659/02

Den 18. november 2002 blev i sag nr. 58.102:

xxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af forsikringsdækning for en anmeldt skade på husets tag.

Klageren overtog den 1/4 2001 ejendommen, der er opført i 1987, og anmeldte den 24/9 2001 bl.a. en skade på ejendommens tag. Selskabet besigtigede skaden den 10/10 2001.

I tilstandsrapporten udfærdiget d. 1/8 2000 hedder det:

"**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation: Vurdering:	**IB**	**KO**	**K1**	**K2**	**K3**
...	...	...	...	...	...
8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene				1	1

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er i god stand, med de i rapporten nævnte bemærkninger. Der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Bemærkninger:
A	*Beboelse*		
...	*...*	*...*	*...*
A	*8.0 Tagkonstruktion* *8.1 Tagbelægning/rygning*	*K2*	*Mod øst er tagsten begyndt at forvitre*

"

Af den i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdet Kvalitetsmærke fremgår bl.a.:

"**2. Konklusion vedr. bygningerne – beboelsesdelen**

...

☒ - GOD

Huset er i god stand.
Der må forventes nogle reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

...

3. Bygningsdelenes tilstand – beboelsesdelen

...

	Meget god	God	Middel
...	...	...	...
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			X

...

Ordforklaring til karakterskala vedr. Nybolig KvalitetsMærke

...

Middel	Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god stand, men eksempelvis kan have småskader eller mangler, som f.eks. kan henføres til mangelfuld vedligeholdelse.

...

5. Bygningssagkyndigs oplysninger om skønnede restlevetider samt skønnede udbedringspriser på grundlæggende bygningsdele

...

Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele

...

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
...	...	...	...
A	Sadeltag	>20 år	Restlevetiden er afhængig af løbende vedligeholdelse af tagbelægningen, herunder rengøring og udskiftning af evt. defekte tagsten.

"

Af klagerens advokats skrivelse af 31/1 2002 til selskabet fremgår bl.a.:

"Det viser sig, at tagstenene er produceret af et teglværk på Fyn, som notorisk er kendt for at producere tagsten af en så dårlig kvalitet, at disse typisk har en meget kort levealder. Teglværket er af samme årsag forlængst gået konkurs.

Nykredit Østifterne anfører i skrivelsen af den 13.11.2001, at der er enighed om, at taget på ejendommen på grund af tagstenenes ringe beskaffenhed skal udskiftes.

Jeg kan som supplement hertil oplyse, at jeg også har fået undersøgt tagstenene på garagen, der viser sig at være af samme fabrikat og i samme dårlige stand.

Det anføres af Nykredit Østifterne, at der ikke er grundlag for forsikringsdækning af udbedringsomkostninger vedrørende tagfladen mod øst. Baggrunden herfor er den, at det i tilstandsrapporten er anført, at tagstenene mod øst er begyndt at forvitre.

Som det også anføres af Nykredit Østifterne, skal der dog ske dækning, såfremt forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Det afgørende er således, om køber ikke på baggrund af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den samlede forsikring er en 'Ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke'. Jeg vedlægger til orientering kopi af det udarbejdede KvalitetsMærke.

Det fremgår heraf,

- at huset generelt set er i god stand. Der må forventes nogle reparationer, men iøvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.
- at tagkonstruktion/belægning/skorsten får karakteren middel, hvilket er udtryk for en bygningsdel som fremgår i almindelig god stand, men eksempelvis kan have småskader eller mangler, som f.eks. kan henføres til mangelfuld vedligeholdelse.
- at taget har en skønnet restlevetid på over 20 år, dog afhængig af løbende vedligeholdelse.

Ud fra en samlet bedømmelse af de oplysninger omkring den østvendte tagflade der fremgår af tilstandsrapport og KvalitetsMærke, kan der under ingen omstændigheder

herske tvivl om, at køber ikke på baggrund af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Oplysningerne i tilstandsrapport og KvalitetsMærke kan kun læses på den måde, at der vel er forvitringer i nogle tagsten på østsiden, men det er et forhold, der blot kræver almindelig vedligeholdelse og som iøvrigt ikke har indflydelse på tagets holdbarhed/levetid.

Det må stå klart, at Nykredit Østifterne er forpligtet til at udbetale erstatning for udskiftning af begge tagflader samt garagetaget.

Jeg har indhentet tilbud på udskiftning af det samlede tag, herunder garagetaget og vedlægger til orientering kopi heraf. Som det fremgår heraf, udgør de samlede udgifter kr. 92.000 + moms, eller kr. 115.000 incl. moms.

Herfra skal trækkes selvrisiko på kr. 10.000, hvorefter den samlede erstatning udgør kr. 105.000 incl. moms.

Jeg skal venligst anmode Nykredit Østifterne om at bekræfte, at selskabet er indstillet på at udbetale erstatning på dette beløb."

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for tagfladen mod øst, idet der i tilstandsrapporten er anført følgende: ”Mod øst er tagsten begyndt at forvitre”. Forholdet er beskrevet med karakteren K2, der beskriver alvorlige skader.

Klagerens advokat har overfor nævnet anmodet om at få nævnets stillingtagen til, hvorvidt hele taget bør være omfattet af forsikringsdækning eller ej.

Selskabet har ved skrivelse af 10/4 2002 til nævnet bl.a. anført:

"Ifølge forsikringsbetingelsernes side 6 pkt. 2.1 dækker forsikringen ikke 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 ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Forsikringsbetingelserne henviser kun til tilstandsrapporten. Det fremgår klart af tilstandsrapportens side 5 under pkt. 8.1 om tagbelægning/rygning, at 'Mod øst er tagsten begyndt at forvitre'. Forholdet har fået karakteren K2, som er alvorlige skader, og som beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. Vores forsikringstager er således gennem tilstandsrapporten blevet gjort tydeligt opmærksom på, at der var alvorlige problemer med østsiden af taget.

Måtte Ankenævnet mene, at også Nybolig Kvalitetsmærket indgår i bedømmelsen, finder vi ikke, at dette medfører en ændring, idet Kvalitetsmærkets supplerende oplysninger ikke giver en misvisende beskrivelse af forholdet. På rapportens side 2 om konklusion vedr. bygningerne er givet karakteren god, hvor det fremgår, at der må forventes nogle reparationer. På rapportens side 3 er tagkonstruktion givet karakteren middel, hvor det fremgår, at bygningsdelen kan have småskader eller mangler. På rapportens side 7 om tagets restlevetid er der gjort opmærksom på, at restlevetiden bl.a. er afhængig af udskiftning af evt. defekte tagsten.

Vores forsikringstager har således både gennem tilstandsrapporten og Kvalitetsmærket ikke været i tvivl om, at der vil være fremtidige udgifter til udskiftning af den østlige side af taget.

Vi har anerkendt at dække vestsiden af taget, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og vores konsulents overslag på 40.000 kr. er baseret på udskiftning af hele tagfladen. Vi har bedt vores forsikringstager kontakte vores konsulent med henblik på vurdering af det indhentede tilbud, for så vidt angår den forsikringsdækkede del. Vi vil ikke afvise, at også garagetaget kan dækkes, da det ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, men ønsker at vores konsulent først bedømmer dette forhold, før vi kan give dækningstilsagn.

Af ovennævnte grunde fastholder vi imidlertid, at østsiden af taget ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2 Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:

1. 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 ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder ikke grundlag for at antage, at skaden på ejendommens tag går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten og Nybolig KvalitetsMærke, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning vedrørende tagfladen mod øst.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard