705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.504:

xxxxxxxx xx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over dels størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en anmeldt skade på et tag, dels at selskabet har afvist at betale de advokatomkostninger, som klagerne har afholdt i forbindelse med sagen.

Selskabet har tilbudt at yde erstatning med 20 % med henvisning til, at taget er værdiforringet med 80 %.

Selskabet har anerkendt at ville dække rimelige advokatomkostninger, men har imidlertid afvist at ville dække de af klagerne anslåede omkostninger på 45.000 kr. Det fremgår af sagen, at selskabet har udbedt sig kopi af salærnota med oplysning om det udførte arbejde, så selskabet kan vurdere, hvad det kan tilbyde at betale.

Det fremgår af sagens akter, at klagerne har købt ejendommen – der er opført i 1887 – med overtagelsesdag den 1/5 2002.

Af tilstandsrapporten af 18/2 2002 fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger:**

…

4. Er sekundære bygninger i en så dårlig stand, at det ikke tjener noget formål at foretage huseftersyn og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger? Ja ☒ Nej ☐ Bygn. C

…

ad 4) Bygning C, garage- udhus er af mindre værdi og er derfor ikke omfattet af tilstandsrapport.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Opmærksomheden henledes på tegltagets alder."

I skrivelse af 4/12 2002 anmeldte klagernes advokat, at tagkonstruktion (teglsten) var yderst utæt, og at der tilsyneladende havde været insektangreb i spærkonstruktion.

Selskabets bygningskonsulent foretog besigtigelse af ejendommen den 12/12 2002.

Selskabet anerkendte at dække insektangrebene over husforsikringen.

Vedrørende den anmeldte skade på taget har bygningskonsulenten i skrivelse af 3/1 2003 til klagerne bl.a. anført:

> "De forhold der er anmeldt under ejerskifteforsikringen behandles særskilt af vores hovedkontor, dog skal bemærkes at jeg er ved at få et teglværk til at se på taget og komme med deres vurdering om tagstenene er utætte, om det er understrygningen der er mangler ved, eller om der er tale om kondens pga. manglende udluftning."

Selskabets ejerskifteafdeling besluttede imidlertid, at bygningskonsulenten ikke skulle foretage denne undersøgelse. I stedet blev konsulenten sat til at udarbejde en rapport over, hvilke årsager der kunne være til den konstaterede skade.

Af bygningskonsulentens interne rapport af 21/1 2003 fremgår bl.a., at årsagen til fugten kan skyldes nedslidte tagsten, dårlig eller manglende under- og overstrygning og endelig kondens på undersiden af tagstenene, eller en kombination af ovenstående. Konsulenten har vurderet, at der er tale om værdiforringelse af taget, og at der maksimalt er 20 års restlevetid for det ca. 115 år gamle tag.

I skrivelse af 6/3 2003 til klagernes advokat meddelte selskabet, at bygningskonsulenten ikke kunne vurdere årsagen til forholdet, og at klagerne selv måtte undersøge årsagen.

Selskabet beklager efterfølgende, at det ikke i ovennævnte skrivelse fik præciseret, at det havde omgjort bygningskonsulentens udmelding om, at han ville prøve at finde frem til årsagen ved at kontakte et teglværk.

Selskabet modtog herefter skrivelse af 17/3 2003 fra klagernes advokat. Han henviste bl.a. til en udtalelse fra den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten, og som efterfølgende havde besigtiget taget igen. Af den bygningssagkyndiges notat af 23/1 2003 fremgår bl.a.:

> "I områderne, der tidligere var dækket af lofter, skunkvægge og skunke kan det i stort omfang konstateres at lægterne er våde og at den øverste del af flere hanebåndspær ligeledes er våde, hvilket indebærer, at tegltaget er utæt.
>
> Understrygningerne forekommer i det væsentlige at være intakte, hvorfor vandindtrængen må ske gennem teglstenene. Af en håndværker på stedet blev det oplyst, at en murer var anmodet om at eftergå tegltaget for evt. manglende understrygninger og på det tidspunkt, hvor nævnte arbejde skulle påbegyndes, var der regn og han kunne konstatere, at der skete vandgennemsivning direkte gennem teglstene adskillige steder, hvorfor han undlod at påbegynde reparation af understrygninger.
>
> På baggrund af det observerede og det oplyste er det derfor min opfattelse, at en total udskiftning af tagbelægningen er fornøden."

I skrivelse af 10/4 2003 til klagernes advokat anerkendte selskabet på grundlag af den bygningssagkyndiges observationer at dække skaden. Selskabet gjorde opmærksom på, at erstatning for udskiftning af taget på hovedhuset ville blive reduceret med 80 %, idet tegltaget var over 100 år gammelt, og at selskabets bygningskonsulent ved sin besigtigelse havde konstateret, at teglstenene fremtrådte slidte. Det forhold, at vand kunne trænge direkte gennem teglstenene, indikerede i sig selv, at teglstenene havde opbrugt deres sædvanlige levetid.

I skrivelse af 15/4 2003 til selskabet genfremsendte klagernes advokat to tilbud for udskiftning af taget. Tilbudene omfattede taget på hovedhuset samt tagene på to udhuse.

Selskabet oplyste i skrivelse af 12/5 2003 til klagernes advokat, at det på grundlag af det billigste tilbud kunne betale erstatning for udskiftning af taget på hovedhuset. Med afskrivning og fradrag af selvrisiko ville erstatningen beløbe sig til 10.275 kr. Selskabet gjorde samtidig opmærksom på, at der kunne aftales en ny besigtigelse bl.a. vedrørende tage på udhusene.

Ejendommen blev den 22/5 2003 besigtiget af en af selskabets andre bygningskonsulenter. Udhusene blev ikke besigtiget, da der fra klagernes side ikke var blevet oplyst om problemer på de øvrige bygninger. Bygningskonsulenten kunne bekræfte afskrivningen, da tagstenene var meget gamle og tyndslidte og sandsynligvis utætte flere steder. Han har efterfølgende oplyst, at tagstenenes tykkelse nogle steder var ca. halv tykkelse af nye tagsten.

Klagerne ønskede, at alle tage skulle udskiftes, da det gerne måtte se ens ud.

Selskabet har i den efterfølgende korrespondance fastholdt afskrivningen, og har endvidere fastholdt, at erstatning alene kan gives for udskiftning af tag på hovedhuset, idet der ikke blev konstateret problemer med fugtindtrængen på udhusene.

Af klageskrivelsen til nævnet fremgår bl.a.:

> "2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
>
> At den tilbudte forsikringssums størrelse hæves fra 20 % til 70 % under påstand om, at forsikringsselskabet har undladt at gennemføre undersøgelse ved teglværk af taget og tagstenene, som anført i Nykredits brev af 3. januar 2003."

I selskabets skrivelse af 14/11 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vi har anerkendt, at der er en dækningsberettiget skade, hvad angår taget på hovedhuset.
>
> …

Vi skal beklage, at vi ikke præciserede over for vores forsikringstagere, at ejerskifteafdelingen havde omgjort vores konsulents beslutning om at undersøge *årsagen* til opfugtningen. Til gengæld fremgår det tydeligt af vores konsulents brev af 3. januar 2003 til forsikringstagerne, at det som han ville undersøge var årsagen til skaden. Vi mener derfor ikke, at den opståede misforståelse kan tillægges os bevismæssig skadevirkning, når det drejer sig om opgørelse af erstatningen.

Ejendommen er opført i 1887, og der foreligger ingen dokumentation for senere udskiftninger af taget. Teglstenene er nedslidte og bærer præg af at være gamle. Nogle steder er de halv tykkelse af de oprindelige teglsten. Der er intet belæg for, at taget ikke skulle stamme fra det tidspunkt, da huset blev opført.

Vi modtager gerne skriftlige og begrundede udtalelser fra vores forsikringstageres håndværkere, om de forhold der gør, at håndværkerne vurderer, at teglstenene stammer fra omkring år 1950. Vi vil derefter forholde os til dette materiale.

Men som sagen er oplyst på nuværende tidspunkt, er der ikke oplysninger, der underbygger, at taget skulle være yngre end ejendommens byggeår.

Ud fra tagets alder og nedslidning grundet tidens tand, som er konstateret ved to selvstændige besigtigelser af ejendommen, er det fortsat vores vurdering, at det 115 år gamle tag har udtjent sin levetid, og at erstatning for hovedhuset skal nedskrives med 80 %.

Vi henviser i den forbindelse til Skafors Levetidstabel, hvor levetiden for et tegltag i såvel moderat og udsat miljø fastsættes til 20 år, for et tag, der er 100 år gammelt.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udgifter til udskiftning af tage på udhusene.

Det ene udhus har slet ikke været omfattet af bygningsgennemgangen, jf. tilstandsrapporten side 4 og er allerede af den grund ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen.

…

Det andet udhus (litra B) er omfattet af bygningsgennemgangen og dermed af Ejerskifteforsikringen, men der er ikke konstateret problemer ved udhusenes tag. Der foreligger dermed ikke en dækningsberettiget skade efter Ejerskiftebetingelsernes side 6 pkt. 1.

Endelige fremgår det af betingelsernes side 7, pkt. 3, at farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande ikke erstattes.

Vi skal beklage forløbet af denne sag og er af samme grund indstillet på at dække rimelige advokatomkostninger til nødvendig advokatbistand. Vi har bemærket, at vores forsikringstager i brev af 26. maj 2003 oplyser, at advokatomkostninger anslås til ca. 45.000 kr., og vi kan allerede nu oplyse, at et beløb af denne størrelsesorden kan vi under ingen omstændigheder dække. Vi udbeder os kopi af salærnota med oplysning om det udførte arbejde, så vi kan vurdere, hvad vi kan tilbyde at betale.

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi faktisk har givet tilsagn om dækning af manglende fastgørelse af ydermur. Udbedringsomkostningen ligger imidlertid under selvrisikoen på 10.000 kr., men vores forsikringstager må gerne indsende regning, så der kan ske nedskrivning af policens maksimale selvrisikobeløb på 25.000 kr."

Klagerne henviser til, at ejendommen ikke har henstået uden varme og fastholder i øvrigt, at selskabet har givet tilsagn om at ville foretage yderligere undersøgelser og undladt at oplyse dem om, at dette ikke ville ske. Endvidere henvises der til, at det må have været muligt for bygningskonsulenten ud fra indstemplinger i tagstenene at vurdere disses alder.

Selskabet fastholder sin afgørelse og henviser til, at det er klagerne, som har bevisbyrden for påstanden om, at taget skulle være oplagt i 1940'erne eller 1950'erne.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Risikobetingelser**

Disse betingelser gælder for:

…

7. 62.504

Litra	Anvendelse	…
A	beboelse	…
B	garage	…

1 Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller med mindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

…

1 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.

Manglende bygningsdels kan være en skade.

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.

…

2 Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

6. forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

3 Hvorledes beregnes erstatningen

…

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

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 skadesopgørelsen."

Nævnet udtaler:
Efter almindelige forsikringsretlige regler påhviler det forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav.

Nævnet har gennemgået sagen og finder, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at bygningskonsulenten i skrivelse af 3/1 2003 har givet et for selskabet bindende tilsagn, der berettiger til en dækning på 70 % af reparationsprisen. Idet nævnet endvidere finder, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at teglstenene skulle være lagt op på et senere tidspunkt end ejendommens opførelse, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har foretaget afskrivning på reparationsomkostningerne som sket.

Nævnet bemærker, at selskabet har beklaget den uforholdsmæssig lange sagsbehandlingstid. Endvidere bemærker nævnet, at selskabet har anerkendt at ville dække rimelige advokatomkostninger, og at selskabet vil vurdere dette ved modtagelse af en salærnota med oplysning om det udførte arbejde.

Herefter, og idet nævnet ikke i øvrigt finder at kunne kritisere selskabets afgørelse vedrørende udhusene,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

9. 62.504

J. Hermann