841/10

Den 6. april 2010 blev i sag nr. 76.279:

xxxxx xx
xxxx xxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse vedrørende en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet henviser til, at erstatningen er opgjort i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1967, blev købt af klagerne med den 1/9 2008 som overtagelsesdag. Kontantprisen udgjorde 2,825 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 17/12 2007, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Nederste tagplader ved tagrender 'drypper' Let mosbegroninger på tagfladen mod øst.
…			
	8.8 Spær og lægter	K1	Ventilation i loftrummet er utilstrækkeligt og ikke jævnt fordelt.

8.14 Gangbro	K1	Der er ingen gangbro, hvorfor tagrummet er besigtiget fra lem.

…
Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader"

Den 31/10 2008 modtog selskabet via internettet fra klagerne en skadeanmeldelse, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Beskrivelse af skaden
Hvordan vil du beskrive skaden: Der løber vand ned ad loftet i soveværelset. Kommer sandsynligvis fra utæthed i taget.
Hvordan blev skaden opdaget: Skaden er åbenlyst synlig
…
Hvor i ejendommen er skaden opstået: Taget formodentligt
Hvad er beskadiget: Loftspladerne og malingen som bobler op + evt. det vi ikke kan se i loftsrummet."

Forholdet blev den 10/11 2008 besigtiget af selskabets skadekonsulent, som senere samme dag udfærdigede skadekonsulentrapport. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Anmeldte skade**
Der drypper vand ned fra loft ved regn. Sandsynligvis fra utæthed i tag.

Beskrivelse af den anmeldte skade
Der er aftegninger på gipsloft i sove/børneværelse efter vand i det nordøstlige hjørne. Kunde oplyser at det drypper fra loft ved regn.

Min besigtigelse
Ved min besigtigelse kan jeg konstatere aftegninger på gipsloft i værelse mod nordøst. Aftegning på størrelse med en håndbold. Det er ikke muligt at inspicere loftrum på grund af ringe højde. Der er ingen synlige tegn på utætheder ved udvendig inspektion af tagflade."

På baggrund af besigtigelsen meddelte selskabet ved skrivelse af 17/12 2008 til klagerne, at forsikringen "dækker en reparation af utætheden i taget, som efter skadekonsulentens bedste skøn vil bestå i en udskiftning af de tagplader, som er revnede".

Den 7/1 2009 fremsendte klagerne endnu en skadeanmeldelse til selskabet. Af denne anmeldelse fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden
Hvordan vil du beskrive skaden: Vand på undersiden af loftet flere steder.
Løber så meget at der er spor på vægge og tydelig spor efter første del.
Første sted 1 m fra øst og 1,5 m fra nord i soveværelse.

Anden del ved 1 m fra øst og 0,25 m fra skillevæg mod badeværelse.
Flere steder. Ved indbygget skab i soveværelse mod nord og mod vest plus i midten af skab mod vest.
I badeværelse 0,25 m fra skab i værelse og 0,5 m fra øst.
I stuen ved altandør 0,25 m fra vest og ved bordlampe 2 m fra syd og øst.
Billeder taget af tømrer, der har set på udbedring af første skade.
Hvordan blev skaden opdaget: Første del 31/10 2008
Anden del før jul i soveværelse.
Flere steder 1/1 2009
…
Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed: Ja
Hvis ja, hvorfor: Tøj indbygget skab bliver vådt.
Vand dryppe ned i sengen.
Vand dryppe ned på gulvet i stuen.
….
Hvor i ejendommen er skaden opstået: Undersiden af loftet.
Hvad er beskadiget: Loftet har vandspor og er nu brun i soveværelse.
Vandspor på vægge."

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af ny skadekonsulent. Denne besigtigelse fandt sted den 14/1 2009. Efterfølgende udfærdigede konsulenten rapport, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Beskrivelse af de anmeldte skader**
1. skade Vand på undersiden af loftet flere steder.
Der kunne ved besigtigelsen konstateres fugtskjolder flere steder på loftet, samt i skab.
Fugtskaderne er værst når det er frostvejr.

Da det ved besigtigelsen ikke var muligt at fastslå årsagen til fugten, blev det aftalt at rådgivende ingeniør B.A. skulle besigtige forholdet og skrive en konklusion på problemet.
B.A. konkluderer i sin rapport af 21. januar 2009 følgende:

- Aftrækskanalen fra køkken og bad mangler kondensisolering og der er huller ved overgangen mellem eternit og zink.
- Utilstrækkelig udluftning ved tagfod. Samt fejl ved inddækning
- Udluftning af gavlene foreslås øget væsentligt

Da jeg ikke mente at dette alene var årsagen, bad jeg Tømrermester J.S. komme med sin vurdering. J.S. vurderer følgende:

- Der kan kun konstateres enkelte spor af fugt på spærene, hvilket kan stamme fra tætningsmaterialet mellem pladerne er forvitret.
- Loftet er oprindeligt udført i 40x60 gips pinup plader monteret direkte på forskalling uden dampspærre. Forsikringstager har efter overtagelsen fuldspartlet disse plader og malet loftet."

I den omtalte ingeniørrapport af 21/1 2009 hedder det:

"Besigtigelse af boligen viste følgende tegn på skader:
Indefra blev i soveværelset bemærket pletter af fugt og begyndende skimmel på loft, stedvis ca. 0,5 m fra ydervægge samt i hjørne bag ny skabsvæg. Pletternes størrelse var typisk svarende til A5. I badeværelse blev bemærket tegn på opkvældning af loftsplade omkring

aftrækskanal. I stue blev oplyst, at det tidligere har dryppet ned fra loftet et sted over spisebordet.
Se foto 13-15.

I boligen måltes rumtemperatur til 21 °C og den relative fugtighed til ca. 45 %. Det blev anbefalet at lufte godt ud, for at begrænse udviklingen af skaderne. Lidt lavere relativ fugtighed er ønskelig i de koldeste vintermåneder. Dagtemperaturen ude var ca. 2 °C med rim på tag og jord, hvilket er typisk for januar.

Besigtigelsen viste i øvrigt følgende tekniske forhold i relation hertil:
Loftet og overgangen mellem ydervæg og loft er af de nye ejere spartlet og beklædt med glasvæv. Der sås ingen særlige tegn på utætheder mellem boligen og loftsrummet - men der kan jo meget vel tidligere have været sådanne, idet loftet tidligere fremstod med gipsplader i felter af størrelsesorden 400x600 mm.
Boligen er naturligt ventileret med aftræk via taghætter af zink med den underliggende kanaldel uden på de underliggende kanalstykker af eternit! Ud over isoleringen af selve loftsfladen med skønsmæssigt 100 mm var aftrækskanalerne ikke kondensisolerede, hvorfor kondensvand fra zinkkanalerne vil drive ud i loftsrummet!
Videre kunne ved overgangen mellem de to kanaler på aftrækskanal fra emhætte konstateres et hul større end 100x20 mm og ved aftræk for toiletrum et hul skønsmæssigt 80x20 mm direkte ud til loftsrummet! Alene disse huller vil kunne forklare fugtskaderne - men der kan meget vel være yderligere årsager.
Se specielt foto 05 - 08.

Tagrummet er ikke tilgængeligt, men ved loftslemmen blev bemærket dampspærre af alukraft udlagt mellem spær ovenpå spredt forskalling. Dvs. at dampspærren ikke udgør en sammenhængende lufttæt flade. Dermed ligger lufttætheden i den spartlede og malede underside af loftet.
Varmeisoleringen er ca. 100 mm glasuld. Ved de nye ovenlysvinduer sås kant af nye mineraluld batts. Det bør undersøges om udluftningen af tagrummet her er blokeret.
Tagrummet er udluftet via to drænrør med riste i hver gavl. Denne udluftning skønnes utilstrækkelig.
Udluftning ved tagfod kunne ikke ses pga. pladsforhold og udhængsbrædder. Udluftningen ved tagfod bør kontrolleres.
Loftslemmen er blot en plade lagt løst ovenpå en ramme, og har dermed langt fra den fornødne lufttæthed. En loftslem med tæthed som et vindue bør etableres.
Se foto 08 og 11.

Udefra blev bemærket begroning af taget med mos, samt at dele af tagfladen synes at have sat sig lidt i et område markeret med pil.
Se specielt foto 02.

Idet der ikke [var] stige med tagbøjle til rådighed, og tagpladerne var glatte, kunne selve tagfladen ikke nærmere besigtiges. Der syntes imidlertid at være en revnet inddækning, og der synes betydelig risiko for indtrængen af slagregn ved inddækning for nye ovenlys. Overlappet for neden synes helt utilstrækkeligt. Der er jo ikke undertag.
Se specielt foto 09.

Konklusion:
1. Aftrækskanaler for køkken og bad er udført forkert, mangler kondensisolering, og der er store huller ved overgangen mellem eternit- og zinkkanaler. Fejlen skal rettes hurtigst muligt, for at forebygge yderligere skader på indeklima og/eller på konstruktioner.

Alene disse fejl kan forklare skaderne.
Det forudsætter demontering af tagplader.
Forudsat de skimlede områder ikke øges væsentligt, kan efter udtørring afrensning ske med enten rodalon eller klorin i kraftigste brugsopløsning.

2. Der kan meget vel være yderligere fejl i tagkonstruktion: Fugtskader på de nedbrydelige dele af tagkonstruktionen, manglende eller utilstrækkelig udluftning ved tagfod, fejl på inddækninger og specielt ved de nye ovenlys m.v.
Helst samtidig med udbedring af fejlene på aftrækskanalerne skal derfor yderligere demonteres tagplader i et betydeligt omfang, så evt. yderligere fejl i tagrummet kan konstateres.

3. Udluftningen i gavlene foreslås øget væsentligt.

4. Det kan overvejes, når man nu er i gang, at påfore spærene, efterisolere loftet og etablere nyt tag uden asbestindhold."

Da det ifølge selskabet fortsat ikke var muligt at fastslå den præcise skadeårsag, blev ejendommen igen besigtiget af selskabet. I forlængelse heraf fremsendte selskabet skrivelse af 27/2 2009 til klagerne. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Vi har nu gennemgået alle oplysninger i sagen på baggrund af vores fornyede besigtigelse af ejendommen den 24. februar 2009. Ved besigtigelsen deltog vores skadekonsulent J.L. og N.K. fra vores byggetekniske afdeling.

Ved besigtigelsen kunne vi konstatere, at der var 8 steder med fugt på loftplader, fordelt på alle rum mod facaderne. Tagrummet kunne kun besigtiges i meget lille omfang fra loftlemmen. To steder kunne der registreres vandtegninger på taglægter på grund af utætheder i samlingerne i taget.

Det er vores vurdering, at vandindtrængningen skyldes utætheder i samlingerne i eternittaget. Vores vurdering er, at tætning/reparation ikke er en realistisk udbedringsmetode.
Forsikringen dækker derfor en udskiftning af taget, dog med fradrag på 80 %.

Her får I forklaringen på hvorfor vi dækker forholdet med 20 %
I vilkårenes punkt 9 A, som er gældende for ejerskifteforsikringen, kan I læse, at hvis det beskadigede på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved beregning af erstatning ved tingsforsikring kan man ikke kræve nyt for gammelt. Dette følger af forsikringsaftaleloven og det bærende princip indenfor tingsforsikring er, at man så vidt muligt skal stilles økonomisk, som man ville være stillet, hvis skaden ikke var sket.

Det er vores skadekonsulents konkrete vurdering, at det eksisterende tag er værdiforringet med 80 %. Ved vurderingen heraf er der lagt vægt på, at det eksisterende tag er over 40 år gammelt og har udtjent sin levetid. Vi kan derfor tilbyde, at dække 20 % af udgiften til udskiftning af taget.

Vi dækker følgeskaderne fra vandindtrængning
Vi har kunnet konstatere, at der var fugt på loftplader 8 steder i huset, fordelt i alle rum mod facaderne. Forsikringen dækker udbedring af disse følgeskader.

Forsikringen dækker desværre ikke krav til eventuel merisolering
Vi erstatter en tilsvarende konstruktion af taget, som det var konstrueret på opførelsestidspunktet i 1967, således at taget opfylder de lovkrav, som var gældende på dette tidspunkt.

Merisoleringskrav, som på baggrund af skærpede energikrav, er indført i den nyere byggelovgivning, er desværre ikke omfattet af forsikringsdækningen. Dette kan I læse i vores vilkår punkt 7 A, hvor der står at skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

I kan også læse i vores vilkår punkt 20 A, at forsikringen dækker ulovlige indretninger, hvis de på opførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med bygningsreglementet."

Den 9/3 2009 rettede klagerne henvendelse til selskabet, idet de var utilfredse med nedskrivningsprocenten.

Ved skrivelse af 27/3 2009 til klagerne fastholdt selskabet, at erstatningen for taget skal nedskrives med 80 %, idet tagets levetid både ud fra en konkret vurdering og ud fra F&P's levetidstabeller er nedsat til maksimalt 20 %.

Den 15/4 2009 fremsendte selskabet endnu en skrivelse til klagerne. I denne skrivelse hedder det:

"Vi har nu talt om problemet med fugt på loftpladerne på dage, hvor det ikke regner.

Der kan udover det utætte tag godt være et problem med utilstrækkelig ventilation af tagrummet. Det er som bekendt også anført i tilstandsrapporten.

I forbindelse med udskiftning af taget, vil vi dække etablering af ekstra ventilation ved tagfoden.

Herudover vil vi dække tætning/isolering af aftræksrøret fra badeværelset.

Der vil blive trukket en selvrisiko på 12.000 kr. i alt.

Vi fastholder som tidligere nævnt en nedskrivning af erstatningen for udskiftning af taget på grund af alder med 80 %.

I skal kontakte skadekonsulenten
Det er skadekonsulenten, der skal godkende tilbud og udbedringsmetode, inden arbejdet udføres, og I skal derfor kontakte ham angående indhentning af tilbud."

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, som nævnet har modtaget den 3/6 2009, fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Vedlagt er supplerende redegørelse Ad1.
Pga. kondens eller vandindtrængning i taget drypper det fra loftet flere steder og vand løber ned ad væggene. Forsikringsselskabet vurderer at hele taget skal udskiftes. Dækningsomfanget er fastsat til 20 % af nyt eternittag 77.712 excl. moms, idet kolonne B i tabel SfB (47) 4 er anvendt.
Pga. uklarhed om årsag burde dækkes 100 % af reparation eller kolonne A burde anvendes, idet taget er alm. vedligeholdt.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Se supplerende Ad 2."

I den vedlagte supplerende redegørelse hedder det bl.a.:

"Ad2
Der burde være tale om reparation af utætte samlinger i 2 trækkanaler og manglende isolering ved loftslem samt reparation af 'vat' mellem nogle plader, hvorfor taget bør dækkes 100 %, idet udgangspunktet er reparation.

Alternativt
Topdanmark har ved anvendelse af levetidstabellen sat taget i kolonne B og dermed sat taget af eternit bølgeplader SfB (47) - 4 til 20%. Kolonne A burde være anvendt og taget sat til 47 %.

Flere tømrere har vurderet, at vores tag ikke er dårligt vedligeholdt ligesom det også er betegnet med K1 i tilstandsrapport. Det var jo heller ikke skadekonsulenternes første konklusion."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 26/6 2009 bl.a. anført:

"**Vores supplerende bemærkninger til klagen**
Vi har givet dækningstilsagn til samtlige anmeldte skader i sagen, og har besigtiget skaderne fem gange.

Det er konstateret, at vandskaderne er forårsaget af en kombination af utæt tag og kondens. Vores kunders klager først og fremmest over, at utæthederne i taget ikke forsøges repareret.

Vores tekniske afdeling vurderer som nævnt, at reparation ikke er en realistisk udbedringsmetode i praksis, da alle tagpladerne skal gennemgås og alle samlingerne skal tætnes.

Alternativt klager vores kunder over, at vi ved en udskiftning af taget nedskriver erstatningen med 80 %. Vores kunder vil have, at der nedskrives til maksimalt 47 %.

Vores tekniske afdeling vurderer, at taget ud fra en konkret vurdering har en restlevetid på mellem 0 og 18 %.

Ud fra F & P's levetidstabel søjle B er taget i udsat miljø allerede efter 20 år nedskrevet med 80 %.

Vores kunders tag er med lav hældning (15 %) og med mosbegroninger, og er derfor i kategorien udsat miljø.

Da det pågældende tag er fra 1967, mener vi, at nedskrivningen med 80 % er berettiget efter gældende regler og ankenævnspraksis.

Forslag til vores kunder
Vi har som nævnt også givet dækningstilsagn til etablering af ventilation af loftrummet og tætning/isolering af aftrækskanaler og loftlem, for at mindske kondensproblemet i huset.

Hvis vores kunder, på grund af deres betydelige procentvise egenbetaling af en udskiftning af taget, ikke ønsker at få udskiftet taget, er de velkomne til at nøjes med at få udbedret kondensårsagerne. Vi ønsker ikke at tvinge vores kunder til at udskifte taget mod deres vilje. Hvis det senere viser sig, at taget alligevel, som vi vurderer, skal udskiftes, vil vi dog ikke betale eventuelle merudgifter ved ikke at have udbedret det hele samtidigt.

Vi fastholder vores afgørelse
På baggrund af ovenstående mener vi, at vi har truffet en korrekt afgørelse i sagen.

Vi fastholder derfor, at en udskiftning af taget er nødvendig for at sikre mod fortsatte fugtproblemer.

Vi fastholder også, at vi i henhold til vilkårenes punkt 7 A er berettigede til at nedskrive erstatningen for udskiftningen af taget med 80 %.

Vi henviser til ankenævnskendelserne 70433, 67526, 65234 og 62529."

Herefter har klagerne i udateret skrivelse modtaget af nævnet den 7/7 2009 anført:

" 'Vores byggetekniske afdeling oplyser, at det pågældende bølgeeternittag er et asbestholdigt cementprodukt, der med tiden bliver sprødt. ...' Dette er dog på intet tidspunkt konstateret på vores tag, og det er pt. ikke tilfældet for eternitpladerne på huset. Tagpladerne har fortsat deres hårdhed, hvilket da også er bemærket ved de foretagne tilsyn.

'J.S. [tømrermesteren] åbner taget op, og kan konstatere, at der er enkelte spor af fugt på spær og lægter'. Dette er ikke korrekt. Jeg var selv på taget med tømrer og der blev intet fundet. Den pågældende tømrer omtalte, at der ikke var fundet noget ved dennes åbning, da denne forlod os. Skadekonsulent J.L. var også på besøg her, og heller ikke fra J.L.s side blev omtalt spor af fugt på spær og lægter. Overfor os var det manglende fund af årsagen til fugten netop årsagen til, at vi måtte have besigtigelse af N.K. fra teknisk afdeling.

'taget i udsat miljø' - vi finder på ingen måde beskrivelsen 'udsat miljø' korrekt for husets tag og finder Topdanmarks begrundelse og redegørelse herfor ikke dokumenteret eller korrekt.

I forbindelse med klage over tilstandsrapporten har Ankenævnet for Huseftersyn foranlediget syn og skøn. Kopi af erklæringen vedlægges som dokumentation for tagets tilstand. Erklæringen giver ikke anledning til, at taget kan karakteriseres ved at være i 'udsat miljø'.

Med udgangspunkt i N.K.s konstatering af to steder med vandaftegninger på taglægter blev dette omtalt for syns- og skønsmanden fra Ankenævnet for Huseftersyn. Syns- og skønsmanden fandt ikke anledning til at kunne se pågældende forhold."

Af den vedlagte skønserklæring, der er dateret 29/6 2009, fremgår bl.a.:

"*Klagerpunkter:*

Ad 1: Udvendigt:
Der kunne konstateres følgende:
Huset er opført 1967.
B-6 bølgeeternitplader med 15° hældning og spær 15 cm. Delvis lavt loftsrum/delvis parallel-tag. 100 mm Rockwool-vingemåtter med alukraft. 40x60 cm gipsplader på spredt forskalling. (Foto 1+2+3+4).
Nyere tagrender/fodblik og ovenlysvinduer.

Tagflade øst (Foto 5 - 13):
Tagplader fremstår generelt intakte. 1 - 2 plader har skår, som kan være opstået i forbindelse med nyere undersøgelse, (foto 11).
Del af tagflade ca. fra skorsten hen mod nordgavl har mindre mosbegroning, (foto 2+5+9+11).
Øvrig del mod sydgavl har tiltagende begroning; navnlig under TV-antenne; (Fugle-efterladenskaber); (foto 4+10+12).

Tagflade vest (Foto 14 - 19):
Tagplader fremstår generelt intakte. 3 - 4 plader (hen mod nordgavl) har skår i kanter, (foto 17+18+19).
Begroningen er fortrinsvis fra sydgavl under TV-antenne, og aftager hen ad tagfladen.

Tagplader slutter tæt til hinanden med tætte skruer/skiver. Nederste række plader har i et vist omfang været aftaget i forbindelse med undersøgelsen og 'drypper' i udhæng (Dvs. at plader mangler opklodsning ved tagfod).
Partielt ses mosdannelse op under pladesamlinger, hvilket kan give anledning til indsivning af nedbør.

Partielt i overflader ses 'krads'/ridser, som tyder på, at der tidligere er blevet udført afrensning (foto 5+6+9).

Ad 1. Konklusion:
Langtids mos - og anden belægning kan danne grundlag for klimaskader i pladers overflader.
Mosbevoksning under pladesamlinger vil medføre fugtsugning og løftning af plader ved frost. Der ses ikke på tagflader tegn på revner i tagplader, hvorfra vand kan være trængt ned.
…
Ad 1. Loftsrum:
Der kunne konstateres følgende:
Begrænset del af loftsrum er visuelt tilgængeligt fra lem pga. lav højde og manglende gangbro, (foto 20-27). Der ses rund ventil i den ene gavl (foto 20+25).
På synlige steder ses ikke tegn på kondensfugt. (Mørke skjolder på fotos er nuancer i træværk). Ved lem ses alu-dampspærre i oprindelige 100 mm isoleringsmåtter, (foto 26).

Kun i 2 spærfag er det muligt at se, at måtter giver begrænset ventilation ned til spærfod (foto 23-24).

Konklusion:
Loftsrummet skønnes at have for lidt ventilation generelt. Dermed er der risiko for periodevis kondensfugt."

Selskabet har i skrivelse af 22/7 2009 til nævnet anført:

"**Utætheder i taget**
Det første forhold vedrører utæthederne i taget. Vores kunde mener ikke, at der kan ses fugtaftegninger på spær og lægter, som tømreren og vores byggetekniske afdeling har konstateret.

Til dette skal jeg blot bemærke, at de pågældende spær og lægter, ikke er en del af sagen. Det som det drejer sig om, er hvorvidt taget er utæt.

Hvis vores kunde med sine bemærkninger om de manglende fugtaftegninger, vil argumenterer for, at taget ikke er utæt, skal vi som tidligere nævnt ikke presse på for at taget udskiftes. Det er helt op ti! vores kunde at beslutte.

Det eneste vi har vurderet er, at vi mener, at fugtproblemet kan stamme både fra utæt tag og kondensproblemer, og vi dækker derfor begge dele med nedskrivning for slid og fratræk af selvrisiko.

Nedskrivning på grund af slid og ælde
Det andet forhold vores kunde omtaler, er om taget kan nedskrives med 80 %.

Vi har som tidligere nævnt nedskrevet ud fra en konkret vurdering af tagets restlevetid.
Det pågældende tags levetid er samtidigt i afskrivningstabellen nede på 20 % allerede efter 20 år, hvis taget er i udsat miljø.

Vi mener som nævnt, at tagets lave hældning og mosbegroningerne betyder, at taget i væsentlig grad er udsat.

Taget er 42 år gammelt.

Afskrivningstabellen støtter derfor vores konkrete vurdering af taget om, at restlevetiden er nede på under 20 %.

Vi har ikke yderligere bemærkninger til vores kundes brev."

Hertil har klagerne i udateret skrivelse modtaget af nævnet den 18/11 2009 bemærket:

"29 oktober 2009 kom der igen vanddråber ned fra loftet i værelse. I øvrigt samme sted som tidligere. Temperaturforskellen ude og inden var igen blevet stor, idet der havde været frost i nattens løb. Der havde ikke været regnvejr i dagene op til, og der var heller ikke regnvejr. Vi havde kun anvendt aftræk fra køkken meget lidt i dagene før pga. den type mad vi nu lige havde spist. Aftræk fra badeværelse er begrænset, idet badning foretages i husets kælderrum.

Vi har derfor meget svært ved at være overbevist om, at en udskiftning af tagplader og reparation af aftræk fra toilet og køkken er en fuldkommen løsning af vandet fra loftet. Isoleringen eller loftrummet mellem loftet i huset og eternittaget må øges eller anden ændring må da være nødvendig.

Dækningen bør derfor forøges til at også at dække denne ændring i tagkonstruktionen."

Af selskabets skrivelse af 28/11 2009 til nævnet fremgår:

"Vi har tidligere flere gange vurderet problemet med kondens.

I vores brev til vores kunder fra den 15. april 2009, har vi givet dækning til ekstra ventilering af loftrummet, så problemet med kondens mindskes.

Der er derfor allerede taget højde for, at der udover utæthederne i taget og de omtalte aftrækskanaler, kan være et kondensproblem, som vores kunder anfører i deres seneste brev til jer."

Af klagernes skrivelse af 15/12 2009 til nævnet fremgår:

"Under henvisning til modtaget skrivelse må vi fastholde klage over manglende dækning af kondens problemet. I bilag … vedlagt skriver Topdanmark:

'I forbindelse med udskiftning af taget, vil vi dække etablering af ekstra ventilation ved tagfoden'

Vi ved ikke, om dette reelt løser problemet sammen med nye plader og hætter, men trods flere kontakter til Topdanmark har vi ikke fået konkretiseret noget dækningsbeløb for ovenstående tilsagn. Vi har på mail fra Skadekonsulenten J.L., Topdanmark fået svar på spørgsmål (se bilag …) I denne korrespondance har været foretaget beregning, som vist i bilag …

Beregningen har taget udgangspunkt i flere tømrerfirmaers tilbud og samtale med Skadekonsulenten J.L. I bilag … er vedlagt tilbud fra Tømrermester J.S., som er et tømrerfirma, der har været krævet af Topdanmark til udarbejdelse af tilbud og undersøgelse.

Der er svaret 'Ventilation af tag ved udhæng bliver etableret ved omlægning af taget, er indeholdt.'

Vi har igen kontaktet tømrerfirmaerne uden konkret løsning på, hvad denne 'etablering af ekstra ventilation ved tagfoden' vil bestå i eller hvad omkostningen hertil vil være.

Vi har fået oplyst af M.S., Tømrermester J.S., at der ikke indgår noget hertil i tilbud vedlagt i bilag …"

Herefter har selskabet i skrivelse af 4/1 2010 til nævnet anført:

"I forlængelse af jeres seneste brev fra den 18. december, kan jeg oplyse, at jeg har talt med [den ene af klagerne], da jeg ikke umiddelbart kunne se hvad klagen består i.

Vi har som tidligere nævnt dækket eventuel utilstrækkelig ventilation af taget, hvis det er medvirkende årsag til kondensproblemer.

Taksator J.L. oplyser, at dette er aftalt med tømrermester J.S., i det tilfælde [klagerne] skulle vælge at benytte hans tilbud.

Uanset hvem som i sidste ende skal udføre arbejdet, har vi givet dækningstilsagn til eventuelle kondensproblemer.

Hvordan der rent praktisk etableres eventuel yderligere ventilation, vil blive afgjort af den udførende tømrer og taksatoren. Som udgangspunkt laves ventilationen ved tagfoden.

Jeg har som nævnt talt med [den ene af klagerne] om dette i telefonen og efterfølgende også forklaret det i en mail. Jeg har også oplyst, at jeg ville skrive dette brev til jer.

Der skulle derfor ikke være problemer med dækningsomfanget."

Klagerne har den 14/1 2010 fremsendt endnu en skrivelse til nævnet. Af denne skrivelse fremgår:

"Vi noterer os med tilfredshed, at det er præciseret i Topdanmarks skrivelse af 4. januar 2010 at der er givet dækningstilsagn til eventuelle kondensproblemer.

Dog vil vi fremføre, at vi fortsat er af den opfattelse at kondensproblemerne er reelle jf. rådgivende ingeniør B.A.s rapport af 21. januar 2009, der er vedlagt sagen som bilag.

Vi er også fortsat af den opfattelse, at analyserne og løsningsforslagene i ingeniørrapporten inddrages i den konkrete afgørelse om, hvordan skaderne udbedres, herunder hvordan der skabes øget ventilation."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 21/1 2010 til nævnet anført:

"Jeg skal gentage, at vi, som vi har givet tilsagn om mange gange, vil etablere den nødvendige ventilation [i] tagkonstruktionen, så kondensproblemet løses. Hvordan den præcise udbedring skal foretages, aftales mellem taksator og tømreren, når de får adgang til ejendommen."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**7 Erstatningsopgørelse**

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte dette med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår bl.a. forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:

Selskabet har givet tilsagn om at dække 20 % af de udgifter, som er forbundet med udskiftning af taget, hvis de skulle vælge at gøre dette. Endvidere har selskabet givet tilsagn om at dække ekstra ventilering af loftrummet, så problemet med kondens mindskes.

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, som endda findes at gå ud over, hvad selskabet er forpligtet til i henhold til de gældende forsikringsbetingelser. Dette gælder også afskrivningen på taget, da den lave hældning på taget medfører en væsentlig kortere levetid. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end allerede anerkendt.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand