721/05

Den 24. maj 2005 blev i sag nr. 64.409:

xxxx xxxxx xx xx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxx

xxxxx xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

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

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 køberforsikring i Codan Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at udbetale erstatning til et nyt stråtag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at skaden ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og at forholdet er udtryk for slid og ælde.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 22/7 1998 overtog ejendommen, der er opført i 1777. Ifølge klagerne er ejendommens stråtag oplagt i 1981.

Af "Særligt home-tillæg" fremgår bl.a.:

"**Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele:**

…

Bygning	**Bygningsdel**	**Restlevetid i år**	**…**
…			
A	8.0 Stråtag	15"	

Af SundhedsAttest fremgår bl.a.:

"**Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele:**

…

Bygning	**Bygningsdel**	**Restlevetid i år**	**…**
…			
A	8.0 Stråtag	20"	

Tilstandsrapporten indeholder i øvrigt ingen bemærkninger om stråtaget, der ikke havde synlige fejl ved overtagelsen.

Af skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

"**Generelle oplysninger vedrørende skaden**

…

Hvilken dato er skaden sket?	16/02-2004

...

Skadeopgørelse

Beskriv, hvilke bygningsdele, der er beskadiget, og hvad beskadigelsen består i:	Der er konstateret hul i stråtaget og vand på hele den indvendige sydside af taget.

…

Generelle oplysninger

Har du yderligere oplysninger eller kommentarer, er du velkommen til at skrive dem her.	Der står i vores tilstandsrapport at taget kan holde i 15 år. Vi er meget chokeret over at det allerede skal skiftes."

Selskabets taksator foretog besigtigelse den 11/3 2004 og konstaterede i denne forbindelse flere opfugtninger på lægter, spær mv. på sydsiden, ligesom tagbelægningen på sydsiden virkede vejrbidt og meget tyndslidt. Tagets nordside virkede intakt, dog fandtes der begyndende utætheder samt enkelte opfugtninger. Stråtaget fandtes på de store flader bundet med kokosgarn, hvorimod det øverste stykke fandtes fastgjort med ståltråd. Taksatoren vurderede videre, at regn kunne trænge igennem tagets sydside, og at det blotlagte kokosgarn virkede som en væge, der kunne transportere fugt ind i konstruktionen og derved bidrage til opfugtningen. Taksatoren har endeligt noteret, at anvendelsen af kokosgarn ved binding var i overensstemmelse med tækkepraksis på tidspunktet for oplægningen. Selskabet har til sagen vedlagt uddrag fra tækkevejledningen.

Klagernes tækkemand J.S., der har holdt taget under observation de sidste 3 år, har til taksatoren oplyst, at stråtaget på sydsiden var blevet meget forringet de seneste 3 år. Han oplyste videre, at tagfladerne ved overtagelsen var tilnærmelsesvis ens i tykkelse og udseende.

På anmodning fra selskabets taksator har J.S. udarbejdet en redegørelse af 17/3 2004, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Sydside:

3. 64.409

Der er foretaget opmåling af tagtykkelse. Der er målt 6 steder, og disse er som følger (17-17-18-20-19-20 cm). Der er stort set intet slidlag tilbage, så alle syninger er meget tæt på tagets yderside. Siden er tækket med meget skæve rør, så vandnedsivningen i taget er meget uens og uforudsigelig. Der er tale om en meget stejl taghældning, så en forventet levetid vil være min. 40 år for et nyt tag. Sydsiden er utæt ved stort set alle syninger. Disse er udført med kokosgarn. Den eneste måde at udbedre taget på er nedtagning og oplægning af nyt stråtag. En udbedring som ovenfor beskrevet vil kunne udføres for kr. 93.400,00 excl. moms. Der er ikke medtaget tømrerarbejde, men der må påregnes noget, da flere spær har været udsat for vand.

Nordside:
Opmålingen af tagtykkelsen har givet følgende resultater. (20-22-21-18-21-20 cm) Tykkelsen adskiller sig således ikke meget fra sydsiden og der er kun få cm tilbage af slidlaget. Taget er stærkt omsat - formuldet - i overfladen, så nedbrydning vil gå meget stærkt. Igen er der tale om en meget stejl taghældning, så forventet levetid vil være 50 år for et nyt tag. Der er begyndende utætheder ved syninger. Ligeledes er her eneste måde at udbedre taget på, en nedtagning og oplægning af nyt stråtag. En udbedring som ovenfor beskrevet vil kunne udføres for kr. 93.400,00 excl. moms. Ved udførelse samtidig med sydside vil prisen være 6.000 kr. lavere. Der er ikke medtaget tømrerarbejde."

Selskabet har i skrivelse af 2/4 2004 til klagerne afvist at dække skaden. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Det er vores opfattelse, at der ikke foreligger en fejl i udførelsen af stråtaget, og dernæst at stråtaget på jeres ejendom i dets udførelse ikke er ringere end i en tilsvarende intakt bygning med samme konstruktion i stråtaget.

Og da forsikringen desuden ikke dækker forhold som alene er udtryk for slid og ælde kan vi desværre ikke anerkende det anmeldte som en dækningsberettiget skade."

Hertil har klagerne i mail af 19/4 2004 til selskabet bl.a. anført:

"Til det kan jeg kun bemærke, at vi ikke er enige i, at skaden skyldes slid, hvorfor den heller ikke er anmeldt som sådan. Det er på møde den 11. marts d.å. hos os, hvor jeres C.J. samt tækkemand J.S. deltog, oplyst, at skaden skyldes forkert strå og bindinger og således er omfattet af køberforsikringen. Tækkemand J.S. har i øvrigt oplyst, at bl.a. stråtaget på det lokale gods V. har lignende fejl og er tækket af samme tækkemand, der har tækket stråtaget på vor ejendom.

I forbindelse med indgåelsen af aftale om mødet den 11. marts d.å., anmodede jeres C.J. om, at der var en fagmand til stede på mødet, da C.J. ikke selv har den fornødne faglige indsigt. På mødet udbad C.J., J.S. om at udarbejde en rapport til C.J., hvilket J.S. har gjort den 17. marts d.å.

Din påstand 'ifølge C.J. er der ikke fejl i udførelsen af stråtaget, heller ikke metoden med binding' er således i strid med det på mødet oplyste og J.S.'s vurdering samt den af C.J. foreslåede fremgangsmåde, idet C.J. på mødet den 11. marts d.å. påpegede, at der kunne blive tale om en uvildig vurdering for at be- eller afkræfte J.S.'s vurdering.

Samtidig har jeg bemærket, at tilstandsrapporten (30. marts 1998), hvor det er vurderet, at stråtaget har en restlevetid på 15 år, er udarbejdet af Codan!"

Sagen blev herefter overdraget til klagernes advokat, der har haft yderligere korrespondance med selskabet. Selskabet har bl.a. henvist til en syns- og skønsrapport, der ifølge selskabet omhandler en tilsvarende problematik vedrørende stråtag, både hvad angår stråtagets alder, bindingsmetode og vandgennemtrængning. Af rapporten fremgår det bl.a., at det var god håndværksmæssig skik at anvende kokosgarn til binding indtil ca. 1990. Advokaten finder ikke, at rapporten kan danne baggrund for selskabets afslag.

Klagernes advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal yde dækning i henhold til den tegnede forsikring.

I selskabets skrivelse af 26/7 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"Henset til, at der ikke er trængt vand ind de første ca. 6 år efter overtagelsen, finder vi ikke godtgjort, at skaden var tilstede ved overtagelsen, og vi henviser til udtalelsen fra forsikringstagers tækkemand, der oplyser, at nedbrydningen har taget til indenfor de seneste tre år, se dertil AK 51.406, AK 56.209 - samt kommentaren hertil i Jytte Holm-Larsens 'Ejerskifteforsikringer i praksis', s. 159 - AK 58.271 og AK 60.388.

…

Vi skal henvise til rapporten fra tækkemanden, hvorefter der stort set ikke er mere tilbage af tagets slidlag, ligesom tagets nordside er stærkt omsat/formuldet, se dertil AK 51.994.

Vi vedlægger videre en skønsrapport fra en ansvarssag mod en bygningssagkyndig med samme problemstilling, og hvoraf fremgår, dels at binding med kokosgarn på tidspunktet for tagets oplægning var i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik, og dels at skønsmanden vurderer den sædvanlige levetid for et stråtag bundet med kokosgarn til 25 år.

Vi må på det foreliggende grundlag fastholde, at det ikke er godtgjort, at der er tale om en dækningsberettigende skade, og bemærker for god ordens skyld, at der ikke hermed er taget stilling til værdiforringelse, og at der ikke ses belæg for, at taget skulle være fejlkonstrueret, idet vi minder om, at taget efter det oplyste har fungeret upåklageligt i 23 år, se dertil AK 53.505 og AK 59.987."

Klagernes advokat har i skrivelse af 11/8 2004 til nævnet bl.a. henvist til, at taget ifølge J.S. ikke var udført håndværksmæssigt korrekt, idet der var anvendt strå af ringe kvalitet, ligesom slidlaget var for tyndt, hvilket havde medført en langt hurtigere nedslidning af taget end sædvanlig for tage af samme type. Derudover blev problemerne forstærket af, at syningerne var foretaget tæt på tagets yderside og med et bindingsmateriale, som i henhold til taksator virker som en væge. Advokaten har endvidere henvist til, at anvendelse af kokosgarn ifølge J.S. ikke havde været årsagen til problemerne med taget, og at J.S. havde konstateret, at der var flere ejendomme i lokalområdet med lignende problemer, og at alle disse tage var udført af samme tækkemand. Af skrivelsen fremgår videre:

"Indklagede anfører, at det forhold, at klagerne ikke har kunnet konstatere vandindtrængen de første ca. 6 år efter overtagelsen af ejendommen skulle godtgøre, at skaden ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Det forhold, at taget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt medfører, at levetiden reduceres, men i sagens natur ikke, at taget nødvendigvis viser tegn på skader før flere år efter klagernes overtagelse.

Det forhold, at tækkemand J.S. overfor taksator angives at have oplyst, at nedbrydningen er taget til indenfor de seneste 3 år indikerer ligeledes, at nedbrydningen er sket hurtigere end sædvanlig som følge af stråenes kvalitet og slidlagets tykkelse. I den forbindelse bemærkes, at tækkemand J.S. ved skrivelse af 17.3.2004 anfører, at slidlaget stort set er væk. Dette medfører, at vandindtrængen hurtigt medfører nedbrydning af taget.

Det må på baggrund af ovenstående afvises, at problemerne omkring stråtaget skyldes almindeligt slid og ælde, endsige udløb af tagets sædvanlige levetid. Der henvises i den forbindelse til, at tækkemand J.S. oplyser, at et korrekt stråtag med samme hældning som klagernes, ville have en levetid på 40-50 år.

Det bemærkes i øvrigt, at den byggesagkyndige ved udarbejdelse af tilstandsrapport har vurderet, at restlevetiden for stråtaget var 20 år.

Taget er lagt i 1981, og var således ved overtagelsen i 1998 17 år. Med den af den byggesagkyndige anslåede restlevetid på 20 år, må det derfor lægges til grund, at klagernes tag ved en korrekt udførelse ville have haft en samlet levetid på min. 37 år.

Ud fra disse oplysninger kan det således ikke anses for korrekt, at en sædvanlig levetid for stråtage bundet med kokosgarn alene udgør ca. 25 år.

Det bemærkes i øvrigt, at den fremlagte skønsrapport ikke kan danne baggrund for nævnets vurdering af nærværende sag, idet denne rapport alene indeholder en vur-

dering af bindematerialets betydning. Som det fremgår af tækkemand J.S.' skrivelse af 17.3.2004 har også tagets hældning en afgørende betydning for tagets levetid.

Det fastholdes således, at der foreligger en dækningsberettiget skade."

I skrivelse af 7/9 2004 til nævnet har selskabet fastholdt, at skaden ikke var til stede ved overtagelsen, og henviser bl.a. til, at taget ikke havde været utæt i de første ca. 6 år efter overtagelsen. Videre fremgår det bl.a.:

"Vi henviser derudover til vedlagte uddrag fra tækkevejledningen, hvoraf fremgår, at et stråtag - alt afhængig af, hvor udsat miljøet er, herunder især hældningen - har en levetid på 30-50 år, og at hældningen ikke bør være under 45 grader.

Taget har levet i 23 år, og taksator oplyser at hældningen er omkring 40 grader, hvorfor taget allerede af den årsag befinder sig i 'udsat miljø', se tilsvarende de vejledende levetidstabeller.

Vi fastholder vores afgørelse."

Parterne har efterfølgende ført korrespondance om bl.a. tagets hældningsgrad og betydningen heraf for tagets levetid. Selskabet har bl.a. fremlagt taksatorrapporten.

I skrivelse af 15/11 2004 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at taksatorrapporten ikke indeholder oplysninger om tagets hældningsgrad. Codan anfører i skrivelse af 7.9. d.å., at taksator oplyser, at hældningsgraden er ca. 40. Denne oplysning kan ikke tillægges nogen betydning for nævnets afgørelse, idet taksator udtaler sig om hældningsgraden ca. 6 måneder efter besigtigelse af ejendommen.

Som det fremgår af vedlagte foto af ejendommen, har taget en kraftig hældning, som må antages at overstige taksators skønsmæssige vurdering. Der henvises i øvrigt til tækkemand J.S.' skrivelse af 7.3.2004.

Taksator angiver i rapporten, at taget er løbende vedligeholdt, samt at tagets tilstand er blevet væsentligt forringet indenfor de sidste 3 år.

Det forhold, at der ikke er bemærkninger til tagets tilstand i tilstandsrapporten, samt at restlevetiden her angives til ca. 20 år viser endvidere, at de skader der nu kan konstateres, ikke skyldes almindeligt slid og ælde.

Afslutningsvis bemærkes, at der ikke er grundlag for at lægge til grund, at den bygningssagkyndige har foretaget en forkert vurdering af tagets stand eller restlevetid. Det forhold, at taget nedbrydes som følge af de af tækkemand J.S. beskrevne forhold, viser alene, at der er tale om en dækningsberettiget konstruktionsfejl, som var til stede pr. overtagelsesdagen."

Hertil har selskabet i skrivelse af 1/12 2004 til nævnet anført følgende:

"Indledningsvis bemærkes, at det er korrekt, at taksators vurdering af tagets hældning er skønsmæssig.

Vi finder dog, at der er tale om et kvalificeret bud, som er mere anvendeligt end advokatens 'antagelse', baseret på billedet, og bemærker, at vores overtaksator tiltræder vurderingen.

Vi finder fortsat ikke godtgjort, at forholdet var til stede ved overtagelsen i juli 1998.

Vi finder derudover, at taget har udlevet den sædvanlig levetid for tage bundet med kokosgarn, og at det ikke er godtgjort, at der er tale om konstruktionsfejl, hvilket heller ikke fremgår af vurderingen fra forsikringstagers tækkemand.

For så vidt angår levetiden, henviser vi til vores tidligere indlæg, og minder derudover om, at det af vurderingen fra forsikringstagers tækkemand fremgår, at taget er stærkt omsat/formuldet.

Det er derudover vores opfattelse, at vi med rette kan have en vis skepsis overfor vurderingen, der har karakter af et tilbud.

Vi fastholder vores afgørelse."

Endelig har klagernes advokat i skrivelse af 15/12 2004 til nævnet afvist, at skrivelsen af 17/3 2004 fra J.S. skal betragtes som et tilbud.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Hvilke forhold er dækket?**

…

5. Dækningen er betinget af

- at skaden er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen,

…

Undtagelser fra dækningen

6. Forsikringen dækker ikke

…

- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse,"

Nævnet udtaler:

I "Særligt home-tillæg" er det oplyst, at stråtaget har en skønnet restlevetid på 15 år, og i "SundhedsAttest" er restlevetiden skønnet til 20 år. Rent faktisk viste restlevetiden sig at være kun 6 år, og der er ikke oplyst omstændigheder, der giver grundlag for at tro, at den kortere restlevetid skyldes særlige forhold i tidsrummet efter klagernes overtagelse af ejendommen.

På denne baggrund finder nævnet, at køberforsikringen skal dække klagernes merudgifter som følge af tagets kortere levetid, hvilken erstatning nævnet på grundlag af stråtagets forventede levetid fra pålægningen sammenholdt med den faktiske levetid skønsmæssigt opgør således, at selskabet er berettiget til at foretage fradrag for slid og ælde på 65 %.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal erstatte klagerne udgiften til et nyt stråtag med fradrag for slid og ælde på 65 %.

Poul Sørensen
formand