692/04

Den 1. marts 2004 blev i sag nr. 61.330:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke i Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Af tilstandsrapporten af 29/6 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares

...
Registrering af bygningens tilstand

Byg.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	5.0 Lofter/Etageadskillelser 5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	7	Der blev konstateret mindre revner og skjolder på pudsede lofter.
…				
A	8.0 Tagkonstruktion 8.1 Tagbelægning/rygning	K1	8	Tegltaget har mosbegroninger, partielle områder med defekt forskelling og enkelte defekte sten. Enkelte rep. foretaget.
…				

8.10 Undertage/understrygning	K2	Partielle områder med defekt understrygning. Taget har igen bindere.

…

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

Noter:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
7	A	5.1 Lofter/Etageadskillelser	Det anbefales at fjerne polystyrolplader på loft i tagetage.
8	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Der må forventes jævnlig kontrol og vedligeholdelse.

…

Tillæg til tilstandsrapport

…

Forbehold for skader i eller i forbindelse med:
A: …
5) Defekt understrygning."

Af kvalitetsmærket fremgår bl.a.:

"Skønnede restlevetider for primære bygningsdele

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
…			
A	Sadeltag	>20 år	Jævnlig vedligehold nødv."

Klageren erhvervede ved underskrift på købsaftale af 4/7 2002 en ejerlejlighed i et byhus, der var opført i 1936.

Klageren anmeldte den 30/12 2002, at det regnede ind gennem den sydlige del af taget.

Selskabets bygningskonsulent kunne ved besigtigelsen den 28/1 2003 konstatere, at der var tale om indkommen vand og fygesne som følge af en efterhånden nedslidt tagbelægning, inddækning og understrygning i tagrum/loftsrum. Han kunne tillige konstatere, at der som følge af indkommen vand var foretaget mindre reparationer på underliggende loft i beboelsen. Skaden skyldtes efter hans opfattelse, at taget var 67 år gammelt og var udtryk for almindelig slid og ælde og manglende vedligeholdelse. Det er konsulentens vurdering, at taget maksimalt kunne ligge 15 år endnu og kun med omfattende renovering af taget. Oplysningen om restlevetiden for taget har han fra overslaget af 7/2 2003 på reparation af taget fra murerfirmaet I.S. ApS. Han vurderede, at der skulle gøres maksimalt afskrivning gældende med 80 %.

3. 61.330

Af overslaget af den 7/2 2003 fra murerfirmaet I.S. ApS fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes overslagspris på partiel understrygning af tag, 3 stk. inddækninger, overstrygning af tagsten på sydøst/sydvest gavl, reparationsudgift til rep. af loft og maling af ca. 25 m² på 1. sal, samt evt. levetid på taget, sydtag og nordtag hver for sig.

Der er ingen forskel på nord og sydtag, så levetiden vil nok være den samme ca. 15 år.

Overslag partiel understrygning	kr. 9200,-
3 stk. inddækninger	8235,-
Overstrygning tagsten	9700,-
Rep. maling af loft	4100,-"

På denne baggrund afviste selskabet at dække den anmeldte skade.

Ved skrivelse af 15/1 2003 til selskabet oplyste klagerens far, at den bygningssagkyndige ikke havde haft mulighed for at besigtige taget, da dette havde været skjult bag profilbrædder. Endvidere fremgår det, at da klageren ville renovere etagen over lejligheden, blev der konstateret råd/svamp, og der blev over husejerforsikringen udbetalt 70.000 kr. til udskiftning af tømmer og understrygning af tagpander.

Selskabet henviste til tilstandsrapporten og fastholdt, at forholdet var korrekt beskrevet, hvorfor der ikke var dækning af udbedringsomkostningerne.

I skrivelse af 20/3 2003 til selskabet fra klagerens far hedder det bl.a.:

"Vi taler ikke om en skade der er beskrevet i rapporten. Tværtimod, (som også beskrevet i skadesanmeldelsen), en skade, som var tildækket af indrettede værelser i loftsrummet. Det tilstandsrapporten beskriver, er det den sagkyndige kunne se. Nemlig det øverste loftsrum som udgør få m² tagflade. Som jeg skriver i skadesanmeldelsen er problemet med taget den sydlig tagside. Der er ingen mos på den sydlige tagside, men på den nordlige.

Selv om taget er gammelt har den byggesagkyndige i Nybolig's Kvalitetsmærke (29062002) bedømt restlevetiden til at være mere en 20 år. I en tilstandsrapport

(som først blev udleveret til os) udarbejdet den 1. august 2000 giver samme byggesagkyndig taget en restlevetid på mere end 35 år. Man kan derfor med god grund sætte et stort spørgsmålstegn ved Nybolig's Kvalitetsmærke.

Vedrørende skaderne på loftet er disse skader ikke beskrevet i rapporten, af den gode grund, at de ikke fandtes på dette tidspunkt. Skaderne er opstået fordi vandet fik frit løb efter at loftsværelserne var fjernet. Tidligere er vandet formentlig blevet opsuget af isoleringen.

Det fremsendte overslag omfatter alene de skader der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Jeg kan i den forbindelse oplyse at vi ligeledes har fået tilbud på udbedring af de skader der ikke er omfattet af jeres forsikringsdækning."

Selskabets bygningskonsulent har i selskabets interne besigtigelsesrapport af 24/2 2003 bl.a. anført:

"**10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten?**

Begrund svaret?

Nej, og dog. Jeg synes dennes bemærkninger omkring tagfladen er rimeligt ok, men jeg er dog ikke fuldstændig enig i restlevetiden af tagbelægningen / understrygningen og jeg mener, at man meget vel pga. den mangelfuld tagbelægning og understrygning og den specielle tagopbygning, hvoraf en stor del af fladerne ikke er synlig kunne have overvejet en UN. Dette fordi der er følgeskader i underliggende beboelse og begrundelsen er ikke korrekt iht. min erfaring. Yderligere forstærkes baggrunden for at have givet det en UN ved, at der på udv. tagflade er synlige overstrygninger af tagsten, især ved gavle og desuden er tagfladen meget 'urolig', som Nordsøen ved kuling, men om det kan forfølges vides ikke med bestemthed."

Selskabet har ved skrivelse af 17/6 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Efter forsikringsbetingelserne R207001, pkt. 16.1, dækkes ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

5. 61.330

Taget er 67 år gammelt, og ved vurderingen af, om der er en mangel/skade ved dette, skal taget sammenlignes med andre tilsvarende intakte tage med samme alder. Vores bygningskonsulent F.H. vurderer, at tagets tilstand svarer til andre tilsvarende tages stand, tages alder i betragtning.

Det er tydeligt angivet i tilstandsrapporten, at sælger selv har oplyst, at taget er utæt, og at reparationer allerede er foretaget af ham. Den bygningssagkyndige anfører tillige, at jævnlig kontrol og vedligeholdelse er nødvendig.

Det i Kvalitetsmærkerapporten anførte om, at restlevetiden forventes at være på mere end 20 år, er et skøn, hvilket vores konsulents og I.S.'s angivelse af samme også er. Den bygningssagkyndiges skøn er baseret på udvendig besigtigelse af taget uden destruktive indgreb. Det der er væsentligt er tagets alder kombineret med, at det tydeligt er oplyst i tilstandsrapporten, at løbende vedligeholdelse er nødvendig.

De forhold forsikringstager ønsker dækning for, er vedligeholdelsesudgifterne som forsikringstager er forberedt på gennem tilstandsrapporten, at han selv skal forvente at afholde.

Der er således ikke forhold som har været skjult for forsikringstager, og som han nu anmelder.

Når man ser på det fremsendte overslag af 7. februar i år :

- Understrygning - defekt understrygning nævnt i tilstandsrapporten
- Inddækninger - falder ind under, hvad der må betegnes som vedligeholdelse, jf. tilstandsrapporten pkt. 8.1 og noten hertil
- Overstrygning - samme som vedrørende inddækninger
- Maling af loft - udspringer af pkt. 5.1 i tilstandsrapporten

Vores konsulent anfører i sin rapport, at han ikke på alle områder er enige med den bygningssagkyndige. Konsulentrapporten er intern, men vedlægges alligevel. Vi skal

imidlertid bemærke, at konsulenten alene skal se på det tekniske, og ikke på det juridiske grundlag for vores afgørelse.

Vores konsulent anfører således, at karakteren UN kunne have været anført vedrørende taget, hvilket vi ikke er enig i, idet de anmeldte forhold ikke har afsløret, at der er forhold der burde undersøges nærmere, nu hvor tagetagen renoveres. Tagets tilstand bærer således præg af, at der skal føres jævnlig kontrol og vedligeholdelse som anført af den bygningssagkyndige, men der er ikke grund til fra den bygningssagkyndiges side at frygte andre defekter.

De anmeldte forhold er således ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Forsikringstager er forberedt på, at der skal foretages jævnlig vedligeholdelse, og det er udgifter hertil han anmelder, hvilket ikke er dækket.

På denne baggrund skal vi fastholde vores afgørelse."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**14 Hvad dækker forsikringen**

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, 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.

…

16 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og finder ikke grundlag for at antage, at skaderne på ejendommens tag går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann