

Den 2. marts 2009 blev i sag nr. 74.290:

XXXXX XXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXX

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 hos Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har nedsat erstatningen i forbindelse med en anerkendt tagskade.

Selskabet har anerkendt at dække 33 % af udgiften til nyt eternittag før fradrag af selvrisiko.

Klageren kræver fuld dækning for nyt eternittag.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1956, og at klageren overtog ejendommen den 26/10 2004 på baggrund af bl.a. en tilstandsrapport udarbejdet den 23/8 2004.

Den 8/2 2007 anmeldte klageren telefonisk, at ejendommens tag var utæt. Selskabet anmodede klageren om at lade en fagmand uddybende beskrive skaden.

S. Tømrer & Snedker ApS har i udtalelse af 19/2 2007 noteret:

- "1. Skaden er at eternitpladerne smuldrer, revner og derved kommer der vand ind på skiferundertaget og løber ind hvor den nye lægtekonstruktion er fastgjort.
2. Skader forefindes på hele taget.

2.

74.290

3. Som pkt. 2
4. Skaden er sket pga. materialesvigt i eternitpladerne.
5. Skaden kan ikke udbedres uden at skifte taget.
6. Overslaget på prisudgift er vedlagt.
7. Det må formodes at taget er skiftet i midten af 80'erne hvor Dansk Eternit havde problemer med deres produkter."

Tømrerens overslag på udskiftning af tagbeklædningen beløber sig til 106.250 kr.

Af tilstandsrapporten fremgår:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	8.0 Tagkonstruktion 8.1 Tagebelægning/rygning	K2	5	Tagflader er alge- og mosbegrøede samt overfladerevnedannelser.

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
...			
5	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Mosbegrøning på tagflader bør afrensnes for at forhindre fugtopsugning samt løft af pladesamlinger. Der må ved afrensning af tag påregnes fremkomst af tagbelægning med skader i overfladen samt evt. revnedannelser."

En taksator fra selskabet besigtigede den 22/3 2007 ejendommen og har i rapport af 15/6 2007 anført:

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

Taget er et eternit bølgeplade tag, som ligger med meget lav taghældning. Det betyder at mos m.m. lettere kan samle sig, og nedsætte tagets levetid.

Taget har været overbegrøet med mos, (TR note 5) og blevet rengjort, i den nævnte note står der også hvad man må påregne af problemer, hvis man foretager en afrensning.

Hårdhændet rengøring kan være et problem, fordi samlinger så bliver utætte.

Reparation af taget er ikke mulig. En omlægning af tagpladerne, forudsætter at pladerne har rimelig styrke tilbage, og det har de ikke.

5. Var skaden/skaderne, eller risikoen herfor tilstede da kunden overtog ejendommen?

Ja skaderne opstår over lang tid, og på den måde, at mos først sætter sig på taget, derefter presser mosset sine rødder op i samlingerne, og løfter den øverste plade, når der foretages en afrensning falder tagpladerne ikke ned igen, og så er taget utæt.

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

Ja TR 8.1 og note 5. Jeg mener forholdet er beskrevet, karakteren kan diskuteres. Jeg mener UN havde været mere dækkende.

...

12. Er skaden/skaderne udtryk for almindelig slid og ælde og/eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, tag da stilling til om aldersnedslidningen/den mangelfulde vedligeholdelse har medført følgeskader på andre bygningsdele, eller om der er nærliggende risiko herfor

Ja det er et spørgsmål om nedslidning, tage med lille taghældning har en kortere levetid, Hvis taget holdes fri for mos m.m. forlænger det levetiden. Lader man taget passe sig selv, og så pludselig foretager en hårdhændet afrensning er taget ødelagt.

Det er den situation vi står i her.

13. Er skaden/skaderne udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Begrund svaret

Under disse omstændigheder ja.

14. Er det sandsynligt, at sælgeren har været bekendt med skaden/skaderne ved salget af ejendommen? Begrund svaret

Problemet er beskrevet i TR. De har vidst at der var et problem men de har ikke forstået konsekvenserne.

15. Tag stilling til en eventuel værdiforringelse - er den større en 30%? Hvis ja, opgør da værdiforringelsen og begrund svaret

Afskrivning under disse omstændigheder 80 %

...

18. Kommentarer/bemærkninger i øvrigt

Når taget er overbegroet med mos, er det ofte for sent at afrense. Jeg finder det forkert at TR anbefaler at afrense taget.

Hvis denne sag var blevet behandlet rigtig, skulle man have gjort følgende.

Afrenset ca. 1 m² for at se om tagpladerne var skadet, havde man konstateret at der ikke var skader på pladerne, kunne afrensningen fortsætte, havde man konstateret at skaderne var sket, kunne man have regnet med en restlevetid på 35 år med lidt pappen, hist og her.

Nu sider man i den situation at hele taget er afrenset, der var sket skade på pladerne, afrensningen betyder nu, at det tætningsmateriale der var tilbage er fjernet ved afrensningen, og rest levetiden er 0 år.

Jeg mener på denne baggrund at UN havde været mere beskrivende, og mere dækkende."

Ved skrivelse af 27/6 2007 meddelte selskabet klageren afslag på dækning i henhold til forsikringen. Klageren gjorde i e-mail af 8/7 2007 indsigelse mod afgørelsen, idet han henviste til, at taget ikke var afrenset i hans ejertid og at tagbelægningen i Kvalitetsmærket havde fået betegnelsen god.

Selskabet anerkendte herefter i skrivelse af 19/7 2007 skaden på taget som dækningsberettigende, men fratrak 80 % fra erstatningen under henvisning til værdiforringelse.

Klageren var ikke enig i selskabets opgørelse af værdiforringelsen, hvilket han tilkendegav i e-mail af 6/8 2007. Selskabet ændrede afskrivningen for værdiforringelse fra 80 % til 73 %.

Da klageren fortsat ikke er tilfreds med selskabets erstatningsopgørelse har klageren efter på ny at have gjort indsigelse over for selskabet ved skrivelse af 8/7 2008 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring og anført:

"Jeg tegnede en udvidet ejerskifteforsikring hos Nykredit den 4/11-2004, da jeg købte mit første hus, den 8/2-2007 anmeldte jeg en skade på mit tag, i starten ville de ikke dække skaden, men efter en del klager ville de give 20 % minus selvrisko. Efter endnu en klage ville de give 30 %. Så 33 %. Sagen har kørt fra den 8/2-2007 og til nu. Jeg mener at deres sagsbehandling vidner om at de prøver at slippe så billigt som muligt, og derved undgå deres reelle erstatningspligt.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Jeg vil opnå at selskabet opfylder deres reelle erstatningspligt, så man ikke skal sælge hus og hjem på grund af store uforudsete udgifter som burde være dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i svarskrivelse af 16/9 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Vores konsulent anfører i hans rapport at tagets levetid er udløbet under de foreliggende omstændigheder

Ud fra oplysningerne i tilstandsrapportens pkt. 8.1 har tagpladerne været alge- og mosbeholdt og med overfladerevnedannelser, hvilket har fået karakteren K2 som en alvorlig skade. Forsikringstager har således været bekendt med tagpladernes tilstand ved overtagelsen af ejendommen, men som anført af vores konsulent, har han ikke været bekendt med konsekvensen heraf.

Konsekvensen er at taget er mangelfuldt vedligeholdt, og at tagets levetid er forkortet henset til den lave taghældning, der iflg. tilstandsrapporten er mellem 15 og 35 grader.

Forsikringstager har yderligere oplyst at taget ikke er afrenset, og der er ikke oplysninger i øvrigt om at vedligeholdelse er foretaget efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen 1. december 2004 og frem til anmeldelsestidspunktet den 8. februar 2007.

Da taget således er mangelfuldt vedligeholdt og har lav taghældning er der grundlag for at fastsætte værdiforringelsen ud fra levetidstabellens kolonne for mangelfuld vedligeholdelse/udsat miljø, hvorefter tagbelægningen efter 20 år er værdiforringet med 80 %. Vores konsulents første vurdering af værdiforringelsen, der er baseret på hans besigtigelse af taget, er således korrekt.

Når dertil føjes at forsikringstager ikke har reageret på K2 advarslen i tilstandsrapporten, taler dette for at skaden kan have udviklet sig uhensigtsmæssigt.

Det afgørende er at vi har gjort levetidstabellen til en del af grundlaget for erstatningsopgørelsen efter betingelsernes pkt. 18.4, og set i lyset heraf er en værdiforringelsesprocent på 63 % en rimelig afvejning i denne konkrete sag. Forsikringstager har endvidere erklæret sig enig i at 2/3 af levetiden skulle være udløbet ud fra en levetid på 30 år for asbestfri tagplader, og således er forsikringstagers egenbetaling på 33 % også af denne grund udtryk for en rimelig afvejning. Vi skal endvidere henvise til kendelsen 61.103.

Vores konsulent har d.d. besigtiget forsikringstagers ejendom for konstatering af om taget smuldrer, og vores konsulent oplyser at taget viser tegn på almindelig aldersnedbrydning i kombination med manglende vedligeholdelse og hvor nedbrydningen accelereres på grund af den lave taghældning, hvor mos ikke renses af taget automatisk som følge af vejr og vind."

Selskabet har vedlagt kopi af levetidstabel vedrørende eternit bølgeplader.

Begge parterne er efterfølgende fremkommet med yderligere kommentarer, som er forelagt nævnet.

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

14.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

14.2

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

14.3

Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

- a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart 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.

...

18. Hvorledes beregnes erstatningen

...

18.4

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikringen kan anvendes til skadeopgørelsen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder taksatorrapport og Kvalitetsmærke, finder nævnet det godtgjort, at taget er værdiforringet med mere end 30 %. Henset til oplysningerne i tilstandsrapport og Kvalitetsmærke finder nævnet dog, at klageren ikke havde grund til at forvente, at pladerne var så nedslidte, at han må tåle en afskrivning på 67 %. Nævnet finder, at afskrivningen skønsmæssigt må fastsættes til 50 %.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende kun at være berettiget til at afskrive 50 % af omkostningerne til udskiftning af taget og skal i konsekvens heraf udbetale klageren den mererstatning, der tilkommer ham, med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Marianne Højgaard Pedersen