712/04

Den 6. december 2004 blev i sag nr. 62.879:

xxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxx xxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxxxxx

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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren overtog den 1/7 2003 den forsikrede ejendom, som er opført i 1948.

Af salgsopstillingen fremgår, at sælgeren refunderer 30.000 kr. til istandsættelse.

I tilstandsrapport dateret 12/12 2002 er om taget anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Tagbelægningen er begroet.
		K2		Mørtel under rygningstegl samt under skorsten mod tagflade er forvitret.

K3	3	En tagflade på udbygning mod nord er udført med cementtagsten. Disse er stærkt nedslidte, især langs skotrende og de nederste rækker langs udhæng. Der er beskadigede og løse tagsten langs skotrende, og der er utætheder langs skotrenden. Tagunderlag for skotrende kan være opfugtet. Se note."

I noten til K3-karakteren er i tilstandsrapporten anført:

"… 8.1 Tagbelægning/rygning	I henhold til oplysning fra sælger i forbindelse med eftersynet verserer der en sag vedrørende utæthed ved tag/skotrende i forbindelse med forrige ejendomshandel."

Om indvendige vægge er i tilstandsrapporten anført:

"… 3.6 Indv. vægge	K1	Fugtskjold på indvendig væg i soveværelse og toilet på 1. sal pga. utætheder ved skotrende (se noter herom).

Den 4/8 2003 anmeldte klageren telefonisk, at taget var utæt, og at det regnede ind.

Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fremgår:

"Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?

Utæt tag. Feb. 2001"

I KvalitetsMærke, som er fremlagt sammen med tilstandsrapporten, er husets generelle stand angivet som "god", medens tagkonstruktion/-belægning/skorsten er angivet som "middel". Om skønnede restlevetider er anført:

"Skaderne, nævnt i Tilstandsrapporten, med karakteren K0 og K1 er ikke prissat, og der må påregnes almindelig vedligeholdelsesudgift. Skaderne med karakteren K2 anbefales som udgangspunkt udbedret inden for 1 år, men der kan være K2 skader, der kræver hurtigere udbedring, ligesom der kan være skader, som ikke nødvendigvis skal udbedres så hurtigt. Skaderne med karakter K3 anbefales udbedret hurtigst muligt - inden for 0-3 måneder. Prisoverslagene omfatter et skøn over arbejdsomfang samt skøn over lokale håndværker- og materialepriser. Priserne er uden ansvar for den bygningssagkyndige. Ønskes der overslagspriser/tilbud, skal der rettes henvendelse til en håndværker.

…

3. 62.879

Skønnede restlevetider for primære bygningsdele

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkninger
…			
A	Tagbelægning - Tegl	11-20 år	Forudsætning, se ovenfor
A	Tagbelægning - Betonsten	0-5 år	Forudsætning, se ovenfor "

I KvalitetsMærket er i rubrikken "Skønnede udbedringspriser" anført:

Bygning	Bygningsdel	Reparationsforslag	Pris excl. moms
…			
A	8.1 Tagbelægning/rygning	Skønnet pris på udbedring af forvitret rygningsmørtel	5000,00
A	8.1 Tagbelægning/rygning	Skønnet pris på udbedring af skotrende og tagsten i forbindelse med skotrende. Bemærk at der ikke er regnet med udskiftning af cementtegl. Restlevetiden på disse er dog begrænset - Det anbefales at kontakte en håndværker for et mere præcist overslag over tilbud."	12500,00

En bygningskonsulent fra selskabet besigtigede skaden den 28/8 2003.

Af bygningskonsulentens rapport dateret 29/8 2003 fremgår bl.a.:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne.**

A. Utæt betontegl tag på nordsiden af huset - årsag til forholdet er stærkt nedslidte cementtagsten der er oplagt med for lille overlæg. Årsag til forholdet er dels alm. slid og ælde samt at denne tagflade på et tidspunkt er blevet omlagt med cementtagsten på de oprindelige taglægter og derved passer lægte afstand ikke til denne type tagsten. Cementtagstenene er tillige med overstrøget cementmørtel, formentlig nok for at få overfladen tæt. Denne overstrygning er ved at smuldrer væk.

B. Tagkvist er ligeledes utæt og årsag hertil er dels de utætte og nedslidte cementtagsten samt defekt og nedslidt inddækning omkring kvist, og nedslidt rygningssten som er forvitret."

Nævnet har fået forelagt de fotografier, bygningskonsulenten tog i forbindelse med besigtigelsen.

Selskabet afviste i skrivelse af 16/9 2003 skaden som dækningsberettigende under henvisning til, dels at de konstaterede skader var udtryk for almindeligt slid og ælde, dels at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten.

I sagen er fremlagt en skønserklæring udarbejdet af et tømrer- og snedkerfirma, J.V.N. ApS. Det fremgår bl.a. heraf:

"Spørgsmål 1: Er der mangler i form af utætheder i taget?
Svar: Ja.

Spørgsmål 2: I bekræftende fald bedes oplyst årsagen hertil.
Svar: Betontagsten er revnet (foto nr. 7). Der er huller i betonsten (foto nr. 8). Skotrender er ikke udført korrekt (foto nr. 3, 4, 5 og 6).

Spørgsmål 3: I bekræftende fald bedes endvidere oplyst, hvorledes afhjælpning kan ske, ligesom afhjælpningsomkostningerne bedes anslået.
Svar: Betontagsten på sidebygning er så dårlige og nedbrudte at en udskiftning er nødvendig.
Hovedhuset er udført med tegltag (foto nr. 9). Dette tag er af bedre kvalitet, dog skal tagets tagsten og rygningssten eftergås.
Skotrende og inddækning ved kvist skal udskiftes i forbindelse med udførelse af ny tagbelægning.
Afhjælpningsomkostninger anslås til:

Murerarbejde	kr.	92.500,- incl. moms.
Blikarbejde	kr.	14.500,- incl. moms.

…
Spørgsmål 7: Hvor gammelt er taget og hvad er tagets omtrentlige restlevetid?
Svar: Skønsmand kan ikke tidsbestemme tagstens alder, men hovedhusets tag, som er røde tegltagsten (se foto nr. 9) kan holde i ca. 5-10 år. Betontagsten på sidebygning er i så dårlig stand at en udskiftning er nødvendig.

Spørgsmål 8: Kan der konstateres revner i omlagte tagsten?
Svar: Ja. Se foto 7 og 8."

Klagerens advokat har tillige klaget til Ankenævnet for Huseftersyn, som ved udtalelse dateret 16/3 2004 afstod fra at realitetsbehandle sagen. Af udtalelsen fremgår bl.a.:

"De har klaget over ukorrekt beskrivelse af tagets tilstand. De anfører, at man har sminket de faktiske forhold og henviser i den forbindelse til Kvalitetsmærket.

De henviser til skønserklæring af 17.2.03 udarbejdet af tømrer og snedker J.V.N. Endvidere henviser De til tilstandsrapport af 24.11.00, der indeholder samme fejl og mangler som nævnt i skønserklæringen. Endelig henviser De til, at køberen er ført bag lyset, hvis man sammenholder de udbedringsudgifter der er nævnt i skønserklæringen med de udbedringsudgifter der er anført i Kvalitetsmærket.

…

Det kan tilføjes, at der i 'Kvalitetsmærke' tillæg, hvis oplysninger der i klagen henvises til som værende af betydning ved vurderingen af den påklagede tilstandsrapport, i forbindelse med skønnede udbedringspriser for taget er anført: 'Bemærk, at der er ikke regnet med udskiftning af cementtegl. Restlevetiden på disse er dog begrænset - Det anbefales at kontakte håndværker for et mere præcist overslag eller tilbud'.

…

Tømrer og snedker J.V.N. der har udarbejdet skønserklæringen af 17.2.03 til brug for ovenstående retssag er ikke beskikket bygningssagkyndig.

Da Ankenævnet ikke kan behandle klager over indholdet af 'Kvalitetsmærke', der er hovedelementet i deres klage, findes sagen uegnet til ankenævnsbehandling jf. vedtægternes § 2 stk. 2, hvorfor sagen afvises."

Klagerens advokat har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække skaderne på taget. Advokaten har i skrivelse af 5/12 2003 til nævnet anført:

"Problemet er, at enten burde Nykredit Østifternes Forsikring A/S aldrig have tegnet ejerskifteforsikringen, eller også burde man under henvisning til tilstandsrapporten have taget udtrykkeligt forbehold med hensyn til taget.

Jeg vedlægger kopi af den førte korrespondance, og henviser særligt til min skrivelse af 13. oktober 2003 og jeg vedlægger samtidig kopi af min klage af d.d. til Ankenæv-

net for Huseftersyn og gør i den forbindelse opmærksom på, at min klient er blevet ført bag lyset, jvf. syns- og skønserklæringen sammenholdt med tilstandsrapporten.

Min klient har været i god tro og følt sig tryg med hensyn til, at der var en ejerskifteforsikring sammenholdt med tilstandsrapporten. Er det forsikringsselskabet eller min klient der har risikoen for den forkerte tilstandsrapport. Det må nok siges at være forsikringsselskabet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 22/1 2004 anført:

"Ud fra tilstandsrapporten er køber blevet gjort opmærksom på, at cementtagsten på en tagflade på udbygning mod nord er 'stærkt' nedslidte. Samtidig nævnes specifikt tagstens tilstand langs skotrende og ved de nederste rækker langs udhæng, men den stærke nedslidning gælder hele tagfladen.

Forholdet har faet karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil medføre skade på andre bygningsdele.

Det nævnes, at der er konstateret utætheder langs skotrende, og at sælger har en verserende retssag vedrørende utæthed ved tag/skotrende.

Tilstandsrapporten nævner endvidere, at der er sket vandindtrængning og skader som følge af utætheder ved skotrende på vægge i soveværelse og toilet på 1. sal.

KvalitetsMærket modificerer ikke disse oplysninger. Det nævnes, at betonteglsten har en begrænset levetid, og det anbefales indirekte, at de skal udskiftes snarest. Selv om der er givet karakteren 'middel' for tagkonstruktion, er dette en samlet karakter for hele taget, som består hovedsageligt af tegl og i begrænset omfang af betontagsten,

Køber har på grundlag af rapporten haft mulighed for at forholde sig til, at betontagsten er stærkt nedslidte og med begrænset levetid = holdbarhed (forholdets reelle karakter), at det drejer sig om hele den nordlige tagflade på udbygningen (forholdets

omfang), og at der er tale om en kritisk skade, som vil medføre skader på andre bygningsdele (forholdets betydning).

Karakteren K3 er efter vores opfattelse korrekt, idet UN reserveres til de forhold, hvor man konstaterer en skade, men hvor den visuelle besigtigelse ikke kan afklare, hvilke skademekanismer, der ligger bagved. Her kunne bade skader og skademekanisme konstateres af den bygningssagkyndige, nemlig nedslidte betonteglsten med deraf følgende utætheder ved taget.

Selv om der specifikt er nævnt utætheder ved skotrende, fremgår det tydeligt af tilstandsrapportens beskrivelse og KvalitetsMærket, at tagfladen med betontagsten som helhed er vurderet, og at hele fladen er nedslidt. Tagfladen er ikke kun nedslidt, men stærkt nedslidt. Taget er begyndt at blive utæt, og køber kan ikke forvente, at en sådan nedslidningsproces er stationær, og at der ikke opstår flere utætheder andre steder som følge af betonteglstenenes tilstand.

Det fremgår tydeligt, at KvalitetsMærkets prisangivelse på 12.500 kr. excl. moms kun vedrører udbedring af skotrende og tagsten i forbindelse med skotrende, og at der ikke er regnet med udskiftning af cementtegl.

Med henvisning til ovenstående mener vi, at der ikke er dækning på Ejerskifteforsikringen til udbedring af tag mod nord i udbygning samt de konstaterede utætheder og følgeskader heraf, idet forholdet er korrekt og fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke er gået ind i en nærmere erstatningsopgørelse, fordi vi har afvist skaden. Vores bygningskonsulent har på grundlag af sin besigtigelse af tagstenene vurderet, at de er nedslidte pga. slid og ælde i en sådan grad, at der vil kunne ske afskrivning med 80 %."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**17. 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 bemærker, at det af tilstandsrapporten bl.a. fremgår, at taget har været utæt, og at der verserer en retssag om taget mellem den forrige ejer og sælger. Det fremgår videre at der er fugtskjolder på indvendige vægge i soveværelse og toilet på 1. sal. Endvidere har tagbelægningen fået anmærkninger. De beskrevne forhold har karakteren "K3", hvilket er en kritisk skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

I KvalitetsMærket er det ved prisoverslaget på 12.500 kr. udtrykkeligt tilkendegivet, at der ikke er medregnet udskiftning af cementtegl, at restlevetiden på disse er begrænset, og at køberen opfordres til at kontakte håndværker for et mere præcist overslag eller tilbud.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket af forsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Efter det oplyste finder nævnet ikke grundlag for at antage, at skaderne på taget går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten og KvalitetsMærket, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for forholdet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand