721/05

Den 15. april 2005 blev i sag nr. 64.293:

xxxxx xx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde fuld forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Selskabet har anerkendt skaden som dækningsberettigende, men har gjort afskrivning gældende under henvisning til tagets alder.

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at yde fuld erstatning til udskiftning af ejendommens tag. Klagerne gør gældende, at taget ved angivelsen i tilstandsrapporten ikke er korrekt beskrevet, og at de på baggrund af oplysninger i KvalitetsMærket har fået stillet i udsigt, at taget har en restlevetid på 5-15 år. Endelig oplyser klagerne, at de i løbet af deres ejertid har udført almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

Selskabet har ved skrivelse af 27/7 2004 til nævnet anført:

"**Sagens fakta**

Vores forsikringstager købte ejendommen … med overtagelse den 1. december 2001.

Beboelsen (beskrevet som bygning A i tilstandsrapport) er opført i 1965. Ifølge tilstandsrapportens side 13, pkt. 8.0 er tagbelægning af fiberarmeret skifer med en taghældning på 15-35 grader."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 23/8 2004 fremgår:

"**Bygningsbeskrivelse**
**…**

| Bygn. | Anvendelse | Opført år | Etager ud over kælder og tagetage | Bebygget areal Total | Kælder | … |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | Beboelse | 1965 | 1 | 101 | - | |
| B | Beboelse-tilbygning | 1971 | 1 | 19 | - | |
| C | Garage | | 1 | 15 | - | |
| D | Udhus | | 1 | 4 | - | |

…

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|---|
| **…** | | | | |
| **A** | 8.0 Tagkonstruktion | | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K1 | | Tagplader, som skifer af bygningens opførelse, fremstår med overfladebehandling fra nyere tid samt diverse ujævnheder med buede plader, dog er ingen utætheder bemærket." |

Det hedder videre i selskabets skrivelse af 27/7 2004 til nævnet:

"Samme beskrivelse er anført under bygning B, som er en tilbygning på 19 m² fra 1971, men dette hænger ikke sammen med tilstandsrapportens side 13 pkt. 8.0, hvor tagbelægning er beskrevet som plastplader med taghældning 1-5 grader. Tilbygningen kan ses på et af de fotos, som vores bygningskonsulent har taget, og tilbygningen har ikke skifertag.

I KvalitetsMærket på side 7 er restlevetiden for taget på bygning A skønnet til 5-15 Den 8. oktober 2003, dvs. ca. 2 år efter husets overtagelse, anmeldte vores forsikringstager, at taget var utæt.

Vores bygningskonsulent besigtigede første gang den 24. oktober 2003, men kunne ikke konstatere vandindtrængning. Vores bygningskonsulent besigtigede igen den 13. januar 2004 og beskriver de konstaterede forhold således i sin rapport:

'Skifereternittag er utæt mange steder. Ved min tidligere besigtigelse har det været tørvejr, og fugtskjolde i tagrum kunne ikke konstateres. Det kunne der sandelig nu. Mange steder overalt ses vådt træværk, og det drypper ind med vand og isoleringen er våd. Årsagen til utæthederne er den sædvanlige, at kit i pladeoverlæg er blevet stift, og kan således ikke længere følge temperaturbevægelserne. Herudover vipper flere af pladerne, og i dagslys ses lysindfald i mørkt tagrum. Utætheden i kitten bevirker utætheder, som ikke kan repareres, for taget er virkelig utæt mange steder. Repareres der, så vil der indenfor en kortere årrække givetvis opstå nye utætheder i ikke repareret tag.'

Ved brev af 21. januar 2004 anerkendte vi, at forholdet var dækningsberettiget over Ejerskifteforsikringen, og at udbedring bestod i oplægning af nyt tag. Vi oplyste, at der ville ske afskrivning med 80 % i erstatningen for et nyt tag begrundet i det eksisterende tags alder og stand. Erstatning ville således udgøre 20 % af udbedringsomkostningerne minus den policemæssige selvrisiko på 10.000 kr. af ethvert forhold.

Denne afskrivningsprocent fastholdt vi i den senere korrespondance.

**Vores vurdering**

Vi har accepteret, at det utætte tag udgør et dækningsberettiget forhold, idet vores forsikringstager ikke ud fra beskrivelsen i tilstandsrapporten kunne få det indtryk, at taget var utæt, jf. betingelsernes pkt. 2, nr. 1. Utætheder konstateres først ca. 2 år efter overtagelsen, og Ejerskifteforsikringen dækker kun skader, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 1, men vi har ladet tvivlen, om tidspunktet for utæthedernes opståen komme vores forsikringstager til gode.

Med hensyn til erstatningsopgørelsen lader det sig ikke gøre at reparere taget. Der skal lægges nyt tag.

Det fremgår af Ejerskiftebetingelsernes pkt. 3: '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 skadeopgørelsen.'

Vores bygningskonsulent har ved sin besigtigelse konstateret utætte kitsamlinger, og at mange tagplader har løftet sig. Taget er fra husets opførelse i 1965 og nu 39 år gammelt. Taget har fald under 35 grader og er kraftig mosbegroet. Det er ud fra en konkret bedømmelse baseret på sin besigtigelse, at vores bygningskonsulent har fastsat en afskrivning på 80 %.

Taget vurderes også som udtjent af vores forsikringstagers blikkenslager, jf. dennes bedømmelse af 21. september 2003.

Skafors vejledende levetidstabeller er som overskriften antyder alene vejledende og kan ikke erstatte en konkret vurdering baseret på besigtigelse af den pågældende bygningsdel.

Men også ifølge Skafors vejledende levetidstabeller er et eternittag i udsat miljø værdiforringet med 80 % allerede efter 25 år. Som eksempel på udsat miljø nævnes problemer med utætte kitsamlinger ved taghældning mindre end 35 grader. Dette er netop problemet med vores forsikringstagers tag.

Vi mener ikke, at tilstandsrapporten og KvalitetsMærket har stillet vores forsikringstager i udsigt, at taget havde en længere levetid.

Tilstandsrapporten har stillet vores forsikringstager i udsigt, at taget var tæt, men ikke, at det i øvrigt var upåvirket af tidens tand. Der nævnes i tilstandsrapporten, at taget var med skifer fra bygningens opførelse, og at der var diverse ujævnheder med buede plader.

I KvalitetsMærket er restlevetiden for taget i 2001 skønnet til 5-15 år. Taget er fra 1965, og vores forsikringstager har fået stillet i udsigt, at det havde en samlet levetid på 41-51 år. Dvs. at vores forsikringstager i 2001 måtte indstille sig på, at taget allerede havde udlevet 87,8 % - 70,5 % af sin levetid og i 2004 95 % - 76 % af sin levetid.

En afskrivning på 80 % i værdiforringelse for slid og ælde baseret på en konkret vurdering efter besigtigelse af taget ligger inden for de berettigede forventninger om tagets restværdi, som tilstandsrapporten og KvalitetsMærket måtte give en køber.

Med henvisning til ovenstående mener vi fortsat, at vores afskrivning er korrekt."

Klagerne har heroverfor anført, at de forventede en levetid på minimum 5 år, før det ville være nødvendigt at foretage eventuel istandsættelse. Klagerne rejser dernæst spørgsmålet om, hvorvidt det er muligt at vurdere tagets tilstand, når det end ikke har været muligt for den bygningssagkyndige at se forskel på plastplader og skifer.

Af det til forsikringen knyttede KvalitetsMærke fremgår bl.a.:

| "**Bygning** | **Bygningsdel** | **Restlevetid** |
|---|---|---|
| A | Tag | 5-15 " |

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

…

**2 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 forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

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.

Nævnet finder dog, at fradraget på det foreliggende grundlag bør begrænses til 75 %.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at fradraget for slid og ælde skal nedsættes til 75 %.

Poul Sørensen
formand