821/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 72.797:

xxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx xxxxx

mod

Lærerstandens Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af dækning for en anmeldt fejlkonstruktion af taget.

Selskabet henviste indledningsvis til, at klageren ikke havde påklaget afgørelsen over for selskabet, hvorfor en genbehandling af sagen ikke havde været mulig. Efter at have rekvireret en supplerende udtalelse fra taksator anførte selskabet, at de anerkendte, at den anmeldte skade var dækningsberettigende, men at de nedsatte erstatningen med 60 % på grund af tagets stand. Selskabet tilbød senere klageren, at de alene ville gøre en afskrivning på 40 % gældende.

Sagen omhandler herefter alene, hvorvidt tagets tilstand er nedsat i det af selskabet anførte omfang.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1978, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/4 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/9 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**

A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	4	Rygningsmørtel er revnet og faldet ud.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K1	5	Nogle remender mangler afdækning.
	8.10 Undertage/understrygning	UN	6	Der kan konstateres en dampspærre på udvendig side af isolering ved altan mod vest.
	8.11 Ventilation	K3	7	Isolering er ført helt ud mod undertag/tagflade, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tag- og loftrum."

Af sundhedsattest af 6/9 2004 fremgår:

"

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid
A	Tagbeklædning	11 - 20 år

…"

Selskabets taksator besigtigede første gang klagerens tag den 13/7 2007 og anførte som følge heraf:

"Fts hus er et længdehus med lige gavle og 1 sal. 1 gavl mod vest og 1 gavl mod øst.
Tagsten som er af typen K21 romerfalstagsten formentlig fra H. ligger sporadisk uens på lægterne, nogle falskanter er afslået.
Et uens område tæt på vestgavl og på sydside af tag kan skyldes en gl stormskade.
Der er ved ilægning af tagvindue konstateret 4 binder på 4 m2=1 binder pr m2 på dette sted, dette er ikke ensbetydende med der er konstateret samme antal binder på rest tag. Huset har skunk og skråvægge som gør en evt. konstatering vanskelig.
Der er ikke konstateret vand gennem tag nogen steder pga utætheder mellem sten. Men fygesne og regn har nemmere ved at trænge gennem tagfladen når der er manglende/afslået false. Til dette skal siges at der ikke er konstateret nogen direkte sammenhæng mellem manglende/afslået false og evt. manglende binder.
Manglende/afslået false kan lige såvel være sket under en evt. storm som førnævnt.
FT siger selv at han sandsynligvis ikke ville have bemærket noget hvis ikke tømrer havde gjordt ops på dette forhold.
Jf vejledning for oplægning af tegltage af juni 1977 (bilag til Tegl 2-77)foreskrives det at hver 5 sten skal bindes, samt at de bundne sten skal være jævnt fordelt på taget. Herudover skal alle sten i nederste skifte(ved tagrende)og yderste række(ved gavle) ligeledes bindes.
Men til trods for at der måske ikke er de bindere som der var foreskrevet i 1977, mener jeg ikke at betingelserne for en dækningsberettiget skade er tilstede. "

Selskabets taksator anførte i notat af 25/9 2008:

"Hermed som lovet min vurdering af taget.
Der er tale om et 30 år gammelt k21 romerfals teglsten som er af mrk Lysbro.

Denne sten er kendt for sin korte holdbarhed og hurtig nedbrydning som giver sig udslag i afskalning og knækket false m.m.
Dette kan bekræftiges ved en søgning på nævnte tagsten på internettet som fremkommer med mange eksempler på at stenens levetid faktisk allerede er udløbet efter ca 30 år. Denne bemærkning er dog generelt om disse tagsten.
Ved besigtigelse af netop denne sags tagsten kan det konstateres at tagstenene ligger på en tagflade med en rejsning på ca 45 grader, uden undertag og ud mod åbent landskab direkte mod vest. At stenen er oplagt uden undertag er ikke specielt for netop denne slags tagsten idet der er indlagt en skumstrimmel for at stoppe evt fygesne m.m. men taget tagets alder i betragtning og udtalelse fra tømrer o.s.v må det konstateres at fugestrimlens levetid er opbrugt og at chancen for indtrængen fygesne kan være til stede.
Besigtigelse viste også at stenen ligger sporadisk uens på lægterne og der er afslået/afskallet kanter og false. Her henvises til den generelle vurdering af denne slags sten.
Rygningsmørtel er revnet og er flere steder helt væk."

Selskabets taksator anførte i senere notat af 1/10 2008:

"Tilbagemeldingen fra Teknologisk institut lyder at der ikke foreligger nok omkring netop denne sten til at anslå en estimeret levetid.
Jeg har derfor taget kontakt til Randers Tegl som overtog Lysbro Tegl og dermed også har et særdeles godt kendskab til netop k21 tagstenen.
K.C. fra Randers tegl (tlf …) vil anslå en levetid på K21 tagsten til 30-50 år. Her er levetiden ligeledes baseret på f.eks. om der er oplagt undertag, geografisk beliggenhed høj/lav rejsning m.m.
Dette tyder på at tagstenen i dette tilfælde er tæt på at have udløbet sin levetid, idet stenen er 30 år gl og med hensyntagen til at huset ligger forholdsvis ubeskyttet ud mod vest og uden undertag.
Ud fra informationen fra Randers Tegl som må siges at være det tætteste på en teglspecialist man kan komme, må det antages at levetiden på denne sags tegl nærmere ligger på 40 år end tidligere antaget 50 år."

B. Tømrer og Snedker anførte i skrivelse af 16/11 2008 til klageren:

"I henhold til aftale med Advokat P.B. har jeg lavet an analyse af taget T. Tagstenen som er en K 21 i tegl har altid været en af de gode tagsten med lang levetid, og har ligget i den dyre ende. Taget er utæt på grund af at det ikke er oplagt efter de forskrifter der er for tegltage. Der er for få tagstensbindere hvorved falser er slået af så der kan trænge vand ind ved blæst."

På foranledning af klagerens advokat anførte en arkitekt i skrivelse af 12/1 2009:

"Besigtigelsen blev foretaget fra stige udvendig på såvel syd- som nordside af huset, samt fra tagrummet over hanebåndene. Samtidig blev der foretaget en fotografisk dokumentation af forholdene.

Det er en forudsætning ved bedømmelse af restlevetiden, at der ses bort fra de afslåede false.

Således er det stenenes overflade udvendig og indvendig der er vurderet på.

Der har været enkelte årgange af K21 teglsten, som har smuldret og disse har kun kunnet holde 20-30 år, mens andre årgange har kunnet holde i 100 år.

Det er naturligvis vanskeligt eller nærmest umuligt at fastsætte en konkret restlevetid på et tag, men efter min bedste overbevisning - tagstenenes overflade, taghældningen, beliggenheden og udførelsen iøvrigt taget i betragtning - vil taget kunne ligge mindst 30-40 år mere, under forudsætning af en normal vedligeholdelse.

Ved normal vedligeholdelse mener jeg et årligt eftersyn med udskiftning af evt. beskadigede sten, nødvendig reparation af rygninger og udskiftning af evt. knækkede bindere og eftersyn af inddækninger og særlige konstruktioner."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 31/10 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at klageren er berettiget til dækning for den anmeldte skade.

Efter længere tids korrespondance mellem selskabet og klagerens advokat anførte selskabet i skrivelse af 6/11 2008 til nævnet:

"På baggrund af de nye oplysninger i sagen meddelte vi ved skrivelse af 8. januar 2008, at de manglende tagbindere på den sydvendte tagflade kunne anerkendes som en dækningsberettigende skade, og at vi desuden var indstillede på at vurdere, hvorvidt dette også gjorde sig gældende for så vidt angik den nordvendte tagflade. I skrivelsen anmodede vi vores medlem om at indhente tilbud på omlægning af den sydlige tagflade.

Sammen med skrivelse af 28. februar 2008 fra vores medlems advokat modtog vi tilbud på et helt nyt tag fra B. Tømrer og Snedker på i alt 250.141,25 kr. inkl. moms. Under henvisning til fagmandsudtalelsen anførte advokaten, at det var vores medlems opfattelse, at den nordlige tagflade ligeledes burde anerkendes som en dækningsberettigende skade.

Dette skete med vores skrivelse af 28. april 2008.

I forlængelse af vores anerkendelse af skaderne på begge tagflader foretog vores taksator den 26. maj 2008 besigtigelse af taget sammen med vores medlem og dennes tømrer. Det blev i den forbindelse besluttet, at tømreren skulle fremsende tilbud på udskiftning af tagsten til nye på den ene side og omlægning af gamle tagsten med nye bindere på den anden tagside. Dette blev ankenævnet orienteret om ved vores skrivelse af 10. juni 2008.

Ved skrivelse af 1. september 2008 meddelte vores medlems advokat, at en forsvarlig udbedring af det anmeldte forhold ville medføre total omlægning af hele taget inklusiv etablering af undertag. Sammen med skrivelsen fremsendte advokaten overslag af 26. maj 2007 på nyt tag, udarbejdet af B. Tømrer og Snedker.

Ved skrivelse af 19. september 2008 modtog vi en korrigerende skrivelse fra vores medlems advokat bilagt tilbud af 25. februar 2008 på 250.141,25 kr. inkl. moms.

Forsikringsbetingelserne
Det fremgår af de gældende forsikringsbetingelser, vilkår 45-7 pkt. 8.20., at hvis en bygning eller bygningsdel som følge af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse eller andre individuel-

le omstændigheder er værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien, kan der ske fradag i erstatningen. Endvidere fremgår det, at vurderingen heraf bl.a. sker ud fra forholdet imellem den tid, genstanden har været anvendt og dens formodede levetid.

Erstatningsopgørelse
Ved vores beregning af erstatningens størrelse har vi bl.a. inddraget vurderinger af tagets konkrete alder og tilstand på skadetidspunktet samt de generelle tilkendegivelser, vi har om K21 romerfals teglsten, herunder om disse teglstens formodede levetid.

Vores taksators besigtigelser af taget har bl.a. givet anledning til følgende bemærkninger i taksatorrapporten (citat):

'Ved besigtigelse af netop denne slags tagsten kan det konstateres at tagstenene ligger på en tagflade med en rejsning på ca. 45 grader, uden undertag og ud mod åbent landskab direkte mod vest. At stenen er oplagt uden undertag er ikke specielt for netop denne slags tagsten, idet der er indlagt en skumstrimmel for at stoppe evt. fygesne m.m. men taget tagets alder i betragtning og udtalelse fra tømrer o.s.v må det konstateres at fugestrimlens levetid er opbrugt og at chancen for indtrængen fygesne kan være til stede.

Besigtigelse viste også at stenen ligger sporadisk uens på lægterne og der er afslået/afskallet kanter og false. Her henvises til den generelle vurdering af denne slags sten. Rygningsmørtel er revnet og er flere steder helt væk.'

I forbindelse med vores undersøgelse af K21 romerfals teglsten har vi taget kontakt til Randers Tegl, som overtog Lysbro Tegl, der producerede K21-teglstene, og som dermed må siges at have et særdeles godt kendskab til netop denne teglsten. Hos Randers Tegl anslog K.C. (tlf …) levetiden på K21 tagsten til 30-50 år. Denne konkrete levetid var bl.a. baseret på, om der var oplagt undertag, den geografiske beliggenhed samt om taget var med høj/lav rejsning. På baggrund af informationerne fra Randers Tegl, må det antages at levetiden på vores medlems tag ligger på omkring 40 år.

Vi har rettet henvendelse til Teknologisk Institut med henblik på en skriftlig udtalelse vedrørende den generelle levetid for K21 teglstenen. Her var tilbagemeldingen imidlertid, at der ikke foreligger nok omkring netop denne sten til at kunne anslå en estimeret levetid.

Af levetidstabellen fra V&S Byggedata fremgår det, at den generelle levetid for falstagsten er 40-80 år.

I tilstandsrapporten af 6. september 2004 har den bygningssagkyndige givet tagkonstruktionens rygning karakteren K1 med bemærkning om, at rygningsmørtlen er revnet og faldet ud. Det udvendige træværk ved taget har ligeledes fået en K1 med bemærkning om, at nogle remender mangler afdækning. Desuden er der konstateret en dampspærre på den udvendige side af isoleringen ved den vestvendte altan, ligesom der er problemer med isoleringen, som er ført helt ud mod undertag/tagflade, hvilket giver utilstrækkelig ventilation i tag- og loftsrum. De to sidstnævnte forhold har henholdsvis fået karaktererne UN og K3.

Forud for erhvervelse af ejendommen fik vores medlem - sammen med tilstandsrapporten - udleveret en SundhedsAttest, som bl.a. under pkt. 5 indeholder oplysninger om visse bygningsdeles resterende levetid. Heraf fremgår det, at tagbeklædningen skønnes at have en restlevetid på 11-20 år. Vi finder i den forbindelse anledning til at bemærke, at levetiden for et ca. 30-årigt teglstenstag ifølge den vejledende levetidstabel fra Skafor fra oktober 2001

skønnes til at være 85-91 %. (moderat miljø) og 70-76 % (udsat miljø) i forhold til et nyt teglstenstag.

Konklusion
Vi anerkender, at både den nord- og sydvendte del at taget udgør en dækningsberettigende skade, og vi er indforstået med vores medlems ønske om at udbedre skaden ved at etablere et helt nyt tag med undertag.

På baggrund af sagens oplysninger, herunder især:

- vores taksators besigtigelser og indgående redegørelse for tagets ringe forfatning
- de generelle informationer om, at den anvendte tagsten er af væsentligt ringere kvalitet og med deraf nedsat levetid end andre typer tegltagsten med samme alder
- at taget for nuværende ikke er etableret med undertag
- oplysningerne i tilstandsrapporten om tagets øvrige fejl og mangler
- oplysningerne i SundhedsAttesten om, at taget - uanset den relativt beskedne alder på kun ca. 30 år - har en formodet restlevetid på 11-20 år

er det vores vurdering, at vores medlem ved etablering af et helt nyt tag med undertag vil opnå en så stor berigelse, at vi er berettigede til at nedsætte erstatningen med 60 %, jf. de ovenfor gengivne forsikringsbetingelsers pkt. 8.20.

Vi kan således tilbyde vores medlem at dække 40 % at det indkomne tilbud af 25. februar 2008 på 250.141,25 kr. inkl. moms. Efter fradrag af den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr. udgør den samlede erstatning således i alt 95.056,50 kr., hvilket vil komme til udbetaling, så snart vi modtager en kopi af regningen for det nye tag."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 25/11 2008 til nævnet:

"Jeg har nu haft mulighed for at gennemgå forsikringsselskabets skrivelse med min klient og har følgende kommentarer:

Det fremsendte forligstilbud kan ikke accepteres, idet grundlaget for det fremsendte forligsforslag hviler på et faktisk forkert grundlag.

Forsikringsselskabet henviser til deres taksators besigtigelse og indgående redegørelse for tagets ringe forfatning. Efter undertegnedes opfattelse findes der ikke nogen indgående redegørelse fra taksatoren vedrørende tagets ringe forfatning.

Der findes en skrivelse dateret den 05.09.2007 fra Lærerstandens Brandforsikring sendt til min klient, hvori man afviser dækningen. Denne skrivelse er afsendt efter at taksatoren har været på besigtigelse. I skrivelsen er der ikke foretaget nogen indgående redegørelse for tagets ringe forfatning, men blot en afvisning af dækning under henvisning til at der efter forsikringsselskabets opfattelse ikke er nogen sammenhæng mellem manglende bindere og afslået false på tagstenene.

Såfremt der findes en sådan indgående redegørelse for tagets ringe forfatning udfærdiget af forsikringsselskabets taksator ønskes denne fremsendt til gennemsyn og kommentering.

Der henvises endvidere i forsikringsselskabets skrivelse af 06.11.2008 til de generelle informationer om, at den anvendte tagsten er en væsentlig ringe kvalitet og med det en nedsat levetid end andre typer tegltagsten med samme alder. Ved vores henvendelse til andre

sagkyndige på området, er det blevet oplyst, at en K21 sten tilhører en af de rigtig gode tagsten og har en længere levetid end normalt og er en tagsten i den dyre ende. Der henvises til vedlagte skrivelse af 16 11 2008 fra B. Tømrer og Snedker forretning, N.J.T. som bekræfter at K21 teglstenen er en god teglsten.

Der henvises endvidere i forsikringsselskabets skrivelse til, at taget ikke er etableret med undertag. K21 stenen skal ikke have undertag. Dette fremgår også af den vejledning, der hører til oplægningen af K21 stenene. K21 teglstenen på forsikringstagerens hus er oplagt med tætningsstrimler, hvilket er i overensstemmelse med de anvisninger, der er givet i vejledningen.

Forsikringsselskabet henviser til oplysningerne i tilstandsrapporten om tagets øvrige fejl og mangler. Det fremgår af punkt 8.0 i tilstandsrapporten, udfærdiget den 06.09.2004. Tagkonstruktionen har 4 anmærkninger.
Der er dels noget rygningsmørtel, der er revnet og faldet ud.

- Der er nogle remender, der mangler afdækning.
- Der er en UN'er omkring konstatering af dampspærre på udvendig side,
- Der er en anmærkning omkring ventilation.
- Dette vidner ikke om et tag, der er i en meget ringe forfatning.

Endvidere henviser forsikringsselskabet til oplysningen i sundhedsattesten om, at taget har en restlevetid på 11 - 20 år, men forsikringsselskabet mangler at oplyse, at det også fremgår af sundhedsattesten, at vedligeholdelsesstanden er god, at der kan være nogle reparationer, som skal udføres men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse. Også her er det svært at se, at taget skulle være i nogen speciel ringe forfatning.

I det hele taget virker det, som om forsikringsselskabet forsøger at gøre taget i en dårligere stand, end det i virkeligheden er.
Forholdet er blot det, at grunden til at der er problemer med taget udelukkende skyldes de manglende antal bindere. De manglende antal bindere betyder, at tagstenene i blæsevejr ligger og klaprer og slår kanter af tagstenene. Denne fejl ved oplægningen er den eneste årsag til, at tegltagets levetid er blevet forkortet.

Denne fejl er en dækningsberettiget skade og skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Der vedlægges til orientering kopi af kendelse af 07.04.2008 i sag nr. 72.143 mod Købstædernes Forsikring.

Går man ind og kigger på levetidstabellen fra Skafor fra oktober 2001, skal taget, som har ligget i 30 år, betragtes som et tag, der er almindeligt vedligeholdt i et moderat miljø, hvorefter det har ca. 90% af sin levetid tilbage endnu. Taget her ligger i et moderat miljø. Ganske vist oplyser forsikringsselskabet i sin skrivelse, at tagfladen vender mod vest, til et åbent landskabsmiljø, men det er igen ikke korrekt. Det er gavlen der vender mod vest. Tagfladerne vender mod syd og nord. Endvidere er der plantet et læbælte mod vest.

Forsikringsselskabets forligstilbud om at betale 40% af det fremsatte krav på kr. 250.141,25 incl. moms er derfor helt uacceptabelt.

Forsikringstagers krav til dækning er således 95% af kr. 250.141,25 eller i alt kr. 237.634,19.

Når procentsatsen er sat 5 % højere end de 90 %, som tabellen viser, så skyldes det. at der skal tages højde for at K21 stenene, hvis ellers de er oplagt rigtig, har en længere levetid

end normale tagsten. Der henvises igen til skrivelse af 16/11-2006 fra B. Tømrer og snedkerforretning."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 16/12 2008 til nævnet:

"Indledningsvist vil vi gerne understrege, at vores skrivelse af 6. november 2008 er en erstatningsopgørelse; ikke et forligstilbud, således som vores medlems advokat anfører i sin skrivelse af 25. november 2008.

Vores medlems advokat bestrider, at vores taksator skriftligt har redegjort for tagets ringe forfatning. Vi tillader os i den forbindelse at henvise til den udførlige redegørelse i taksatorrapporten, som vi fremsendte sammen med vores svarskrivelse af 6. november 2008, og som ligeledes fremgår af den oversigt over vedlagte bilag, som er opregnet sidst i den nævnte skrivelse.

Advokaten anfører, at vi har henvist til 'generelle informationer' vedrørende K21 teglstenens ringe kvalitet. Hertil må vi bemærke, at vi bl.a. har henvist til en vurdering fra K.C. fra A/S Randers Tegl. Om K.C. kan vi supplerende anføre, at han har været ansat på virksomheden i snart 25 år, og pr. 1/1-09 er udnævnt til A/S Randers Tegls teknisk chef. Der er således tale om producentudtalelse fra en yderst kompetent person med indgående kendskab til teglsten, herunder til K21-teglsten. Heroverfor står alene den af advokaten fremsendte udokumenterede skrivelse, indhentet til lejligheden fra B. Tømrer og Snedkerforretning - den selv samme tømrerforretning, som har afgivet tilbud på oplægning af nyt tag.

Advokaten henviser til, at flere andre sagkyndige på området har oplyst, at K21 sten hører til rigtig gode tagsten med længere levetid end normalt. Da disse oplysninger er ganske i strid med den information, vi har kendskab til vedrørende K21-tagsten, modtager vi gerne behørig dokumentation på disse sagkyndige og deres udtalelser.

Advokaten anfører, at vi har oplyst, at taget ikke er etableret med undertag. Vi finder i den forbindelse anledning til at bemærke, at vi ikke har gjort gældende, at der er en fejl, at tegltaget er oplagt uden undertag - denne procedure er vi helt bekendt med, hvilket også fremgår af det tidligere fremsendte uddrag af taksatorrapporten.

Vi fastholder, at oplysningerne i sagen, herunder den konkrete beskrivelse af vores medlems tag sammenholdt med de generelle informationer om K21-tagsten samlet set tegner et billede af et tag, der berettiger til en afskrivning på minimum 60%.

I relation til henvisningen til SundhedsAttesten tillader vi os for en god ordens skyld at bemærke, at denne attest ikke er en del af aftalegrundlaget, hvorfor vi ikke er forpligtet af oplysningerne i den. Vores henvisning til den beskedne restlevetid, som den bygningssagkyndige har angivet i SundhedsAttesten er alene nævnt, fordi den illustrerer, at vores medlem heller ikke med disse oplysninger kan have haft berettiget forventning om lang levetid for taget.

Vi bestrider ikke, at de manglende bindere udgør en dækningsberettigende skade - advokatens henvisning til kendelse nr. 72.143 synes derfor overflødig.

Advokaten anfører afslutningsvist, at taget ved korrekt oplægning har en længere levetid end normale tagsten. Til støtte herfor henvises til den udokumenterede udtalelse fra tømreren, som anfører, at tagstenen har lang levetid. Det fremgår ikke af skrivelsen, hvad den

'lange levetid' skal ses i forhold til. Herefter og henset til advokatens øvrige redegørelse i sagen er det vores vurdering, at der på ingen måde er fremlagt behørig dokumentation for påstanden om en længere levetid. Skulle advokaten være i besiddelse af relevant dokumentation herfor, imødeser vi som tidligere nævnt gerne fremsendelse heraf.

Konklusion:
Vi fastholder, at vores medlem ved etablering af et helt nyt tag med undertag vil opnå en så stor berigelse, at vi er berettigede til at nedsætte erstatningen med 60%, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 8.20."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 13/1 2009 til nævnet:

"Med henblik på yderligere at dokumentere, at de pågældende tagsten på T., N.N. er af en god kvalitet fremsendes hermed udtalelse fra Arkitektfirmaet V., dateret den 12.01.2009 og skrivelse af 16.12.2008 fra murermester C.C., N.N. Begge sagkyndige, henholdsvis Arkitektfirmaet V. ved O.R. og murermester C.C., adskiller sig fra K.C., derhen at de har besigtiget tagstenene. Billeder af tagstenene vedlægges.

Det fremgår af murermester C.C. udtalelse, at de pågældende tagsten på T. ikke tilhører de dårlige årgange af tagstenene og det fremgår af udtalelsen fra O.R., Arkitektfirmaet V., at de pågældende tagsten mindst vil have en levetid af 30 - 40 år mere under forudsætning af normal vedligeholdelse.

Lærerstandens Brandforsikring henviser til, at det også er deres opfattelse, at det forhold at taget er etableret uden undertag ikke er nogen fejl, hvilket jeg er enig i. Det undrer mig dog stadigvæk at Forsikringsselskabet har følt sig foranlediget til at medtage det forhold, at taget ikke er etableret med undertag som en del af begrundelsen for den vurdering, de har foretaget i skrivelse af 06.11.2008.

Hvordan kan noget, der ikke er vurderet som en fejl, være med til at sænke tagets generelle levetid? Taget blev i sin tid etableret med skumstrimler som erstatning for undertag.

Det fremgår af de udtalelser som taksatoren er kommet med i skrivelse af 25.09.2008 af C.K., at tømreren i forbindelse med besigtigelsen skulle have udtalt, at fugestrimlens levetid er opbrugt. Dette er simpelthen ikke korrekt, idet jeg har haft kontakt med N.J.T. fra B. Tømrer og Snedker, som var med ved besigtigelsen.

Han har aldrig udtalt sig om at skumstrimlernes levetid er opbrugt. Jeg har derfor anmodet N.J.T. om, at komme med en supplerende udtalelse, som er vedlagt ved skrivelse af 02.01.2009. Det er kun ved en omlægning af taget, at skumgummistrimlernes levetid er opbrugt.

Det er bl.a. derfor, at N.J.T. er af den opfattelse, at en omlægning af taget var uforsvarligt.
På det tidspunkt tilbød forsikringsselskabet at betale kr. 140.000,00 uden fradrag for omlægning af taget.

På det punkt er Forsikringsselskabets oplysninger omkring tagets tilstand også forkerte.

Det forekommer mig, at Forsikringsselskabet åbenbart opfatter det forhold, at falserne er slået af, som en del af tagets ringe forfatning. Dette er ikke korrekt, idet det er vores opfattelse, at de afslåede falser er en konsekvens af de manglende bindere og dermed skal de afslåede falser ikke indgå som en del af vurdering af tagets forfatning generelt.

Forsikringsselskabet bør anerkende, at de afslåede falser er en konsekvens af de manglende bindere.

Forsikringsselskabet bør i forlængelse heraf bekræfte, at de afslåede falser ikke bør indgå som en del af vurdering af tagets forfatning."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 16/2 2009 til nævnet:

"Vores medlems advokat har som bilag til sit seneste indlæg fremlagt en udtalelse af 12. januar 2009 fra O.R., som har besigtiget taget. Af indlægget fremgår det bl.a., at teglstenene på vores medlems tag efter O.R.'s vurdering vil kunne ligge yderligere 30-40 år forudsat normal vedligeholdelse. Da taget på skadestidspunktet har ligget på vores medlems ejendom i ca. 30 år, er tagets samlede levetid således ifølge O.R.'s konkrete vurdering 60-70 år.

Vi skal på ny henvise til sundhedsattesten, i hvilken vores medlem fik en forventning om en restlevetid på 11-20 år. Den bygningssagkyndige har således vurderet tagets samlede levetid til ca. 50 år.

Vi skal efter endnu en gennemgang af sagen og under hensyntagen til såvel O.R. som Sundhedsattestens oplysninger være indstillet på at forhøje vort tilbud fra de tidligere 40 til 60% af de 250.141,25 kr., ialt 150.084,75, hvorfra skal trækkes selvrisikobeløbet på 5.000,00, ialt 145.084,75 kr.

Vi kan således fortsat ikke honorere advokatens krav på 95% af de 250.141,25 kr. men finder, at vi med vores fornyede tilbud har opfyldt vores erstatningsforpligtelse i denne sag."

Nævnet har modtaget billeder til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**8.20** Dagsværdi

Er en bygning eller en bygningsdel værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien på grund af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse eller andre individuelle omstændigheder, kan der foretages fradrag i erstatningen.
Dette vurderes bl.a. ud fra forholdet imellem den tid genstanden har været anvendt og dens formodede levetid."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at klageren inden købet fra sundhedsattesten havde fået en forventning om, at tagets restlevetid var mellem 11 og 20 år.

Efter sin gennemgang af sagen, herunder oplysningerne om tagets tilstand, finder nævnet, at klageren ikke har haft anledning til at forvente, at han kunne opnå en større erstatning end tilbudt af selskabet, når der tages hensyn til den anførte restlevetid. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere selskabets seneste erstatningsopgørelse, der medfører en afskrivning på 40 %.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann