

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 71.161:

XXXXXX XX XXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX XXXX
XXXX XXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne er blevet tilstrækkeligt advaret om generel nedbrydning af tagbelægningen dels i købsaftalen, dels i tilstandsrapporten, hvor forholdet har fået karakteren K2.

Advokaten finder, at selskabet bør betale en del af udgifterne til udskiftning af taget.

Den forsikrede ejendom er opført i 1865, og køberne overtog ejendommen pr. 15/8 2004 på baggrund af købsaftale og tilstandsrapport udfærdiget den 8/7 2004.

Af købsaftalen fremgår bl.a. af pkt. 14.7:

"7.

Alt overtages således som det er og forefindes og af køber beset. Køber er bekendt med, at sælger ikke har beboet ejendommens bygninger, og er derfor indforstået med, at sælger er uden ansvar for mangler af enhver art, såvel retlige som faktiske, bortset fra adkomstmangel.

Køber erklærer sig endvidere indforstået med, ikke senere at kunne gøre andre misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder retten til afslag i købesummen i anledning af mangler ved det solgte. Parterne er enige om, at prisen er afstemt efter ovennævnte."

Af tilstandsrapporten fremgår om forholdet:

"Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

UN: Bør undersøges nærmere

(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Bygningsdel:

Karakter: Note: Bemærkninger:

A *Beboelse*

...

A *8. Tagkonstruktion*

<i>8.1</i>	<i>K1</i>	<i>Bølgeklodser er nedbrudt/mangler på grater, rygning</i>
	<i>K2</i>	<i>Tagbelægning er lidt nedbrudt generelt/afskalninger.</i>
<i>8.3 Skotrender/inddækninger</i>	<i>K2</i>	<i>Luftsamlinger under tagbelægning. Tætning ved skotrende er udført med PUR-skum.</i>
<i>8.5 Udv. træværk v. tag</i>	<i>K1</i>	<i>Underbeklædning er løs enkelt sted.</i>
<i>8.6 Tagrender/tagnedløb</i>	<i>K1</i>	<i>Tagrende er ikke tæt mod syd.</i>
<i>8.7 Kviste</i>	<i>K1</i>	<i>Nedbrydning i flunke.</i>
<i>8.8 Spær og lægter</i>	<i>K1</i>	<i>Ej spærafstand normal. Borebilleangreb i enkelte spær/remme.</i>
<i>8.12 Isolering</i>	<i>K2</i>	<i>Isolering er noget nedbrudt. Plastfolie på kolde side af isolering."</i>

Ved skrivelse af 6/1 2006 anmeldte klagerens advokat, at tagpladerne var nedbrudte i en sådan grad, at de var ved at smuldre, og nogle var direkte hullede. Endelig anførte advokaten, at taget antageligt skulle udskiftes.

Selskabet anmodede på baggrund heraf om, at en tømrer besigtigede taget og nærmere præciserede skaden og dens omfang.

Tømrer K.A. har i tilbud af 13/2 2006 tilbudt udskiftning af tagplader m.v. Årsagen måtte efter tømrerens opfattelse være en dårlig sending tagplader. Han angav udbedringsprisen til 73.660 kr.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 23/3 2006 og har i intern rapport af 31/3 2006 bl.a. anført:

"3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne

...

Eternitpladerne siges af tidligere ejer at være fra 1991. Jeg ved at i perioden fra 1984 til 1988 var der store problemer med produktionen af disse plader da man gik væk fra at producere dem med asbest. Hvis de er fra 1991 må det bare være en dårlig produktion da et eternittag normalt holder i 30-40 år.

...

9. Er skaden/skaderne helt eller delvis nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling til om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret.

Ja. Skaden er nævnt i pkt. 8.1 med K2, dette er også korrekt beskrevet på TR's udførelses-tidspunkt. Ft. har intet gjort ved tagbelægningen i de 1 1/2 år og forholdet har nu udviklet sig."

På baggrund af rapporten meddelte selskabet ved skrivelse af 16/6 2006, at forholdet ikke var dækket af ejerskifteforsikringen, da det var nævnt i tilstandsrapporten, ligesom det var selskabets opfattelse, at K2-betegnelsen ikke kunne karakteriseres som en klart forkert beskrivelse.

Advokaten anmodede på baggrund heraf om en genbesigtigelse ejendommen, idet han i skrivelse af 14/9 2006 bl.a. ønskede oplyst, hvorvidt der overhovedet kunne have været foretaget nogen form for udbedring i den forløbne tid, ligesom det efter hans opfattelse var usikkert, om forværringen måtte antages at have været til stede på overtagelsestidspunktet den 15/8 2004.

Rådgivende ingeniør H.J.L. besigtigede taget den 15/9 2006 og har i skrivelse af 19/9 2006 til advokaten bl.a. anført:

"Tagbeklædningen er nedbrudt og bør udskiftes nu, inden der opstår alvorlige skader på andre bygningsdele som etageadskillelse samt isolering og loft m.v. i den del, hvor der er udnyttet tagrum.

Af tilstandsrapporten fra juli 2004 fremgår, at tagbeklædningen er lidt nedbrudt generelt/afskalninger (K2). Som fagmand er jeg overrasket over, at taget på ca. 2 år har ændret karakter fra lidt nedbrudt til moden til udskiftning, hvorfor jeg er overbevist om, at køberne (lægefolk) ikke kunne forudse dette.

Huller i tagbeklædningen kan midlertidig lukkes eller enkelte plader kan udskiftes, men en håndværksmæssig korrekt udbedring kan kun foretages ved udskiftning af tagpladerne.

Det er min overbevisning, at tagbeklædningen på tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten må have været i dårligere stand end angivet i rapporten."

Selskabet meddelte i skrivelse af 17/10 2006 efter modtagelsen af H.J.L.s udtalelse, at man fastholdt sit tidligere indtagne standpunkt om, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og afviste i den forbindelse at betale udgifterne i forbindelse med ingeniørens besigtigelse og udtalelse.

I skrivelse af 28/11 2006 har selskabet yderligere anført, at det var af den opfattelse, at forholdet var blevet forværret siden tilstandsrapportens udfærdigelse den 7/8 2004.

Advokaten har over for nævnet i klage af 30/1 2007 nedlagt påstand om, at selskabet anerkender skaden som dækningsberettigende, og har til støtte for sin påstand bl.a. anført:

"For at sikre en mere objektiv vurdering af de faktiske forhold, indhentes en sagkyndig erklæring fra ing. H.-J.L., der konkluderer, at tagbeklædningen på tidspunktet for udførelsen af tilstandsrapporten må have været i dårligere stand end angivet i rapporten.

Trods denne konklusion afviser Nykredit Forsikring A/S fortsat dækning bl.a. begrundet i at de konstaterede skader slet ikke har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Det gøres gældende, at den afgivne erklæring fra ing. H.-J.L. dokumenterer, at skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet, hvorfor afslag på forsikringsdækning hermed indbringes for Ankenævnet."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 1/3 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Forsikringstager er advaret om et tag med nedbrydning, hvor karakterangivelsen K2 sigter til en alvorlig skade, hvor bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Ca. 1 1/2 år efter tilstandsrapportens udarbejdelse anmelder forsikringstager forholdet, og vi kan konstatere, at der ikke er gjort noget af forsikringstager for at udbedre forholdet.

Det fremgår af vores forsikringsbetingelser, at beskrivelsen i tilstandsrapporten skal være klart forkert, misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at forsikringstager samlet ud fra købsaftalen og tilstandsrapporten er advaret om generel nedbrydning af tagbelægningen og at udbedring skal foretages inden overskuelig tid, da tagbelægningens funktion (tæthed) ellers ophører."

I efterfølgende skrivelse har advokaten den 19/3 2007 anført, at klagerne ikke på købstidspunktet kunne påregne, at taget var så ringe, at hele taget skulle udskiftes så kort tid efter overtagelsen, hvorfor selskabet bør afholde en del af udgifterne, som udgør 98.587,50 kr.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15 er betinget af,

- a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,

...

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

- a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at ejendommen er forsynet med et eternittag fra omkring 1990. Efter nævnets opfattelse har en køber af ejendommen i 2004 efter oplysningerne i tilstandsrapporten ikke haft grund til at antage, at husets tag var tjenligt til udskiftning 1½ år efter overtagelsen. Dette gælder også, selv om det lægges til grund, at klagerne ikke har udført vedligeholdelsesarbejder på taget siden overtagelsen. Beskrivelsen i tilstandsrapporten med karakteren K2 er således ikke fyldstgørende.

6.

71.161

Nævnet finder derfor, at selskabet skal bekoste 50 % af udgifterne til udskiftningen samt betale ingeniørrapporten på 3.750 kr.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal betale 50 % af udgiften til udskiftning af taget samt betale ingeniørrapporten på 3.750 kr.

J. Hermann