681/03

Den 29. september 2003 blev i sag nr. 60.154:

xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxx 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 i medfør lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade.

Selskabet har tilbudt at yde erstatning med 35 % af udbedringsudgiften med henvisning til, at bygningsdelen er værdiforringet med 65 %.

Klageren købte ejendommen med overtagelsesdato 30/9 2001.

Af tilstandsrapporten dateret 12/6 2001 fremgår bl.a. at ejendommen er opført i år 1967. Endvidere fremgår af rapporten:

"**Resumé af huseftersyn – for beboelsesdelen**

Bygningsdel/installation: Vurdering:	**IB**	**KO**	**K1**	**K2**
…	**…**	**…**	**…**	**…**
8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene			1	2

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karak-ter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…	…	…	…	…
A	*8.0 Tagkonstruktion*			

	8.5 Udv. træværk v. tag *8.6Tagrender/tagned-løb*	*K1* *K2* *K2*		*Manglende inddækning af remender, generelt.* *Nedbrydning i remender mod øst og vest.* *Bagfald/lunker på tagrender generelt.*

"

Den 23/7 2002 anmeldte klageren telefonisk, at der var kraftige dryp fra loftsbrædderne i bryggerset.

Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettigende og skønnet årsagen til skaden som værende ukorrekt fagmæssig udførelse af tagbelægningen, mangler ved dette og nedslidning.

Ved skrivelse af 27/11 2002 blev det meddelt klageren, at selskabet gjorde en værdiforringelse gældende på 65 %, således at selskabet ville betale 35 % af udgiften til oplægning af et nyt tag.

På baggrund af klagerens utilfredshed uddybede selskabet ved skrivelse af 4/12 2002, hvilke forhold der var tillagt vægt ved fastsættelsen af afskrivningsprocenten. Selskabet oplyste, at der var lagt vægt på tagets alder, tagets nedslidningsgrad, tagpappets kvalitet og den anvendte lægningsmetode. Endvidere oplyste selskabet, at taget blev vurderet til at være mindst 10 år gammelt, at nedslidningen var temmelig fremskreden, at tagpapmaterialets kvalitet ikke var god, samt at tagpap flere steder ikke var brændt fast, men alene klæbet fast, hvorved det var mere modtageligt for vejr og vind og derfor blev nedbrudt hurtigere.

Klageren gør gældende, at selskabet skal dække udbedringsomkostningerne fuldt ud, da tilstandsrapporten ikke har beskrevet tagets tilstand korrekt, og at tilstandsrapporten derfor er misvisende eller klart ufyldestgørende. Endvidere bemærker han, at der intet sted i tilstandsrapporten fremgår, at byggesagkyndig ikke har undersøgt taget.

Selskabet har ved skrivelse af 13/1 2003 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi vurderer, at tagets tilstand er klart forkert beskrevet, og at der således er dækning over ejerskifteforsikringen.

Udbedringsomkostningerne er af vores konsulent skønnet til 110.000 kr. incl. moms, men dette er baseret på et skøn, og der skal rettes henvendelse til håndværker for at få overslagspris/tilbud.

Hertil skal endvidere fradrages selvrisikoen 10.000 kr. pr. skade, jf. betingelsernes side 4, pkt. 7.

Vi har fastsat en afskrivningsprocent på baggrund af tagets alder, nedslidningsgrad, tagpappets kvalitet samt den anvendte lægningsmetode. Vores hjemmel til at gøre afskrivning gældende fremgår af side 7, pkt. 3. Det fremgår heraf, at hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse. Endvidere fremgår det heraf, at vi kan anvende vejledende levetidstabeller ved opgørelsen af erstatningen.

Det fremgår af levetidstabellen for bygningsforsikring af oktober 2001, side 24, hvorfra vi vedlægger kopi, at der ved mangelfuld vedligeholdelse/udsat miljø kan gøres en værdiforringelse gældende på 55%.

Vi vurderer, at taget skal vurderes ud fra tabellens anvisninger for mangelfuld vedligeholdelse/udsat miljø, henset til de mangelfulde reparationer og tagpappets dårlige materialekvalitet. Da taget er mindst 10 år gammelt, og der for et tag der er 15 år gammelt kan foretages en afskrivning på 80%, vurderer vi, at der ved interpolation af afskrivningsprocenten 55 og 80 skal fastsættes en afskrivning på 65%.

Forsikringstager nævner i sin klage, at da forholdet der fører til dækning over ejerskifteforsikringen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, bør vi dække fuldt ud. Vi er ikke enige heri, fordi det at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten har betydning for om forsikringen dækker, ikke for erstatningsopgørelsen, jf. ovenfor om vores hjemmel til at gøre afskrivning gældende.

På baggrund heraf fastholder vi, at det skaderamte tag er værdiforringet med 65%."

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.

...

3 Hvorledes beregnes erstatningen

…

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

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at skaden består i utæt tagpap. Selskabet har med henvisning til bl.a. tagpappets kvalitet og lægningsmetode fastsat en afskrivningsprocent på 65 for et 10 år gammelt tagpaptag. Nævnet finder, at selskabets anbringende om dårlig kvalitet og dårligt håndværksmæssigt arbejde ikke berettiger til afskrivning på en ejerskifteforsikring, med mindre det er kendeligt for en køber, at der er tale om dårlig kvalitet og arbejde, og at man derfor må påregne en kortere levetid end ellers. I kvalitetsmærkerapporten er tagbelægningen anført som "middel", og der er ikke i tilstandsrapporten anført bemærkninger, der går imod denne vurdering. Under henvisning hertil og de tilsendte fotos finder nævnet, at afskrivningen skønsmæssigt kan sættes til 40 %.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Østifterne Forsikring A/S, skal anerkende, at selskabet kun kan foretage et fradrag i erstatningen på udskiftning af tagpapbelægningen på 40 %.

Poul Sørensen
formand