

Den 2. juni 2008 blev i sag nr. 72.097:

XXXXXXXXXX XXXXXX
 XXXXXXXXXXXXX XX
 XXXX XXXXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S
 Anker Heegaards Gade 8
 1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at erstatte en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet henviser til, at taget er undtaget fra forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1830 med en tilhørende udestue fra 1992. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2005 på baggrund af tilstandsrapport dateret 16/2 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

""Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
	8. Tagkonstruktion		
	8.8 Spær og lægter	K2	Der er nedbrudt træ i rem/spær/bjælke i hjørne mod nord og øst.
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Skorstensinddækning ved tag er defekt. Note: Inddækning er ikke udført korrekt med fugtindtrængning til følge.
...			
B	Havestue/udestue		
	8. Tagkonstruktion		

8.3 Skotrender/inddækninger K3 Inddækning mod bygning A er ikke udført håndværksmæssigt korrekt."

Af policen fremgår bl.a.:

"Supplerende oplysninger

Garage, udhus og overdækning er ikke dækket af forsikringen (c+d+e).

Forsikringen dækker ikke skader på følgende bygningsdel/dele:

Tag jf. punkt 8, Bindingsværk jf. punkt 3.

Forbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapportens punkt."

Ved skrivelse af 29/4 2007 anmeldte klageren, at ejendommens stråtag skulle udskiftes. Klageren vedlagde en rapport fra en tækkemand dateret 13/4 2007, hvoraf følgende fremgår:

"Ny tag tækket for ca. 3-4 år siden af ukendt person.

1. Fejl:

Tagskæggen er ikke sat vandret => vand løber ind i selve tagskæggen => forkortet levetid - kan ikke laves om.

2. Fejl:

Tagskæggen er meget bulet diverse vinduer kan ikke åbnes. => Tagskæggen er så godt spændt at det ikke er muligt at klappe den op.

3. Fejl:

Vindskederne er meget vandrette, derfor er der opstået fejl ved overgang til tagskæg ved begge gavle. => Vinden kunne komme ind og ødelægge en del. Plus at det er meget løst.

4. Fejl:

Taget er kommet ud af retning ved optækning (tagskæg til rygning) => For tykt under rygning, derfor var sidste række blevet slået langt ud. => Er taget i toppen ekstremt løst da det er langstillet, rørene kunne ikke bukke i tagtoppen, da der mangler to rækker tækning i alt (Lægtegang/tækning).

5. Fejl:

Optækning af skorsten begge sider er ikke fuldstændig tagret optækket, da der mangler to rækker tækning - meget løst => samme årsag, som i nr. 4.

6. Fejl:

Meget stor rygning pga. se nr. 4 + rørene er ikke bukket om, da der ikke var højt nok tækket op. - Så skulle der mindst ligge tagpap. Mangler her. Nettet er ikke stort nok pga. af manglende optækning af begge rækker.

7. Fejl:

Gavlen især vestsiden kommet ud af retning => meget tykt tag i toppen af vestgavl => meget løst. Vinden har allerede lavet skader, som jeg har repareret.

Hvad kan man gøre:

Fejl 1+2

Jeg kan ikke mere klappe eller klippe => komplet nyt tag. Pris ca. 135.000 kr. Inkl. moms.

Fejl 3

Kan klappes jern på og skrues (synlige) pris ca. 2600 kr. + moms. Fejlen bliver ikke rettet kun taget fastgjort.

Fejl 4-7

Nedtagning af rygning 2-3 rækker. Alle sider nytækning af 4-5 rækker og ny rygning med nyt net pris ca. 38.000 kr. inkl. moms.

Genbrug af varerne:

Ved genbrug af rørene kan spares ca. 10.400 kr. inkl. moms. Kun det beløb, da det tager lang tid at binde rørene ved aftagning og er mere besværligt at lægge op igen.

I orden ved taget:

- Tagtykkelse med ca. 32 cm fint. Undtaget det sidste stykke under rygning er kommet ud af retning, for tykt.
- Taget er godt skruet fast.
- Pæne rør.

Har i løbet af de sidste 2 år været 4 eller 5 gange ude for at reparere taget. (fejl 4-7 småskader)."

Ved skrivelse af 14/5 2007 afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold. Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 16/5 2007. Ved skrivelse af 4/6 2007 fastholdt selskabet afgørelsen, og sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal erstatte udgifterne til udskiftning af taget. Klageren har i skrivelse af 1/7 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Da jeg er uenig med forsikringsselskabet i fortolkningen af deres forbehold på taget jf. punkt 8 i tilstandsrapporten. De skriver at forbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapportens punkt, og det omtaler intet om selve stråtaget, det omhandler kun trækonstruktionen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 29/8 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har i forsikringsbetingelserne undtaget dækning for taget og forsikringstager angiver i klagen, at han ønsker erstatning til et nyt tag. Forbeholdet fremgår tillige af tilbudet om tegning af ejerskifteforsikring, som forsikringstager har accepteret. Vi fastholder, at vi er berettiget til at indsætte et forbehold for en bestemt angivet bygningsdel, hvilket taget på ejendommen er angivet som både i tilbudet og i policen, jf. bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Forsikringspolicen undtager tillige litra c, d og e, men disse litra er ikke undersøgt af den bygnings sagkyndige på grund af deres dårlige stand, jf. tilstandsrapporten side 4, nederst

og er ikke omfattet af huseftersynet, hvilket er i overensstemmelse med bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Vi fastholder på denne baggrund vores afgørelse."

Hertil har klageren i skrivelse af 11/9 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil gerne lige rette en misforståelse fra selskabets side, jeg har aldrig haft problemer med vandindtrængning det har udelukkende drejet sig om skader efter kraftig vind der har fået fat i taget p.g.a. for løs lægning. Det er korrekt at der i tilstandsrapporten blev nævnt vandindtrængning ved skorstensinddækning men det krævede jeg repareret inden købt og der har ikke været yderligere problemer i den retning. Derudover har jeg ingen kommentarer da jeg mener min tidligere korrespondance har været fyldestgørende og jeg forventer at den bliver taget med når nævnet træffer en beslutning."

Nævnet udtaler:

Policens bestemmelse om, at forsikringen "ikke dækker ... Tag jf. punkt 8", må efter sin ordlyd forstås således, at det er det i punkt 8 om tagkonstruktionen anførte, der ikke er forsikringsdækket.

Da der allerede herefter ikke foreligger en gyldig generel dækningsundtagelse med hensyn til taget, og da de anmeldte forhold ikke ses at angå forhold nævnt i tilstandsrapportens punkt 8,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at de anmeldte skader på taget er forsikringsdækket.

Poul Sørensen
formand