konstateret at hele gårdsiden er tækket samtidig. De sidste 96 m2 har samme fejl som det der er utæt.

Den eneste forskel er hældningsgraden. Forholdet mellem tykkelse og dækklag er ens. På de 75 m2 er tykkelsen 24 cm og dækklag 8 cm øverst på tagfladen og 29 cm tykt og 9 cm dækklag nederst på tagfladen.

På de resterende 96 m2 er tykkelsen 21 cm og dækklag 6 cm øverst på tagfladen og 27 cm tykt og 10 cm dækklag nederst på tagfladen.

Jeg mener derfor ikke man kan sige tagfladen er ok. Tagfladen kan blive utæt når som helst."

Den 2/10 2006 blev der foretaget en ny besigtigelse med deltagelse af klagerne, tækkemand P.K. samt to skadekonsulenter fra selskabet. Af supplerende skadekonsulentrapport dateret 13/10 2006 fremgår:

"Besigtigelse

Med baggrund i forsikringstageres anke over afgørelse på skade anmeldt til ejerskifteforsikringen, er der foretaget en gennemgang af de anmeldte forhold på stråtag.

Ved gennemgang har tækkemand P.K. udtalt, at der trænger vand ned gennem stråtag på tagflader mod syd og mod øst.

Årsag til gennemtrængning af vand angiver P.K. til at skyldes, at taget er oplagt forkert og at der er foretaget binding med kokostråd.

Forkert oplægning af stråtag skyldes jf. P.K., at rør er bundet for tæt ved roden, ligesom fald på tag er for lille til den udførte tækning.

Omkring øvrige tagsider mod nord og vest har P.K. udtalt, at her er der ingen problemer.

Ved visuel gennemgang, samt måling af fugt i lægter og kokostråd, kunne vi konstatere, at der stedvist er sket en opfugtning af de lægter som befinder sig under 75 kvm. østvendt tagside på vinklebygning. Samtidig kunne der måles fugt i kokostråd.

Omkring sydvendt tagside på hovedhus, som udgør 87 kvm. kunne der ikke måles samme fugt i kokosbånd, men der kunne enkelte steder måles en let forhøjet fugtighed i lægter.

Opfugtning har ikke medført nedbrydning i form af råd eller svamp i lægter på sydvendt tagside, så umiddelbart sker der en naturlig affugtning af disse lægter i de tørre perioder.

Gennemtrængning af fugt gennem stråtag er et kendt fænomen på tage bundet med kokostråd.

Det er så kendt, at der på fredede ejendomme med stråtag er givet tilladelse til brug af anden bindetråd. Her må man ellers normalt kun anvende materialer svarende til dem, der er brugt ved oprindelig opførelse af en fredet bygning.

Et tag bundet med kokosbånd har almindeligvis en kortere levetid, end tilsvarende tage bundet med galvaniseret jerntråd.

Østvendt tagside over udhus

Det er P.s [skadekonsulent] og min [skadekonsulent P.P.] vurdering, at der er en dækningsberettiget skade på de 75 kvm. stråtag på østvendt tagside over udhus.

Det er dog samtidig vores mening, at ud fra en konkret vurdering på stedet, så vil den korrekte dagsværdig på denne del af stråtaget faktisk kun være 20%.

Dette vurderes ud fra, at taget er utæt og min. 25 år gammelt. Normal levetid for et korrekt oplagt stråtag er ca. 40 år.

Fejlbinding af taget, samt det forhold, at der er brugt kokostråd, har nedsat tagets levetid med 10 - 15 år på den østvendte tagside.

Altså 40 år minus 25 år minus 15 år er lig med 0 år.

Det er dog praksis, at anvende en dagsværdi på 20 %, når en bygningsdel har udlevet sin levetid. Dette skyldes, at der er betalt præmie for dækning af skader på bygningsdelen og i dette tilfælde har taget stadig en funktion som delvis afskærmning for vejrlig.

På østvendt tagside er der tidligere tilbudt en erstatning på 40 % af de 70.000 kroner, som det vil koste med en ny tagside, altså 28.000,00 kroner.

Dette har C.F. [skadekonsulent] tidl. bekræftet over for advokat S.M. fra advokatfirmaet H. via mail af 24. april 2006.

Sydvendt tagside på beboelsen

Vedrørende sydvendt tagside, så er der umiddelbart ikke sket en skadelig indtrængen af nedbør på nuværende tidspunkt og der er derfor ikke sket fysisk skade på træværk i tagkonstruktion.

Der er i og for sig heller ikke nærliggende risiko for skade, såfremt ejendommen fremover ikke ændres, som f.eks. ved indretning af en 1. sal.

Det er i hvert fald vores vurdering, at såfremt der opstår mindre fugtgennemtrængninger, så vil disse blive ventileret bort i de tørre perioder.

Er der mindre utætheder, eller opstår der mindre utætheder fremover, så kan årsag til sådanne mindre utætheder udbedres via lokale reparationer på stråtag.

Det vurderer tækkfirmaet S. ApS, som tidl. har set på ejendommen i forbindelse med denne sag.

Tækkemand P.K. har fremsendt et tilbud på nytækning af sydvendt tagside, men denne pris er efter vores vurdering for høj og samtidig omfatter den arbejde, som ikke har noget med det anmeldte forhold at gøre.

At tække den sydvendte del af taget om, vil efter mine beregninger ca. koste 100.000,00 kroner inkl. moms.

Disse beregninger er udarbejdet ud fra normale priser på stråtag og i øvrigt er priser kontrolleret ved henvendelse til tækkemand K.S.

Bemærk at det stråtag vi har med at gøre her, er ca. 25 år gammelt efter B.S.s [klager] udsagn ved vores besøg.

Ud fra en konkret vurdering på stedet, samt udsagn fra 3 tækkemænd, vurderer P. [skadekonsulent] og jeg, at den korrekte dagsværdi er på 25 - 37,5 %.

Det kan så være et synspunkt, at en fejlbinding af stråtag vil medføre et værditab for kunden, da de skal påregne, at taget skal skiftes før udløb af normal levetid.

Men endelig konklusion på sydvendt tagside er fra vores side, at vi bør tilbyde FT en løbende partiel reparation af taget, såfremt der opstår skadelige utætheder på taget fremover.

Derved undgår FT et værditab, da det er vores vurdering, at taget derved kan holdes tæt ind til udløb af normal levetid om 10 - 15 år."

Selskabet opgjorde herefter i skrivelse af 30/10 2006 til klagerne erstatningen således:

"Vi erstatter den østvendte tagside på 75 kvm. med 40 % og den sydvendte tagside på 87 kvm. med 30 %. Jeg gør opmærksom på, at der gælder en selvrisko på 11.000 kr."

Det hedder videre i skrivelsen bl.a.:

"Den østvendte tagside

Det er stedvist konstateret en opfugtning af lægterne under 75 kvm, og der blev også målt fugt i kokostråden. Med ud fra en vurdering på stedet, vil den konkrete dagsværdi være 20 %.

Der er normal levetid på 40 år, men da der er brugt kokostråd, har det nedsat tagets levetid med 15 år. Det vil sige, at der reelt ikke er nogen levetid tilbage. Det er dog praksis at anvende en dagsværdi på 20 %, når en bygningsdel har udlevet sin levetid.

Vi har dog tidligere tilbudt en erstatning svarende til 40 % af de 70.000,00 kr., som en ny tagside koster. Det vil sige 28.000,00 kr. Vi har derfor givet et tilbud, som er højere end den erstatning, man normalt kan få for et nedslidt tag, og det tilbud vil vi naturligvis stå ved.

Den sydvendte tagside

...

At tække den sydvendte del af taget, vil efter skadekonsulentens beregninger koste 100.000,00 kr. Dagsværdien er sat til 30 %, det vil sige at vi kan tilbyde en erstatning svarende til 30.000,00 kr. til fuld og endelig afgørelse."

Efter yderligere korrespondance mellem parterne blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring ved klageskrivelse modtaget i nævnet den 15/12 2006.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse, herunder afvist at yde dækning for nord- og vestsiden af taget med henvisning til, at der på disse sider ikke er konstateret skader.

Klagers repræsentant har i skrivelse af 7/2 2007 til nævnet anført:

"Vedr. stråtag mod nord.

Efter den grundige gennemgang af stråtaget den 2. oktober, 2006 nåede P.P., P.S. og tækemand K. frem til enighed om, at stråtaget mod nord var sundt og skulle kunne holde i mange år endnu. Det var naturligvis en glædelig besked for M&B og dermed frafaldt de ønsket om omtækning af nordsiden. Dette burde naturligvis have stået i vores svar på Topdanmarks, brev af 30.10., men da nordsiden ikke var omtalt i denne skrivelse, blev det beklageligvis glemt. Med hensyn til vestsiden er det lille stykke op mod N...vej helt nyt og derfor helt okay. Hvordan det ser ud med den resterende del af vestsiden er vi lidt usikre på.

Vedr. sydsiden

Som I kunne se af de fremsendte billeder taget den 11. januar 2007 regner det ned gennem taget mod syd. Vi kan tilføje, at vi den 21. januar, hvor det vist regnede kraftigt over hele landet, modtog en sms fra vores datter med ordene: 'Alt er gennemblødt på loftet - rockwool osv. Det er slemt nu. Øv'

Vi besøgte M&B i weekenden 27. og 28. januar og kunne stadig mærke fugten i rockwoolen på trods af udluftningen. Spær og lægter havde også været helt gennemblødte. Vi fastholder derfor, at fejlkonstruktionen og den for lille hældning har gjort taget utæt før tid og medfører risiko for vandindtrængen i selve stuerne. De ting som M&B opbevarer på loftet er ved at blive ødelagt af fugt. Vi giver P.P. ret i, at fejlbindingen af stråtaget vil medføre et værditab for M&B, da taget skal skiftes før udløb af normal levetid.

Vedr. østsiden

Den 21.1. stod der vand over hele gulvet i loen så byggematerialer, møbler m.v. nu også bliver våde nede fra. Værst er det ved kip ud mod N...vej.

Stråtagets alder

Da vi var [i området] den 27. og 28. modtog M&B kopien af Topdanmarks svar til Ankenævnet. Efter at have læst brevet besluttede vi, at nu måtte vi spørge sælger K.N. om tagets alder. M. [klager] ringede og efter et par timer ringede K.N. tilbage og fortalte, at han havde lagt sydsiden ud mod gårdspladsen i løbet af 1986 med rør indkøbt i R. Først i 1990 fortsatte han med østsiden, afsluttende med valmen ud mod N....vej. Denne gang med rør fra Fåborg.

...

Skafors levetidstabel

Med de nye oplysninger fra K.N. var østsidens tag 15 år gammelt da skaden blev anmeldt og sydsiden 19/20 år. Vi vil derfor mene, at M&B burde have et erstatningstilbud på 75% af prisen på udskiftning af østsiden og 66,5% af prisen på udskiftning af sydsiden."

Selskabet har i skrivelse af 1/3 2007 til nævnet anført:

"At tagfladen mod syd nu fremstår som utæt, har ikke betydning for vores vurdering af størrelsen af erstatningen dækket over vores kunders ejerskifteforsikring, da der nu er gået over to år efter overtagelsen, og utætheden under alle omstændigheder normalt må betragtes som hørende ind under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer almindeligvis løbende må påregne."

Klageren har med skrivelse af 15/3 2007 fremlagt en tegning med angivelse af, hvornår de enkelte dele af taget er tækket. Selskabet har i tilknytning hertil i skrivelse af 2/4 2007 til nævnet anført:

"I vores brev til Ankenævnet fra den 1. marts oplyser vi, at hvis vores kunde kan dokumentere, at taget er yngre, end vi først har antaget, så vil dokumentationen indgå i vores vurdering om fradrag for slid og ælde.

Vi har ikke modtaget dokumentation i form af fakturaer eller lignende, men derimod billeder af bygningen under renovering, samt en skitse over bygningen med årstal på.

Det er vores opfattelse, at de indsendte bilag desværre ikke dokumenterer den konkrete alder på tagfladerne. De indsendte bilag bidrager derfor desværre ikke til vores vurdering om fradrag af slid og ælde.

Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at det fremgår af vejledning for levetidstabeller fra 2001 på side 4, at fastlæggelse af levetider/værdiforringelse under alle omstændigheder skal foretages ud fra en konkret vurdering af bygningsdelen, hvilket er sket i denne sag."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder ikke grundlag for at forkaste de tilvejebragte oplysninger om stråtagets alder. Heraf fremgår, at den østvendte del og den sydvendte del er tækket i 1987 - 1988. På skadetidspunktet er tagfladerne således 17 - 18 år gamle. Nævnet lægger endvidere til grund, at der er utætheder i tagfladerne, der gør omtækning nødvendig.

Selskabet har anført, at et stråtag som minimum kan forventes at holde i 40 år, men nævnet finder, at der bør anlægges en gennemsnitslevetid og ikke en minimumslevetid. Gennemsnitslevetiden finder nævnet kan fastsættes til 45 år. Henset til, at tagfladerne har ligget i 17 - 18 år finder nævnet, at værdiforringelsen kan fastsættes til 40 %. Nævnet har ikke fundet grundlag for at tilsidesætte selskabets priser på henholdsvis 70.000 kr. og 100.000 kr.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal erstatte en omtækning af tagfladerne med 60 % af 170.000 kr.

J. Hermann