726/05

Den 13. juni 2005 blev i sag nr. 64.972:

xxxxx xxxxx xx
xxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
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 tegnet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at den anmeldte skade var til stede på overtagelsesdagen. Selskabet har endvidere henvist til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at forsikringen trådte i kraft i forbindelse med klagernes overtagelse af ejendommen den 1/12 2001. Ejendommen er opført i 1969 og er forsynet med et built-up tag med tagpap.

Af tilstandsrapporten af 24/7 2001 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala …**

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

K2: Alvorlige skader Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	1	Ujævnheder i tagfladen

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentarer:
1	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Taget har kun begrænset levetid Der må forventes jævnlig kontrol.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen Ja Nej ?

…

O. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har De boet i huset? **32 år**

…

8. Tage

8.1 Har taget været utæt? ☐ ☒ ☐

Hvis ja, hvor? **Nedløb repareret. "**

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

"**3. Bygningsdelenes tilstand - beboelsesdelen**

…

De enkelte bygningsdeles tilstand set i forhold til, hvad man kan forvente af en ejendom af den aktuelle type og alder.

…	…	…	Middel	…
8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			X	

…

Ordforklaring til karakterskala vedr. Nybolig Kvalitetsmærke

…

Middel Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god stand, men eksempelvis kan have småskader eller mangler, som f.eks. kan henføres til mangelfuld vedligeholdelse.

5. Bygningssagkyndiges oplysninger om skønnede restlevetider samt skønnede udbedringspriser på grundlæggende bygningsdele

…

Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkninger
…			
A	Tagbelægning-Tagpap/Tagduge	11-20 år	Rep. må påregnes."

Selskabet modtog klagernes telefoniske skadeanmeldelse den 22/6 2004. Af selskabets telefonnotat fremgår følgende:

"Tagpapbelægning er utæt to steder - over stue og over værelse. Ft kan ikke se hvor og hvorfor vand kan komme ind. Ft har taget kontakt til Phonix som skal komme og besigtige. Aftalt med Ft at han vender tilbage hvis skaden eller årsagen hertil måtte være til stede i okt. 2001. Hvis alm. nedslidning ingen dækning. Ft orienteret herom."

Klagerne kontaktede igen selskabet telefonisk den 16/7 2004. Ved skrivelse afsendt samme dag afviste selskabet at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvilket de meddelte selskabet ved skrivelse af 29/7 2004. I skrivelsen gjorde klagerne bl.a. opmærksom på, at tre tagfirmaer uafhængigt af hinanden har anbefalet udskiftning af taget hurtigst muligt, hvilket vil koste ca. 55.000 kr. ekskl. moms. Ifølge klagerne har firmaerne tillige tilkendegivet, at de allerede for 2½ år siden ville have anbefalet udskiftning af taget. Som følge heraf mener klagerne, at skaden må antages at have været til stede på overtagelsesdagen. Klagerne henviste endvidere til oplysningerne i tilstandsrapporten og KvalitetsMærket.

Selskabet fastholdt sin afgørelse, hvilket selskabet meddelte klagerne ved skrivelse af 4/8 2004.

Den anmeldte skade blev besigtiget af selskabets bygningskonsulent den 6/9 2004. Konsulenten har i et notat om besigtigelsen anført følgende:

"Jeg har d. 06.09.2004 besigtiget taget på denne ejendom. Der kunne ikke konstateres nogen hvor utæthed er men der kunne ses vandskjolder på begge sider af væg ved dobbelt glasdør fra køkken til stue. På døren ses små revner i overfladen af malingen som godt kan stamme fra fugt. Ligeledes er der konstateret at gipsloft i værelse hænger lidt, der vides ikke hvad der gemmer sig oppe over loftet. I hjørnet i væggen mellem køkken og værelset går nedløbet ned som tager regnvand på taget, det ses st. der er repareret ved pappen ved dette nedløb."

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at dække minimum halvdelen af de i forbindelse med udskiftningen af taget forbundne udgifter. Klagerne har til støtte herfor i klageskrivelse af 20/9 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan oplyses at vi kort efter overtagelsen af huset (det første kraftige regnskyl) blev klar over at der trængte vand igennem taget, hvorfor vi valgte at få taget repareret. Det viste sig dog senere at der stadig var utætheder og ifølge tagfirmaet er der kun en løsning - nemlig lægge helt nyt tag på.

Ifølge tilstandsrapporten fremgår det klart at restlevetiden på taget er mellem 11 og 20 år, vi mener derfor ikke det er rimeligt at ejerskifteforsikringen ikke dækker en sådan udskiftning, da det er en absolut nødvendighed for at undgå yderligere skader på bygningen, vi henviser i øvrigt til forsikringsbetingelserne punkt 1, afsnit 1.

I øvrigt kan oplyses at Nykredit Østifterne Forsikring ikke har ulejliget sig med at sende en konsulent ud for at se på skaderne, først for ca. 14 dage siden har de sendt en fotograf ud for at tage billeder af taget m.v. altså lang tid efter at de har afvist at dække skaden."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 11/10 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Dækning over Ejerskifteforsikringen er først og fremmest betinget af, at skaden (i dette tilfælde utæthederne) var til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Når henses til, at vores forsikringstager først anmelder utætheder 2½ år efter ejendommens overtagelse og forsikringens tegning, finder vi ikke, at vores forsikringstager har sandsynliggjort, at de aktuelle utætheder var til stede på overtagelsestidspunktet. Vi har bemærket, at vores forsikringstager skriver i klagen til Ankenævnet, at der kort efter overtagelse af huset trængte vand ind i ejendommen, hvilket formentlig kan dokumenteres ved regning for udbedring, men det siger ikke noget om, at de aktuelle utætheder i taget var til stede dengang.

Allerede fordi det ikke er sandsynliggjort, at skaden ikke var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, mener vi ikke, at der er dækning over Ejerskifteforsikringen.

Endvidere er skadebegrebet i Ejerskifteforsikringen ikke opfyldt. Taget er fra husets opførelsestidspunkt i 1969 og er 35 år gammelt. Tagpap holder ikke evigt, og normal-

levetiden for et fladt tagpaptag er ca. 30 år. Taget afviger ikke fra tilstanden af andre flade tagpaptage fra opførelsestidspunktet på tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forsikringstager er endvidere i tilstandsrapportens side 7 advaret om, at taget kun har begrænset levetid, og at der må forventes jævnlig kontrol. Ganske vist er restlevetiden i KvalitetsMærket ansat til 11-20 år, men samtidig bemærkes, at reparationer må påregnes i forløbet, hvilket er en advarsel om, at utætheder vil opstå rundt omkring på taget i perioden.

Det er ikke påvist, at der er følgeskader i taget.

Skal forholdet dækkes, mener vi, at der kan foretages fradrag i erstatningen, da taget pga. slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 %. Taget bærer præg af at være slidt, og ifølge Skafors vejledende levetidstabel er restværdi for et 35 ar gammelt tagpaptag 20 %. Dette stemmer også overens med den restlevetid, som forsikringstager er stillet i udsigt ved KvalitetsMærket.

Ved den bygningssagkyndiges besigtigelse i 2001 er restlevetiden angivet til 11-20 år under forudsætning af reparationer. Det vil sige en maksimal alder for taget på mellem 43-52 år. I 2004 er taget 35 ar gammelt og har dermed udlevet mellem 81-67 % af sin levetid. Medianen er 47 ar svarende til 75 % af restlevetiden, hvorfor en erstatning maksimalt kan blive på 20-25 % af omkostningerne til nyt tag på ca. 60.000 kr. Det vil give en erstatning på 12-15.000 kr. og efter fradrag af selvrisikoen på 10.000 kr. en udbetaling på 2-5.000 kr.

Hertil har klageren i skrivelse af 5/11 2004 til nævnet bemærket:

"Allerede kort tid efter at vi overtog ejendommen konstaterede vi utætheder i taget ved vand trængte igennem, og bad derfor professionelle håndværkere udbedre skaden og da omkostningerne ved dette ikke oversteg vores selvrisiko på ejerskifteforsikringen, valgte vi ikke at anmelde skaden. Senere viste det sig at løbende reparationer ikke kunne få bugt med utæthederne, og at det er nødvendigt at pålægge et helt nyt tag.

Vi er derfor af den helt klare opfattelse at skaden allerede var til stede ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten, men Nykredit har i øvrigt skrevet at dette var uden betydning, og ville alligevel ikke have dækket skaden selvom dette var tilfældet.
Vi er selvfølgelig enige i at et tag kræver normal vedligeholdelse ligesom den øvrige del af huset, men en oplysning om en restlevetid på mellem 11 og 20 år opfatter vi som at det er lang tid inden taget skulle udskiftes og om hvorvidt taget er fra husets opførelsesår som Nykredit konstaterer, har vi da ingen muligheder for at bedømme.
Er taget virkelig fra opgørelsestidspunktet i 1969 var det allerede 32 år gammelt ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten, og hvis normallevetiden er 30 år, kan vi hurtigt konstatere at en rest levetid på mellem 11 og 20 år er helt misvisende."

Nævnet har fået forelagt den af selskabets taksator udarbejdede billedrapport.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af

- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen

- at skaden er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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.

…

5. forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller en nærliggende risiko for skade på bygningen.

…

3 Hvorledes beregnes erstatningen

Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (Nyværdiforsikring), medmindre andet fremgår af policen eller af nedenstående.

Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

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.

Selskabet har sin pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:
Nævnet lægger til grund, at taget er fra 1969. Endvidere lægger nævnet til grund, at taget ikke kan repareres, hvorfor en udskiftning er nødvendig.

Ejerskifteforsikringen er tegnet i Nykredit Forsikring A/S, og KvalitetsMærket er udarbejdet af Nybolig. Af KvalitetsMærket fremgår, at tillægget skal være med til at give en mere fuldstændig information om ejendommen.

Det er nævnets opfattelse, at i et tilfælde, hvor klagernes erhvervelse af ejendommen og tegning af ejerskifteforsikringen er sket på baggrund af oplysningerne i en tilstandsrapport og et KvalitetsMærke, må en vurdering af, hvorvidt det anmeldte forhold er omfattet ejerskifteforsikringens dækningsomfang skulle bedømmes i forhold til de to rapporters samlede oplysningsgrundlag.

Nævnet er som udgangspunkt enigt med selskabet i, at tagets levetid er udløbet, og at det ikke kan forventes, at et over 30 år gammelt paptag kan holde yderligere 11-20 år.

Nævnet finder imidlertid, at en helhedsvurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten og KvalitetsMærket ikke har givet klagerne de fornødne advarsler om tagets tilstand. Tagets tilstand har fået karakteren K1. Den bygningssagkyndige har i KvalitetsMærket præciseret oplysningen om den begrænsede levetid således, at taget har en restlevetid på 11-20 år, men at reparationer må påregnes i forløbet. Oplysningerne i tilstandsrapporten og KvalitetsMærket har efter nævnets opfattelse givet klagerne en berettiget forventning om, at taget i hvert fald ville kunne holde op imod 10 år efter overtagelsen. Da tagets rette tilstand således ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og KvalitetsMærket, finder nævnet, at der foreligger en dækningsberettigende skade på taget.

9. 64.972

Selskabet skal som følge af ovenstående yde forsikringsdækning for den anmeldte skade. Når der henses til tagets alder, finder nævnet, at en passende erstatning udgør 20 % af omkostningerne til et nyt tag.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at skaden er dækningsberettigende, og skal opgøre og afregne 20 % af omkostningerne til et nyt tag.

Marianne Højgaard Pedersen