876/11

Den 3. oktober 2011 blev i sag nr. 80.465:

xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har fritidshusforsikring i Codan Forsikring A/S, klager over størrelsen af den erstatning, selskabet har tilbudt i forbindelse med en anerkendt rådskade i den forsikrede ejendoms stråtag.

Selskabet har anvendt en afskrivningsprocent på 58,33 - svarende til en samlet levetid på 24 år. Herudover har selskabet fratrukket 50.000 kr. svarende til det beløb, det ville have kostet at vedligeholde taget i den periode, klageren har ejet ejendommen.

Over for nævnet har klageren i brev af 1/3 2010 krævet, at selskabet bliver pålagt at dække skaden med 65 % af tækkerens tilbud på 482.406,25 kr. eller i alt 313.629 kr. og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Codan har ved sagens opstart været i korrespondance med tækkemester … og har på baggrund af en misforstået udtalelse fra ham, nedskrevet tagets levetid på ejendommen med 40% fra opførelsestidspunktet, hvor man må gå ud fra at taget er sundt og intakt. Dette har vi ikke kunne forstå, hvorfor vi har valgt ikke at acceptere Codan forsøg på et forlig.
>
> [Tækkemand] har efterfølgende over for os via mail d. 25.01.2011, bekræftet at denne reduktion skyldes alene, at taget er angrebet af svamp. Vi er således af den holdning, at man fra Codan skal dække de 40 % som taget værdi er nedskrevet med i det de er omfattet af svampeskader."

Med hensyn til selskabets beregningsmåde har klageren i tidligere brev modtaget i nævnet den 22/12 2010 bl.a. anført:

"Vi har kontaktet Tækkemand … pr. tlf. for at få uddybet hans udtalelse og her har vi fået det indtryk at det er korrekt at hans bemærkning om at taget har forringet levetid på 30 - 40 %, skyldes netop fordi taget er blevet stærkt angrebet af svampe, hvorfor vi som udgangs punkt må have en forventning om at taget skulle kunne holde i mindst 40 år, ligesom alle andre stråtage i Danmark, samt tilstandsrapporten i øvrigt også beskriver.
…
At [bygningskonsulent] endvidere fratrækker kr. 50.000,- for mangelfuld vedligeholdelse, betragter vi også som en fejl, idet Tækkemand … over for os, har oplyst at det er et beløb som er fastsat til fremtidig vedligeholdelse, og dermed intet har med den konkrete skadesopgørelse at gøre.

Vi syntes endvidere at bemærke, at [bygningskonsulent] via sin mailkorrespondance søger at påvirke [tækkemands] udtalelser for at nedbringe tagets levetid (30 - 40%). [Bygningskonsulentens] udgangspunkt er 40% i hans beregning - hvorfor ikke 30%?

Det er i den forbindelse vigtigt at bemærke, at swimmingpoolen intet har med svampeskaden at gøre og taget er løbende vedligeholdt. For det første er svampeangrebet værst i den ende af huset som ligger længst væk fra poolen, endvidere er der i en særskilt anneksbygning ligeledes konstateret svamp i taget - se udtalelse fra [tækkemand] og sluttelig er det i forbindelse med vores ønske om at skifte toppen / vedligeholdelse på taget at vi finder ud af, at der er svamp i stråene."

Selskabet har over for nævnet i brev af 29/3 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Der foreligger et tilbud fra tækkemester … på i alt kr. 482.50625. Vi har tilbudt at afholde 41,67 % af denne udgift, dog med fradrag af 50.000 kr.
…
Vi har kontaktet [tækkemand] og bedt om hans vurdering af taget.
…

- at der er anvendt flotte tækkerør, der skønnes at komme fra Polen,
- at restlevetiden på taget skønnes at være 10 år + under forudsætning af nødvendig reparation og renovering
- at manglende vedligeholdelse ikke er årsag til skadens opståen, men det har klart forværret problemet
- at tidspunktet for skadens opståen er usikkert, men han skønner, at der er en eskalering fra dag et
- at selve tækkearbejdet er langt fra godt håndværk, jf. tækkevejledningen
- at slidlaget er alt for lille, hvilket fremmer kapillarvirkningen og nedbrydningen
- at vinklen på tagskægget er forkert. Taget kan ikke dryppe af, og vandet løber ned ad rodenderne og bliver suget op i strået som endetræ

Dansk Bygningsanalyse i mail af 04.10.0 supplerende oplyst, at allerede ved oplægning af tagrør vil der være et væld af mikroorganismer, bl.a. svampe i og på stråene. Under normale forhold, hvor rør er tækket korrekt er svampeforekomsterne dog uden væsentlig betydning, og taget vil holde den forventede levetid (typisk op til 40 år). Evt. svampesporeforekomster har ikke afgørende betydning for, om angrebet starter tidligt eller sent - det er de andre faktorer, der er afgørende for tagets levetid.

[Tækkemand] har efterfølgende i mail af 02.12.2010 oplyst, at en nødvendig reparation af stråtaget for at opnå den skønnede restlevetid på 10 år ville koste ca. 50.000 kr.

Endelig har vi kontaktet tækkemester …, der telefonisk har oplyst, at det pågældende tag kun kan holde 10 år fra opførelsestidspunktet.

På grundlag af disse vurderinger har vi beregnet en afskrivningsprocent på 58,33, svarende til en samlet levetid på 24 år, hvoraf taget havde udlevet de 14 år på skadetidspunktet. Herved fremkommer et beløb på 201.060,35 kr.

Herfra har vi trukket 50.000 kr. varende til det beløb, [tækkemand] anslår, at vedligeholdelsen ville udgøre i den periode, forsikringstageren har ejet ejendommen. Som anført ville en sådan vedligeholdelse være en forudsætning for, at taget ville have en restlevetid på 10 år, og dermed en udgift, som forsikringstageren har sparet.

Afslutningsvis skal vi således pointere, at det ikke er rådskaden, der er årsagen til afskrivningen, men det dårlige håndværk i forbindelse med lægningen af taget i 1995. Med henvisning til punkt 4 samt punkt 7.1.3 i fællesbestemmelserne for fritidshusforsikringsbetingelserne må vi derfor fastholde, at taget - forud for skadens konstatering - var værdiforringet med 58,23 % som følge af andre faktorer end rådskaden, jfr. erklæringen fra [tækkemand]. Det drejer sig om for tyndt tækkelag, fejlkonstruktion ved tagfod, fugtpåvirkning indefra samt generelt dårligt tækkearbejde. I den forbindelse skal vi bemærke, at udtalelsen fra tækkemester … har bestyrket os i, at afskrivningsprocenten ikke er for højt sat. Endvidere skal vi atter henvise til, at alle stråtage - uanset om de er opført korrekt eller ikke - angribes og nedbrydes gradvist af råd. Desuagtet ville den normale levetid være 40 år.

Endelig skal vi fastholde, at forsikringstageren har forsømt at vedligeholde taget, hvilket har medført en yderligere reduktion i tagets levetid, hvorfor vi er berettiget til at fratrække de omkostninger, der er sparet herved. Det skal tilføjes, at tækkemand … telefonisk har oplyst, at han gennemgik stråtaget kort efter forsikringstagerens overtagelse af ejendomme, men blev aldrig bestilt til at udføre vedligeholdelse."

Klageren har forud for nærværende klage indbragt klage til nævnet over sit ejerskifteforsikringsselskab under sag nr. 78.969. Den sag bliver behandlet sammen med nærværende sag.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvornår dækker forsikringen ikke?**
Forsikringen dækker ikke skader, som skyldes fejlkonstruktion, fejlmontering eller anden fejl ved fremstillingen eller udførelsen, som De har eller burde have kendskab til. Skaden må heller ikke skyldes alder, slid, mangelfuld vedligeholdelse, manglende opfyldelse af bygningslovgivningens bestemmelser eller andre vejledninger.
…
7 Hvordan opgøres erstatningen?
…
7.1.3 Fradrag for værdiforringelse
Der bliver foretaget fradrag for værdiforringelse, hvis værdien af det beskadigede pga. slid, ælde eller andre individuelle omstændigheder er forringet med mere end 30% af nyværdien på skadetidspunktet.

Det bliver bl.a. vurderet, hvilket forhold der er mellem genstandens alder og den formodede levetid."

Nævnet udtaler:
Selskabet har som begrundelse for afkortningen i erstatningen bl.a. henvist til fejlkonstruktion og dårlig tækning for det i 1995 opførte hus.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabet kun kan påberåbe sig denne afvisningsgrund, hvis klageren havde eller burde have kendskab til disse forhold.

Dette finder nævnet, at selskabet ikke har godtgjort. Efter nævnets opfattelse må det derfor lægges til grund, at stråtaget burde have en levetid på 40 år. Afvisningen kan derfor kun udgøre 14/40 eller 35 %. Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at manglende vedligeholdelse i klagerens ejertid kan begrunde yderligere fradrag.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Codan Forsikring A/S, skal anerkende, at det kun er berettiget til at fradrage 35 % af de anmeldte udbedringsomkostninger.

Poul Sørensen