705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.529:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med kvalitetsmærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en anmeldt skade på et tag på beboelsesbygningen.

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

Det fremgår af sagens akter, at ejendommen er opført i 1957, og at taget er lavet af eternitskifer.

Af tilstandsrapporten af 28/11 2002 fremgår bl.a.:

"**Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:**

…

Fuld besigtigelse af tagrum ikke mulig pga. manglende gangbro, området er besigtiget fra lem. Skotrende er besigtiget fra lem.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			

	8.1 Tagbeklædning/rygning	K1	1	Enkelte skifer vipper lidt, der er lidt algeangreb.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3		Aktuelt fugt på skotrendeunderside i tagrum.
…				
	8.8 Spær og lægter	K1	2	En del fugtpatina på lægter og ved ovenlys.
	8.11 Ventilation	K2		Ventilation i tagrum utilstrækkelig.
	8.14 Gangbro	K1		Der er ingen gangbro.

…

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsag / kommentar:**
1	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Tagflade afrenset og overflade behandlet, se sælgeroplysninger.
2	A	8.8 Spær og lægter	En del fugtpatina på lægter pga. utilfredsstillende ventilation i tagrum.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

8.	**Tage**	
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? *I hjørne mod syd/vest.*	Ja ☒ Nej ☐ ? ☐

…

8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? *Tag renset og overfladebehandlet i 1994.*	Ja ☒ Nej ☐ ? ☐

…

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

…

Taghældning – 15-35 grader	Bygning A"

Af det i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdede kvalitetsmærke fremgår bl.a.:

"**Skønnede restlevetider for primære bygningsdele**

Bygning	**Bygningsdel**	**Restlevetid**	**Bemærkning**
…			
A	8.1 Tagbeklædning/rygning	> 20 år	
A	8.3 Skotrender/inddækninger	> 5 år"	

Klageren købte ejendommen med overtagelse den 1/8 2003.

Den 3/7 2003 anmeldte klageren telefonisk, at der kom vand ind to steder i stuen, samt at vand var kommet ind i hjørnet af soveværelset og lidt ude i en gang. Herudover kom der vand ind i forgangen.

3. 62.529

Selskabets konsulent foretog besigtigelse af ejendommen den 7/7 og 11/7 2003. Konsulenten har udarbejdet en rapport af den 13/8 2003, hvoraf det bl.a. fremgår, at han har kunnet konstatere de anmeldte forhold.

Klagerens egen tømrer har til selskabets konsulent oplyst, at tagets levetid var udløbet, og at taget burde have været udskiftet for flere år siden.

Klageren havde taget lofter ned flere steder på tidspunktet, hvor selskabets konsulent foretog besigtigelse af de anmeldte forhold, og i den forbindelse kom flere gamle vandskader til syne.

Selskabets konsulent har oplyst, at det tagkit, der er mellem skiferne, med tiden er blevet stiv, og vinden har således fået skiferne til at bevæge sig, hvorved kittet er kommet ud, og vand er trængt ind, hvilket er årsagen til de mange utætheder. Klagerens tømrer har bekræftet dette. Tømreren har tillige oplyst, at der har været forsøgt udbedret med tjære næsten alle steder på taget for at erstatte det manglende kit. Denne reparationsmetode er ifølge tømreren reelt den sidste løsning, før taget må udskiftes.

En blikkenslager har forsøgt at reparere enkelte steder, hvilket blot har medført nye utætheder ved siden af, idet skiferne har rykket sig og medført nye utætheder.

Klagerens egen tømrer har endvidere udtalt, at taget end ikke er anvendeligt som undertag til et nyt tag, hvilket der imidlertid er baseret på i tilbud af 29/7 2003. Taget har ifølge selskabets konsulent og tømreren gennemgået så mange reparationer, at flere ikke kan lade sig gøre.

Selskabet har i første omgang afvist at yde forsikringsdækning, idet der blev lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten er nævnt, at skotrenderne er fugtige på undersiden med karakteren K3 som en kritisk skade.

Efterfølgende har selskabet revurderet afgørelsen og meddelt dækningstilsagn, men med 80 % værdiforringelse.

Klageren er utilfreds med selskabets afgørelse og har over for nævnet nærmere redegjort for sine synspunkter. Af klageskrivelsen til nævnet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

...

I tilstandsrapporten er der ikke anført nogen steder at taget skulle være utæt, det dårligste der er anført er en K3'er ved skotrender, men vi bliver fortalt, af 2 mæglere fra …, at dette er udbedret. Desuden er det anført i kvalitetsmærket, at taget har en restlevetid på over 20 år endnu, hvilket vi lægger stor vægt på som 1. gangs købere. Det skal samtidig påpeges at Nykredit bruger kvalitetsmærket til tegning af forsikring. Nykredit bruger herefter, efter vores mening, en del uholdbare argumenter for kun at dække 20 % af tagets nyværdi, selvom de ingen forbehold har taget i policen.

…

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Vi vil konkret opnå min. 50 % erstatning af tagets nyværdi. Nykredit har udfærdiget en police uden forbehold og det må de stå ved. Det kan godt være, at taget er værdiforringet med 80 %, men det er der intet der antyder i tilstandsrapporten eller kvalitetsmærket og det er det vi køber et hus ud fra."

Selskabet har i skrivelse af 20/11 2003 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har valgt at dække skaden på taget, idet forsikringstager via kvalitetsmærkerapporten er bibragt en forventning om at taget kan holde i mere end 20 år.

Tilstandsrapporten og kvalitetsmærkerapporten har efter vores vurdering ikke givet forsikringstager et korrekt indtryk af hvor galt det står til med taget. Årsagen hertil er formentlig, at der ikke er en gangbro i tagrummet, og at taget således kun er besigtiget fra loftslemmen, jf. tilstandsrapportens oplysning herom side 4, nederst.

Af samme årsag har vi valgt ikke at gøre gældende, at tagets levetid reelt er udløbet, hvorved vi kunne have afslået dækning efter pkt. 17.7, hvorefter forsikringen ikke dækker udløb af materialers sædvanlige levetid.

I stedet har vi valgt at anerkende, at udgiften til udbedring af taget er dækket, men med fradrag af værdiforringelse på 80%.

Kvalitetsmærkets oplysninger om, at den forventede restlevetid er mere end 20 år, er en oplysning som er forkert, og som medfører, at vi anerkender skaden. Erstatningen skal imidlertid fortsat opgøres efter forsikringsbetingelserne.

Da udbedringsudgiften jf. tilbud er på kr. 153.751,25 er vores andel efter fradrag af selvrisiko på 10.000 kr. i alt 20.750,00 kr.

Vi vurderer, at en værdiforringelse på 80% er korrekt, fordi taget efter oplysninger fra vores egen konsulent og fra forsikringstagers egen tømrer, burde være udskiftet for flere år siden, Der kan ikke foretages flere reparationer af taget, idet der i så fald vil opstå nye utætheder.

Utæthederne i taget har reelt været til stede i flere år, idet kittet mellem skiferne mange steder er stivnet og blæst væk, hvorved vand er kommet ind. For at forhindre yderligere vand i at trænge ind har det været forsøgt mange steder at tjære taget, men dette er det sidste man ifølge forsikringstagers tømrer J. kan gøre for at udsætte udskiftningen af taget. Da taget er pålagt tjære mange steder og stadig er utæt, skal taget udskiftes nu.

Ud fra det vi har kunnet konstatere ved vores besigtigelse og samtale med tømrer J., er tagets levetid således udløbet.

Efter levetidstabellen for eternitskifer vil et tag som dette der er 46 år gammelt ved almindelig vedligehold/moderat miljø være værdiforringet med ca. 30%. Ved mangelfuld vedligehold/udsat miljø er taget værdiforringet med 80% allerede efter 25 år. Levetidstabellen nævner selv et eksempel på udsat miljø, og hvor værdiforringelsen altså sker hurtigere end i moderat miljø, nemlig hvor taghældningen er under 35 grader, og hvor der er problemer med utætte kitsamlinger. Det er netop det, der er tilfældet her.

Det fremgår af tilstandsrapporten side 12, nederst, at taghældningen for beboelsesbygningen er under 35 grader, og efter vores konsulents oplysning ca. 27 grader. Da

årsagen til utæthederne netop er utætte kitsamlinger, der er opstået fordi vinden lettere kan komme ind under skiferne og skubbe til disse ved lav taghældning, hvorved den gamle/stive kit kan rystes fri, stemmer vores konsulents og forsikringstagers tømrers vurdering af, at tagets levetid er udløbet med levetidstabellen.

Det fremgår tillige af levetidstabellen, at forsikringstagers tag for flere år siden har udløbet sin levetid, idet værdiforringelsen allerede efter 25 år er på 80%. Dette stemmer med oplysningerne om, at der ved ombygningen og nedtagningen af lofter er fundet flere gamle så vel som nye spor efter utætheder.

Afrensningen af taget og overfladebehandlingen (som er tjærebehandlingen) er foretaget for 10 år siden og altså på et tidspunkt hvor taget allerede var værdiforringet med 80%, og denne behandling kan ikke gøre det ud for et nyt tag, men alene udsætte udskiftningen af taget, som efter tømrer J.'s vurdering ikke kan udsættes længere.

Vi skal på baggrund af ovennævnte fastholde, at taget er værdiforringet med 80%, og at vores andel af udbedringsudgiften er kr. 20.750,00."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**17. Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:

…

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

…

18. Hvorledes beregnes erstatningen

…

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse.

Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadeopgørelsen."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og kan efter det oplyste om taget ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser på grund af værdiforringelse har foretaget fradrag i erstatningen som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann