705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.651:

xxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx
xxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx x

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 ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, tidligere Nykredit Østifterne Forsikring A/S, klager ved sin advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade på husets tag.

Klageren købte ejendommen - der er opført i 1936 - med overtagelsesdag den 1/1 2002.

Af tilstandsrapporten af 18/6 2001 fremgår bl.a.:

"**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	8.0 Tagkonstruktion 8.3 Skotrender/inddækninger	K1	Mangler ved tagpap på vindfang og mod boligen."

Af KvalitetsMærket fremgår bl.a.:

"**Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele**

Bygning	**Bygningsdel**	**Restlevetid**	**Bemærkninger**
…			
A	Tagbelægning-Tagpap/tagduge	11-20 år	Ved normal vedligeholdelse."

Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten, at tagbelægningen er tagpap.

Den 14/3 2003 modtog selskabet en telefonisk anmeldelse.

Selskabets bygningskonsulent foretog besigtigelse den 4/4 2003. Han har beskrevet det anmeldte forhold således:

> "Tagpaptag på ejendommen er totalt nedslidt. Dette ses ved, at bestrøningen er afslidt i stort omfang, at pappen er hullet og at samlinger står åbne mange steder. Det regner ned gennem taget, og specielt i køkken og bad ses vandskjolder på malet loft af puds.
>
> Tagpappen er meget gammelt og har været udtjent for mindst 10 år siden. Årsagen til pappens tilstand er således naturlig ælde. Det er godt nok det mest slidte tagpap, jeg nogensinde har set."

Bygningskonsulenten har vurderet værdiforringelsen som følge af slid og ælde til 100 %.

Da forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapport og KvalitetsMærket, har selskabet i skrivelse af 9/5 2003 til klageren anerkendt at dække forholdet, men med 80 % afskrivning på grund af tagets nedslidning.

Den bygningssagkyndige afviste i skrivelse af 25/6 2003 til selskabet at være erstatningsansvarlig.

I skrivelse af 4/8 2003 til klageren anerkendte selskabet dækning for 20 % af overslaget på 66.750 kr. inkl. moms for udskiftning af tag. Med fradrag af 10.000 kr. i selvrisikoen på 10.000 kr. betød dette en erstatning på 3.350 kr.

Klagerens advokat klagede over selskabets afgørelse i skrivelse af 25/8 2003, idet hun henviste til, at det i KvalitetsMærket var oplyst, at tagets restlevetid var 11-20 år regnet fra den bygningssagkyndiges besigtigelse den 15/7 2000.

I selskabets skrivelse af 2/12 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores konsulent har ved sin besigtigelse konstateret, at tagpaptaget har udlevet sin levetid og har været udtjent i mindst 10 år. Bestrøningen er afslidt, der er huller i pappet, samlinger har åbnet sig, og det regner ned.

…

Uanset tilstandsrapport og KvalitetsMærke er det vores opfattelse, at vi ikke har været forpligtet til at yde dækning over Ejerskifteforsikringen, jf. ovennævnte undtagelse, som må ses i forhold til vindingsforbuddet i forsikringsaftalelovens § 39.

KvalitetsMærket har bibragt vores forsikringstager en forventning om, at taget kunne holde i 11-20 år endnu, og det har været vores bevæggrund for at yde dækning.

Men uanset, at vi alene har lagt vægt på, at forholdet er klart forkert beskrevet, medfører det ikke, at erstatning skal ydes til nyværdi. Ejerskifteforsikringen er en tingsforsikring, og selv erstatningsopgørelsen sker ikke ud fra et forventningssynspunkt, men ud fra værdien af det beskadigede og forsikringsbetingelsernes opgørelsesregler på side 6 og 7, pkt. 3.

Forsikringsbetingelserne bygger på nyværdiprincippet, idet der sker afskrivning, hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadesopgørelsen.

Ifølge SKAFORs levetidstabeller for tagpap er et tagpap efter 30 år ved almindelig vedligehold og i moderat miljø værdiforringet med 80 %.

Ud fra tagets miserable tilstand konstateret ved vores bygningskonsulents besigtigelse, mener vi, at en afskrivning på 80 % er korrekt.

Selv hvis man måtte lægge forventningssynspunktet til grund, vil et tagpaptag med 11-20 års restlevetid være forringet med 80 %, jf. Skafors levetidstabeller. Vores forsikringstagers tab er ikke højere end den restværdi, som er stillet i udsigt.

Vi mener derfor fortsat, at vores forsikringstager ikke kan opnå højere erstatning over Ejerskifteforsikringen end det tilbudte."

Klagerens advokat har i skrivelse af 16/12 2003 til nævnet bl.a. anført:

"I tilstandsrapporten pkt. 8 henvises til skotrender/inddækninger K1. Der findes slet ingen skotrender/inddækninger på taget, hvilket indicerer, at den pågældende bygningssagkyndige end ikke har konstateret det.

I forbindelse med min klients oprindelige besigtigelse af ejendommen sås ingen skader på loft og bad. Spørgsmålet er, om de pågældende skader, der givet har været til stede, er blevet udbedret af forsikringsselskabet som vandskader. I så fald kunne det være interessant at vide, om forsikringsselskabet ligeledes har været klar over, at der var noget galt.

Under alle omstændigheder må den pågældende mangel tages med her under den erstatning, der bør tilbydes, idet min klient ellers vil blive påført ny selvrisiko for præcis den samme mangel blot med en yderligere skadeseffekt."

Hertil har selskabet i skrivelse af 5/1 2004 til nævnet anført følgende:

"Vores bygningskonsulent har ikke taget fotos af ejendommen, men der er tale om en tidstypisk bungalow fra 1930'erne, jf. vedlagte tegning. Dog er fordøren på forsikringstagers hus midt på huset ud mod vejen og ikke på siden af huset som på tegningen. Huset er firkantet og med et tagpaptag med svag hældning. Huset har ikke 1. sal, så der er ingen kviste i taget, men udluftningshætter og et kuppelformet ovenlysvindue.

Da huset ikke er vinkelbygget, skal der ikke være skotrender i taget. Manglende skotrender udgør således ikke en byggemæssig fejl.

Vores bygningskonsulent mener ud fra sin hukommelse, at der heller ikke er behov for særlige inddækninger, idet inddækningerne ved tagpaptage udgøres af tagpap-

pet, der bukkes rundt. Dette forklarer også, hvorfor den bygningssagkyndige har skrevet (vores fremhævelser):

8.3 Skotrender/**inddækninger**	K1	Mangler ved **tagpap** på vindfang og mod boligen.

Vi har givet dækningstilsagn til udskiftning af al tagpap, herunder det mangelfulde, men med aldersafskrivning på 80 %.

Med hensyn til om 'forsikringsselskabet' har været klar over, at der var noget galt med taget, må vi oplyse, at selv om der står i købsaftalen, at sælger havde bygningsforsikring i Nykredit Østifterne Forsikring, kan vi ikke bekræfte, om dette har været tilfældet, og hvornår forsikring er udgået, da vi ikke kan finde en police for sælger i vores EDB-system.

På købstidspunktet havde sælger forsikret i Topdanmark, hvilket selskab vi har givet meddelelse om vores overtagelse af bygningsbrandforsikring, jf. vedlagte skærmprint. Det fremgår af tilstandsrapport af 18. juni 2001 side 3, at sælgers bygningspolice var i Topdanmark.

I øvrigt vil en bygningsforsikring ikke dække vandskader, der skyldes, at et tab er nedslidt og utæt. Dækning forudsætter, at utæthederne/åbningerne er en umiddelbar følge af en anden forsikringsdækket skade på selve bygningen, som f.eks. stormskade."

Sagen er tillige indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn, der ved sin afgørelse af 29/1 2004 har fundet den bygningssagkyndige erstatningsansvarlig, og erstatningen blev fastsat til klagers selvrisiko på 10.000 kr. Nævnet fandt, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet tagpapbeklædningens tilstand i tilstandsrapporten. Karakteren K1 givet i rapporten for manglende tagpap på vindfang og mod boligen fandtes ikke at kunne fritage den bygningssagkyndige for ansvar i noget omfang.

Nævnet er forelagt den skønserklæring, der blev udarbejdet i forbindelse med sagens behandling i Ankenævnet for Huseftersyn.

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 15/3 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Vi bemærker, at skønsmanden mener, at forbedringen ved at lægge et nyt tag udgør 80 %, hvilket betyder, at værdien af det nedslidte tag af skønsmanden er vurderet til 20 %.

…

Vi kan konstatere, at en uvildig skønsmand har haft samme vurdering af levetider, som vi har, og vi mener fortsat, at vores erstatningsopgørelse er korrekt henset til tagets tilstand pga. slid og ælde og forsikringsbetingelsernes bestemmelse om afskrivning."

Skønsmanden har i sin erklæring af 17/10 2003 anført:

"**Ad. 1. Fejl og forsømmelser:**

Den bygningssagkyndige burde have besigtiget tagdækningen. Belægningen på de to tagflader, som er mest nedslidte, burde være omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K3.

Belægningen på de to mindre nedslidte tagflader burde være omtalt i rapporten med karakteren K1 eller K3.

I tilstandsrapporten er anført, at udluftningen fra badeværelset slutter i tagrummet. Forholdet er karakteriseret K3.

Årsagen til at bræddeunderlaget for tagpapbelægningen er nedbrudt, skønnes at være, at den varme luft fra badeværelset kondenserer på undersiden af brædderne med opfugtning og nedbrydning til følge.

Det nedbrudte bræddeunderlag er ikke omtalt rapporten, men som følge af, at forholdet skyldes de omtalte mangler ved udluftningsrøret og som følge af, at det pågældende område er vanskeligt tilgængeligt, skønnes den bygningssagkyndige ikke at have udvist forsømmelser ved ikke at omtale skaderne på bræddeunderlaget i rapporten.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:

Jf. tilbud andrager den samlede udbedring af skaderne i alt kr. 66.750,- inkl. moms.

7. 62.651

Heraf skønnes udskiftning af det nedbrudte bræddeunderlag samt gennemføring af udluftningsrøret i tagfladen at andrage i alt kr. 6.000,-.

Restbeløbet udgør således kr. 60.750,-.

Opmærksomheden henledes på, at ejerskifteforsikringsselskabet har bevilget i at betale kr. 3.500,-.

Ad. 1. Forbedringer

Henset til tagdækningens alder skønnes forbedringen at udgøre 80%, svarende til kr. 48.600,-."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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 skadesopgørelsen."

Nævnet udtaler:

Efter oplysningerne om tagpappets tilstand og alder finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har begrænset dækningen til 20 % af, hvad det koster at lægge en ny tagpapbelægning på (60.750). Trods husets alder burde underlægsbrædderne kunne være anvendt, men ifølge skønsmandens erklæring er dette ikke tilfældet, da brædderne er nedbrudt som følge af kondens på grund af utilstrækkelig udluftning. Dette forhold kan ifølge skønsmanden udbedres for 6.000 kr., hvilket beløb nævnet finder, at selskabet skal betale fuldt ud. Erstatningen udgør herefter 20 % af 60.750 kr. = 12.150 kr. + 6.000 kr. i alt 18.150 kr., hvorfra skal trækkes selvrisiko 10.000 kr. og allerede udbetalt erstatning på 3.350 kr. Selskabet skal herefter udbetale yderligere 4.800 kr. til klageren.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal udbetale 4.800 kr. til klageren med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

J. Hermann