

Den 6. september 2010 blev i sag nr. 77.199:

XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXX XXX  
XXXX XXXXXXXXXXXX

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 udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over den erstatning, som selskabet har tilbudt i anledning af anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har tilbudt at dække bl.a. udvendig overstrygning. Klageren kræver, at selskabet skal dække udgiften til lægning af nyt tag.

Forud for sagens indbringelse for nævnet har klageren fra selskabets klageansvarlige enhed modtaget skrivelse af 9/7 2009. Af denne skrivelse fremgår:

"Vi kan oplyse, at vores gennemgang af sagen ikke vil medføre en ændring af vores tidligere afgørelse.

#### Baggrundsoplysninger

Det fremgår af sagen, at I med overtagelsesdag pr. 1. februar 2008 har købt pågældende ejendom for en kontantpris på 1.500.000 kr.

Det fremgår videre, at huset er opført i 1977.

I tilstandsrapport af 29. august 2007 har sælger bl.a. oplyst, at der har været mindre utætheder over trappeopgang og ved ovenlysvindue, men at forholdene er udbedret.

#### Anmeldelse

Den 21. april 2008 har I telefonisk anmeldt utæt tagbelægning ved trappeopgang.

### Beskrivelse af vandskade

Vi har modtaget tømrerens beskrivelse af vandskaden.

### Besigtigelse og afgørelse

Vores bygningskonsulent E.H. har foretaget besigtigelse den 12. juni 2008, hvor han kunne konstatere fugtskadede loft ved trappeopgang til 1. sal. Ved overvanding viste det sig, at revnede tagsten, som var blevet fuget med elastisk fuge, var utæt, og der løb vand ind. Endvidere har bygningskonsulenten konstateret manglende ventilation i tagrummet, hvilket gav sig udtryk i mug på lægter samt fugtgennemslag ved lodrette samlinger.

Tagbelægningen er IBF beton falstagsten af typen dobbelt S. Der er ikke noget undertag, men der er udført understrygning på vandrette samlinger.

I brev af 24. juni 2008 har vi anerkendt den anmeldte skade som dækningsberettigende, og vi har i brevet nærmere redegjort for udbedringsmetoden.

### Accept af tilbud

Vi har modtaget tilbud på 49.562,50 kr. inkl. moms fra ... Fugeteknik ApS, som vi har anerkendt. Ifølge tilbuddet skal der udføres fugning af lodrette fuger udvendigt fra, da det ikke er muligt at foretage indvendigt fra.

### Betaling af tømrerens fakturaer

Vi har med fradrag af selvrisiko dækket udgifterne i henhold til tømrerens faktura nr. 823 og 841.

### Sag mod den bygnings-sagkyndige

I brev af 16. april 2009 har I oplyst, at I har haft klaget over den bygnings-sagkyndige, og at I har fået medhold i Ankenævnet for Huseftersyn, hvorefter den bygnings-sagkyndige skal betale erstatning svarende til jeres selvrisiko på 15.000 kr.

Skønsmanden, der udarbejdede skønserklæringen i forbindelse med ankenævns-sagen, har konkluderet, at der var udvist manglende skadebeskrivelse i tilstandsrapporten, idet den bygnings-sagkyndige ikke havde medtaget utilstrækkelig ventilation af tagrummet, og at understrygning af tagsten ikke var udført korrekt, hvilket har bevirket opfugning af lægter m.v.

Skønsmanden har endvidere anført, at den af os foreslået udbedring i form af overstrygning ikke vil være køn, hvorfor han har foreslået, at taget udskiftes og forsynes med undertag. Endvidere har skønsmanden anført, at der i så fald vil være tale om en markant forbedring. På baggrund af ovennævnte har I bedt os revurdere vores dækningstilsagn.

### Revurdering

I brev af 13. maj 2009 har vi fastholdt den udbedringsmetode, som vores bygningskonsulent har godkendt i brev af 13. august 2008.

Vi har oplyst, at den metode, som ... Fugeteknik benytter sig af, hvor lodrette fuger fuges udefra, er en gængs og anerkendt udbedringsmetode.

Videre har vi anført, at de kosmetiske forskelle, som måtte forekomme i denne forbindelse, ikke er dækningsberettigende, jf. pkt. 18.3 i forsikringsbetingelser for ejerskifteforsikring.

### Klage

I har herefter indbragt sagen for vores klageansvarlige enhed, hvor I har gjort gældende, at udskiftning af taget vil være den bedste løsning. I bemærker, at det er usikkert, hvor længe en udvendig fugning vil holde. Videre har I henvist til, at taget ikke har været understrøget korrekt, og at den bygnings sagkyndige er blevet pålagt at betale erstatning svarende til jeres selvrisiko.

#### Vores vurdering

Efter vores gennemgang af sagen skal vi fastholde udbedringsmetoden i form af overstrygning, idet der er tale om en gængs og anerkendt udbedringsmetode.

Vi har noteret, at skønsmanden ud fra et æstetisk synspunkt har foreslået, at taget udskiftes. Dette har imidlertid ikke nogen betydning for vores afgørelse, idet vi bemærker, at vi med den anerkendte udbedringsmetode opfylder vores erstatningspligt til at tætte taget. De kosmetiske forhold, der måtte opstå i denne forbindelse, er ikke dækningsberettigende.

Udskiftning af tag og etablering af undertag ligger langt ud over vores erstatningsforpligtelse. Vi bemærker i øvrigt, at der i så fald ville være tale om, at vi ville skulle foretage et større fradrag for forbedring.

Til orientering har vi vedlagt print fra ... Fugeteknik ApS' hjemmeside vedrørende overstrygning.

Vi bemærker, at I gennem Ankenævnet for Huseftersyn har modtaget erstatning for de i tilstandsrapporten manglende oplysninger om mangelfuld ventilation af tagrummet og den forkerte understrygning af tagsten.

På baggrund af ovennævnte skal vi fastholde den anerkendte udbedringsmetode i form af overstrygning, og vi afventer modtagelsen af regning for det udførte arbejde.

Vi skal imidlertid meddele, at vi er indstillet på at stille et beløb svarende til reparationsudgiften i forbindelse med den anerkendte overstrygning til rådighed, såfremt I selv ønsker at få skiftet taget. Såfremt I ønsker jer at benytte denne mulighed, skal vi venligst bede jer kontakte vores ejerskifteskadeafdeling."

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 3/11 2009, fremgår bl.a.:

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

Vi vil gerne have, at der bliver lagt et nyt tag. En udvendig overstrygning er ikke køn, og for os, vil det i en eventuel salgssituation betyde, at vores hus vil blive vurderet lavere og en overstrygning vil altså koste os penge.

Hvis vi inden købet af huset havde haft den oplysning, at taget skulle overstryges, var det jo en anden sag, men den oplysning havde vi altså ikke."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 3/12 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Efter vores gennemgang af sagen skal vi fastholde vores afgørelse og i den forbindelse henvise til vores brev af 9. juli 2009.

Vi skal fremhæve, at huset ikke oprindeligt er opført med undertag, men at der i stedet er udført understrygning på vandrette samlinger.

Forsikringstageren er kompenseret for manglende skadebeskrivelse i tilstandsrapporten, idet Ankenævnet for Huseftersyn har udtalt, at den bygnings sagkyndige skal betale erstatning svarende til selvriskoen på 15.000 kr., der gælder for ejerskifteforsikringen.

De kosmetiske ændringer, taget normalt får i forbindelse med en overstrygning, ligger i øvrigt inden for, hvad man må tåle.

De vedlagte fotos bekræfter, at der - antageligvis før forsikringstagerens overtagelse af ejendommen - udefra er påført fugemasse ved lodrette overlæg på taget, hvormed husets allerede på overtagelsestidspunktet udefra bar præg af vedligeholdelsestiltag af kosmetisk karakter.

Til støtte for vores afgørelse skal vi henvise til ankenævnskendelserne nr. 72159, 75615 og 75387 der illustrerer nævnets praksis vedrørende udbedringsmetoden i form af overstrygning.

Endelig skal vi meddele, at vi fortsat er indstillet på at stille et beløb svarende til reparationsudgiften i forbindelse med den anerkendte overstrygning til rådighed, såfremt forsikringstageren ønsker at få skiftet taget.

På baggrund af ovennævnte skal vi fastholde vores afgørelse."

Hertil har klageren i skrivelse af 13/12 2009 til nævnet bemærket:

"Jeg vil gerne påpege, at Nykredit Forsikring A/S gerne vil gøre denne sag til et spørgsmål om kosmetiske ændringer i tagfladens udseende. For mig at se, er dette ikke sagens hovedproblemstilling, og jeg er ikke enig med dem i, at en udvendig overstrygning af vores ret store tag er 'en kosmetisk ændring!'. Denne udbedringsform vil betyde en væsentlig ændring i husets udseende, og dermed også en ændring i husets pris i en eventuel salgssituation, så derfor er det selvfølgelig af betydning for os.

Det er rigtigt, at vi er blevet kompenseret for manglende skadesbeskrivelse i tilstandsrapporten idet, at vi fik medhold i vores klage hos Ankenævnet for Huseftersyn, men det er kun svarende til selvriskoen for ejerskifteforsikringen.

For mig at se, er hovedproblemstillingen den, at vi har købt et hus i den tro, at taget ikke havde så grove fejl, at det ville påvirke dets funktion som klima skjold. Vi fik ikke at vide, at dette tag, så skulle tætnes med en overstrygning, for så tænker jeg, at købsprisen skulle have været lavere. Derfor vil jeg stadig fastholde, at den bedste løsning er at udskifte taget og at Nykredit Forsikring A/S skal udbetale det beløb for et nyt tag, som er nævnt i syns- og skønsmandens rapport. Selvfølgelig med nedskrivning ift. tagets alder."

Herefter har selskabet i skrivelse af 18/12 2009 til nævnet anført:

"Forsikringstagerens brev giver ikke anledning til yderligere kommentarer, idet vi dog gerne vil bemærke, at vi har anerkendt forholdet som dækningsberettigende, og at vi har tilbudt en udbedringsmetode i form af overstrygning, hvorved vi opfylder vores erstatningsforpligtelse.

Ved en overstrygning genoprettes tagets funktion som klimaskjold.

Endvidere skal vi bemærke, at vores afgørelse har støtte i ankenævnspraksis, jf. tidligere fremsendte ankenævnskendelser.

Vi kan således ikke imødekomme forsikringstagerens krav om at bekoste et helt nyt tag med nedskrivning i forhold til tagets alder."

Efterfølgende har klageren i skrivelse af 5/1 2010 til nævnet anført:

"Jeg vil igen påpege, at jeg ikke er enig med Nykredit Forsikring A/S. Det er jo ikke kun et spørgsmål om tagets funktion som klimaskjold, men et spørgsmål om, at taget ikke har været i orden, da vi købte huset. Med Nykredit Forsikrings A/S' forslag til udbedring vil tagets udseende ændre sig drastisk, hvilket vil gøre huset mindre værd. Det kan ikke passe, at vi ikke skal kompenseres for dette tab, selv om det er den billigste løsning for Nykredit Forsikring A/S.

Endelig vil jeg for en god ordens skyld nævne, at Nykredit Forsikring A/S ikke har medtaget en udbedring for den manglende ventilation i loftsrummet i deres dækningstilsagn."

Afslutningsvis har selskabet i skrivelse af 5/2 2010 til nævnet anført:

"Vi vedlægger kopi af tilbud af 28. januar 2010 fra ... Fugeteknik ApS, der indeholder montering af ventilationssten til udluftning af tagrummet. Vi skal bekræfte, at vi dækker i henhold til dette tilbud.

Vi skal i øvrigt fastholde, at vi med den tilbudte udbedringsmetode i form af overstrygning opfylder vores erstatningsforpligtelse.

Idet vi skal henvise til vores tidligere breve, skal vi fastholde vores afgørelse."

Af det vedlagte tilbud fremgår bl.a.:

"Arbejde: Eksisterende tagsten afrenses i lodret fals med trykluft og børste.  
Montering af ventilationssten til udluftning af tagrummet. Tagsten fuges udvendigt med brun overstrygningskit i lodret fals.

Pris: kr. 44.760,00 excl. moms."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder den skønserklæring, der blev udfærdiget i forbindelse med sagens behandling ved Ankenævnet for Huseftersyn, samt diverse fotos af taget.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

#### **"18. Hvorledes beregnes erstatningen**

##### **18.1**

Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).

**18.2**

Erstatningen fastsættes til det beløb, det umiddelbart efter skadeopgørelsen vil koste at reparere eller genopføre det skaderamte med samme byggemåde og på samme sted.

**18.3**

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes kun iht. punkt 15, stk. e."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder som ubestridt at kunne lægge til grund, at der ikke kan ske understrygning indefra. Selskabet har i konsekvens heraf tilbudt at dække overstrygning samt montering af ventilationssten til udluftning af tagrummet. Nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at denne udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig. Den visuelle ændring, der er en følge af den valgte udbedringsmetode, er efter nævnets opfattelse undtaget fra forsikringens dækningsområde i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann