716/05

Den 31. januar 2005 blev i sag nr. 63.888:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
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 i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens udestuetag.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at den anmeldte skade ikke var tilstede ved klagerens overtagelse af ejendommen.

Klageren oplyser i klageskrivelsen til nævnet, at det kort tid efter hans overtagelse af ejendommen den 15/3 2002 blev konstateret, at der var skader på udestuens tag. Det viste sig imidlertid, at det var nødvendigt at udskifte hele taget. Klageren påstår selskabet tilpligtet at yde fuld erstatning, idet han gør gældende, at skaderne er flere år gamle.

Hertil har selskabet ved skrivelse af 14/5 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

> "Forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring med Kvalitetsmærke og er utilfreds med, at vi har afvist at dække huller i hans plasttag i hans udestue.
>
> Forsikringstager har oprindeligt anmeldt et forhold vedr. utæt tagpap på et garagetag, som ikke behandles i denne klage.

Forsikringstager overtager den 15. marts 2002 ejendommen ... Der er udarbejdet tilstandsrapport vedr. ejendommen af 2. januar 2002 samt kvalitetsmærkerapport af samme dato. Forud for denne tilstandsrapport er der udfærdiget en tilstandsrapport fra oktober 1996.

Sagens fakta:

Den 5. november 2002 anmelder forsikringstager pr. telefon, at der er utæt tagpap på hans tag på garagen. Der nævnes i den forbindelse ikke noget om huller i plasttaget på udestuen. Den 18. november 2002 rykker vores bygningskonsulent L.E. forsikringstager for tilstandsrapport og købsaftale, og den 28. november 2002 besigtiger han forsikringstagers garage. Udestuen inddrages ikke. Den 12. februar 2003 afviser vi at dække det utætte tag på garagen med henvisning til at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Først den 18. november 2003 anmelder forsikringstager, at der er huller i hans tag på udestuen. Den 16. december 2003 besigtiger L.E. dette forhold som er beskrevet nærmere i hans rapport af 9. januar 2004. L.E. kunne konstatere 5-6 huller i termoplader af typen Fast Lock, 2 lags plastplader over udestuen på ca. 45 kvm. Taget/udestuen er fra 1988. Det er L.E.'s opfattelse, at hullerne i det yderste lag er opstået som følge af ydre påvirkning kombineret med at pladerne er ved at være 'skøre' på grund af slid og ælde.

Det er endvidere L.E.'s vurdering, at det ikke er sandsynligt, at skaderne var til stede, da forsikringstager overtog ejendommen, hvilket begrundes med, at den bygningssagkyndige har observeret en enkelt revne/brud ved kanten af tagpladerne, hvorfor taget må formodes besigtiget den 2. januar 2002, hvor der ikke har været anledning til yderligere bemærkninger end den vedrørende revnen.

Ved brev af 25. februar 2004 har vi afvist, at forholdet er dækket af forsikringen, da forholdet er opstået efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen. Vi lægger herved også vægt på, at forholdet først er anmeldt 1½ år efter overtagelsen af ejendommen.

3. 63.888

Den 6. marts 2003 har forsikringstagers snedkermester udfærdiget en erklæring om, at han ca. 10. april 2002 gjorde forsikringstager opmærksom på, at der var hul i taget på udestuen. Han har forsøgt at få fat på en ny tagplade, hvilket ikke er lykkedes.

I vores brev af 6. april i år fastholder vi vores afgørelse med begrundelsen, at erklæringen ikke sandsynliggør, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Vi lægger i vores afgørelse vægt på, at i april 2002 skulle der bruges én tagplade for at udbedre forholdet, og at der er flere huller i taget, at dømme efter de fotos L.E. har taget.

Vores kommentarer:
Efter forsikringsbetingelserne pkt. 1, side 6, dækkes en skade, hvis denne var til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

I tilstandsrapporten fra januar 2002, er anført på side 6 under pkt. 8.1, at der er et 'mindre brud på kanten af Fast-Lock tagplader'. Dette brud kan ses på et foto taget af vores bygningskonsulent nr. 2 fra venstre i øverste række. I tilstandsrapporten fra 1996 er anført, at der er hul i yderste del af Fast Lock tagplader, jf. rapporten side 14.

Det er vores konsulent L.E.'s vurdering, at den bygningssagkyndige har været oppe at se på taget, når han kan skrive brud og ikke hul, og at et evt. hul er repareret, eller at den gamle rapport har beskrevet samme skade som et hul og ikke et brud. Det er endvidere L.E.'s vurdering, at den bygningssagkyndige ville have set hullerne, når han var oppe på taget, fordi de var meget synlige, da L.E. besigtigede disse.

Det gør ikke forskel om der lå is på taget ved den bygningssagkyndiges besigtigelse, idet hullerne også er synlige nedefra. Hvis der er hul vil der blive presset vand ind mellem de to lag tagplader som efterlader snavs, hvilket sker hurtigt efter hullet er opstået, og denne snavs er et tegn på, at der er hul, og dermed en advarsel til den bygningssagkyndige herom. På billede nr. 3, der er taget inde i udestuen, kan det netop ses, at der er meget snavs, og lige oppe over er der også et hul.

Da forsikringstager endvidere først anmelder huller i udestuetaget den 18. november 2003, altså 1 år og 8 måneder efter overtagelsen af ejendommen, er det vores opfattelse efter en samlet vurdering, at de egentlige huller i taget er opstået efter overtagelsen af ejendommen. Dette bestyrkes af, at det i erklæringen fra E.R. er beskrevet 'et hul' og at han har forsøgt at får fat i 'en ny plade'.

På denne baggrund fastholder vi vores afgørelse.

Endvidere skal vi gøre gældende, at dersom forholdet måtte antages at være dækket, er der tale om en værdiforringelse på 60 %, idet taget er fra 1988, og allerede i rapporten fra 1996 har taget fået karakteren K1, jf. rapportens side 14. Samme karakter er givet i tilstandsrapporten fra 2. januar 2002. En værdiforringelse på 60 % er det vores bygningskonsulent L.E. anser for korrekt i hans rapport af 9. januar, side 2, pkt. 15."

Klageren har i skrivelse af 29/5 2004 til nævnet anført, at han erkender, at anmeldelsen af utætte garageplader var forhastet, idet han ikke forinden havde læst købsaftalen, men finder det i øvrigt irrelevant for nærværende sag.

Klageren har ved skrivelse af 14/7 2004 til nævnet bl.a. anført, at selskabet ikke er berettiget til at foretage fradrag for slid og ælde. Endelig gør klageren opmærksom på, at garagetaget ikke var tagplader, som det står anført i selskabets skrivelse ovenfor, men derimod tagpap. Dette opfatter klageren som udtryk for, at selskabets medarbejder ikke har været tilstrækkelig grundig under sin besigtigelse.

Hertil har selskabet ved skrivelse af 5/7 2004 til nævnet bemærket:

"Vi kan forstå, at tagpladerne på garagetaget direkte er omtalt i købsaftalen, og således har været genstand for forhandling mellem sælger og forsikringstager. Det er nærliggende, at det samme havde været tilfældet vedr. tagpladerne på udestuen, dersom taget på udestuen havde været i den stand det er i dag på købstidspunktet, men det tyder det også af denne grund på, at det ikke har været tilfældet.

Det fremgår direkte af forsikringstagers police, at vi kan foretage afskrivning i erstatningen, hvis det skaderamte er værdiforringet med mere end 30 % som følge af slid og ælde. På dette punkt er forsikringsbetingelserne for hus forsikring og ejerskifteforsikring ens."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 2/1 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
...			
B	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Mindre brud på kanten af Fast-Lock tagplader."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1. Hvad dækker forsikringen**

…

Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen"

Nævnet udtaler:

Det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at en anmeldt skade er dækningsberettigende.

Nævnet har gennemgået sagen og finder særligt under henvisning til tilstandsrapportens bemærkning om "mindre brud på kanten af Fast-Lock tagplader", at den bygningssagkyndige i forbindelse med udfærdigelsen ville have set hullerne, såfremt de havde været til stede på det pågældende tidspunkt. Nævnet finder det herefter ikke sandsynliggjort, at skaden var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann