727/05

Den 27. juni 2005 blev i sag nr. 64.987:

xxxxxxx xxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx 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 erstatningsopgørelse i forbindelse med anmeldte skader på ejendommens tag.

Selskabet har tilbudt at dække 20 % af udgifterne til udskiftning af taget med henvisning til, at taget er værdiforringet med 80 % i forhold til nyværdien.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1926, og at tagbelægningen består af teglsten.

At tilstandsrapporten af 14/5 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Enkelte tagsten med skår.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K2		Dårlig rep. af skotrende og tagsten mod SØ.
…				
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	4	Mangler tilslutning under altan.
	8.7 Kviste	K2		Løs blykant ved kviste.
	8.11 Ventilation	UN	5	Kan ikke registreres.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
4	A	8.6 Tagrender/tagnedløb	Risiko for fugt i kældervæg.
5	A	8.11 Ventilation	Tilsyneladende er der isoleret mellem lægter, kan ikke kontrolleres pga meget lille lem til tagrum.

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

"**3. Bygningsdelenes tilstand og ventilation - beboelsesdelen**

	…	Middel	…
… 9. 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. Bygningssagkyndigs oplysninger om skønnede restlevetider samt skønnede udbedringspriser på primære bygningsdele

...

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
… A	Tagbelægning - Tegl	11-20 år	Ved normal vedligeholdelse af tagbelægning og udhæng

"

Klagerne overtog ejendommen med overtagelsesdag den 1/8 2003.

Efter indflytningen anmeldte klagerne en række skader på ejendommens tag. De anmeldte forhold blev efterfølgende flere gange besigtiget af selskabets bygningskonsulent.

3. 64.987

Selskabet anerkendte ved skrivelse af 15/3 2004 til klagerne, at skaderne på taget er dækningsberettigende, og at de skal udbedres ved, at taget udskiftes. Det fremgår af skrivelsen, at erstatningen - grundet slid og ælde - maksimalt kan udgøre 20 % af udbedringsomkostningerne fratrukket den policemæssige selvrisiko på 10.000 kr.

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og har i et bilag vedlagt klageskemaet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

…

Forsikringsselskabet … tilbudt at dække 20% af udgifterne ved en tagudskiftning. Argumentet herfor er, at taget vurderes at være værdiforringet med 80% i forhold til nyværdien.

Dette harmonerer slet ikke med den byggesagkyndiges vurderinger af tagets tilstand (2 stk. K1 og 2 stk. K2) samt den angivne restlevetid for taget på 11-20 år som fremgår af kvalitetsmærket (Tilstandsrapporten samt bilag hertil i form af kvalitetsmærke vedlægges som bilag …).

Det er vores vurdering, at et tag med en oplyst restlevetid på 11-20 år i udgangspunktet ikke kan være værdiforringet med mere end 30%, hvorfor der ifølge forsikringspolicen … ikke skal tages hensyn til værdiforringelse. Et tag med en angivet restlevetid på 11-20 år og meget få anmærkninger i tilstandsrapporten må skulle vurderes med udgangspunkt i dets fulde værdi som nyt. I forhold til vores vurdering af ejendommens værdi ved indgåelse af købsaftale har det været afgørende, at taget ikke stod for udskiftning inden for en relativt lang tidshorisont og at taget blev vurderet som værende i almindelig god stand i tilstandsrapporten. Vores udgangspunkt er således at erstatningen skal udmåles i forhold til værdien for et nyt tag.

Selv hvis der anlægges en alternativ betragtning, hvor taget vurderes at være værdiforringet, vil den beregnede restlevetid ikke være i overensstemmelse med den gængse levetidstabel (vejledning fra Forsikring & Pension).

4. 64.987

Tages der udgangspunkt i levetidstabellen for teglbelægning og tagets alder på 77 år kan restlevetiden fastsættes til 58%, hvilket betyder, at taget er værdiforringet med 42%. Lægges denne antagelse til grund bør forsikringsselskabet således dække mindst 58% af udgifterne ved en tagudskiftning (minus selvrisiko). Med baggrund i tilstandsrapportens angivelse af, at huset samlet set er i god stand og at taget fremstår i almindelig god stand, er der i denne opgørelse taget afsæt i 'Almindelig vedligehold/moderat miljø'.

Såfremt den af ejerskifteforsikringen vurderede værdiforringelse på 80% sættes i forhold til levetidstabellen, vil det modsvare et tag med en alder på mere end 100 år. Vores tag er imidlertid 77 år gammelt og skulle efter kvalitetsmærket fremstå i almindelig god stand.

Det bemærkes, at vi har været nødsaget til at lukke skotrenderne midlertidigt (på baggrund af råd fra forsikringsselskabets bygningskonsulent), ligesom kvisten mod øst er pålagt midlertidig tagpapbelægning. Dette har været nødvendigt på grund af omfattende vandindtrængning på 2. sal. …

Hvad vil vi konkret opnå hos selskabet?
Med afsæt i ovenstående er vores krav 100% dækning af udgifterne til en fuldstændig tagudskiftning (dvs. udskiftning af tag samt nødvendige følgeudgifter i form af murerarbejde, tagrender, isolering og udgifter til byggeteknisk rådgiver) subsidiært en forsikringsdækning så tæt herpå som muligt. Hertil kommer dækning af udgifter til midlertidig udbedringer …"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 26/10 2004 til nævnet bl.a. anført følgende:

"**Vores vurdering**

…

1. Omfanget af dækkede arbejder

...

Vi har i brev af 19. marts 2004 oplyst, at dækningen omfatter udskiftning af tagsten, lægter, lister og undertag, samt kviste, skotrender og inddækninger. Endvidere tag-

renderne, idet de gamle ikke vil kunne genanvendes. De gamle tagrender er af zink og desuden også præget af alder. Der skal anvendes teglsten svarende til de nuværende teglsten.

Indvendig beklædning dækkes ikke, da det ikke er skadet og ikke skal tages ned, fordi arbejde med udskiftning af taget foretages udefra.

Vores bygningskonsulent har i forbindelse med klagen til Ankenævnet oplyst, at lægter skal udskiftes sammen med tagstenene, fordi lægterne pga. alder vil være skæve og ikke kan genanvendes. Lister og undertag er en forbedring, idet der ikke forefindes undertag i et hus fra 1926. Vores bygningskonsulent mener dog, at et undertag vil være en god idé, fordi taget pga. beklædningen mellem spærene ikke kan vedligeholdes indefra.

Nødvendige følgeudgifter i form af murerarbejde er med i dækningstilsagnet

Med hensyn til isolering er dækning først og fremmest betinget af, at der forefindes isolering i forvejen, som så skal udskiftes.

Men vi gør også opmærksom på, at der i tilstandsrapporten på side 8 er anført en UN omkring eventuel manglende ventilation af taget pga. isolering.
…
Hvis det konstateres, at der som følge af manglende ventilation er sket skader på f.eks. isolering eller spær (rådskader) vil dette forhold ikke være dækket af Ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 17.1, hvorefter forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.
…
Vi dækker normalt ikke byggeteknisk rådgivning ved delentrepriser, men vi vil i denne sag være villige til at dække inden for et beløb på mellem 5.000-10.000 kr. Vi kan først tage endelig stilling inden for denne beløbsramme, når vi kender forsikringstagers krav.

2. Afskrivningsprocenten

6. 64.987

Huset er opført i 1926 og 77 år, da utætheder opdages.

Vores bygningskonsulent har ved sin besigtigelse konstateret, at taget, skotrender og inddækning ved skorsten fremtræder med almindelig nedslidning og ælde, og at taget er udtjent. Der er konstateret råd i træværk ved skotrende. Generelt ligger tagsten ude af leje mod syd. Taget er utæt flere steder. Taget bærer ikke præg af udvendig vedligeholdelse bortset fra, at skotrende mod SØ var påført flydende tætningsmasse. Taget har ikke kunnet vedligeholdes indefra (understrygning), fordi der er opsat gipsplader mellem spær. Endvidere konstaterede vores bygningskonsulent, at kvist mod øst trænger til totalrenovering pga. nedbrydning fra vind og vejr.

KvalitetsMærket har bibragt vores forsikringstagere en forventning om, at taget kunne holde i 11-20 år endnu, og det har været vores bevæggrund for at yde dækning, hvor det viser sig, at taget nu er utæt mange steder.

Dette medfører dog ikke, at erstatning skal ydes til nyværdi. Ejerskifteforsikringen er en tingsforsikring, og selve erstatningsopgørelsen sker ikke ud fra et forventningssynspunkt, men ud fra værdien af det beskadigede og forsikringsbetingelsernes opgørelsesregler på side 6 pkt. 18.

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 Skadeforsikring kan anvendes til skadesopgørelsen.

Vores bygningskonsulent har ved sin besigtigelse af taget vurderet, at tag og kviste pga. slid og ælde er værdiforringet med 80 %.
…
Ifølge Skafors levetidstabeller for tegl, er et tegltag med mangelfuld vedligehold efter 77 år værdiforringet med ca. 68-70 %. …

7. 64.987

Vi henviser til, at skønsmanden ved Ankenævnet for Huseftersyn i sin skønsrapport når frem til en restværdi for skotrenderne på 20 %, dvs. afskrivning 80 % (skønsrapportens pkt. 8).

Selv om man måtte lægge et forventningssynspunkt til grund, er vores forsikringstagere ifølge KvalitetsMærket stillet en restlevetid på 11-20 år i udsigt. Da huset er fra 1926, har vores forsikringstagere dermed fået at vide, at den samlede levetid for taget er 88-97 år, og at taget i 2003 allerede havde udlevet 87,5 % - 79 % af sin levetid.

Da der er tale om en totaludskiftning vil afskrivning blive foretaget på alle udskiftede tagdele inkl. arbejdsløn og omkostning til stillads.

Undertag og lister er en forbedring. Manglende undertag udgør ikke en skade i et hus fra 1926, jf. ejerskiftebetingelsernes pkt. 1, fordi huse fra den periode ikke blev bygget med undertag. Tagsten blev understrøget. Vi har dog ladet undertag indgå i erstatningsberegningen, men med samme afskrivningsprocent for taget.

Vi bemærker, at skønsmanden ved Ankenævnet for Huseftersyn i sin skønsrapport pkt. 4 skriver, at der i forbindelse med stormskade på kvist mod øst kan blive krævet nyt underlag for tagdækning pga. nedslidt stand. Kravet ville nu ikke blive stillet af os som forsikringsselskab, da Husforsikringen dækker reparation af det beskadigede med samme byggemåde og på samme sted og dækker ikke forbedringer.

Skønsmanden har skønnet, at 50 % af udgift til undertag udgør forbedring, men forbedringsprocent er sat efter, at kvisten ikke i øvrigt bliver forbedret, hvor forsikringstager nu får udskiftet det hele.

Da manglende undertag ikke er en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, mener vi, at udgiften hertil i princippet ikke er dækket, hvorfor de 20 %'s erstatning for undertag udgør mere end forsikringstager har krav på.

8. 64.987

Der skete stormskade på kvist mod SØ den 15. december 2004. Vi anerkender, at der har været vind af stormstyrke den dag. Vores forsikringstager har også en Husforsikring hos os, men vi mener, at vores forsikringstager ikke vil blive stillet bedre ved at henføre en del af kvisten til Husforsikringen.

Der gælder samme afskrivningsregler for Husforsikringen, jf. disse betingelser pkt. 57, hvorfor vi også over denne forsikring vil afskrive med 80 %, og vores forsikringstager vil få en yderligere selvrisiko på 1.500 kr., som gælder ved enhver bygningsskade. Kvist vil derfor blive erstattet over Ejerskifteforsikringen med selvrisikoen på 10.000 kr.

3. Dækning af midlertidigt udførte arbejder.
Vi er indstillet på at dække den midlertidige udbedring af kvist efter stormskade på 1.587,50 kr. uden afskrivning. Dækning ydes over Ejerskifteforsikringen på samme måde som udskiftning af kvist. Forsikringstager stilles bedre, for hvis skaden overføres til Husforsikringen, gælder en særskilt selvrisiko på 1.500 kr.

Vi er også indstillet på at dække regningen for den midlertidig tætning af skotrender samt opsat stillads ved besigtigelse på 8.778,13 kr. uden afskrivning.

Med fradrag af Ejerskifteforsikringens selvrisiko på 10.000 kr. giver det et erstatningsbeløb på 278,13 kr. til udbetaling."

Hertil har klagerne i skrivelse af 14/11 2004 til nævnet bl.a. bemærket, at de har en forventning om, at selskabet dækker en lang række udgiftsposter. Endvidere har klagerne bl.a. bemærket, at de er af den opfattelse, at selskabet i kraft af det udarbejdede KvalitetsMærke opererer med en tilsikring, der rækker videre end en almindelig tingsforsikring.

Selskabet har i skrivelse af 10/12 2004 til nævnet anført:

"*Omfanget af dækkede arbejder*

9. 64.987

Forsikringen dækker de arbejder, der sædvanligvis indgår i en tagudskiftning. Vi kan derfor dække de arbejder, som vores forsikringstager oplister med undtagelse af følgende:

1. Der betales ikke for udskiftning af de 3 eksisterende tagvinduer, idet de kan genbruges. Forsikringen dækker nye udvendige inddækninger. Hvis inddækninger, der passer til tagvinduerne, ikke længere produceres, må dette bekræftes ved et brev fra producenten til vores bygningskonsulent K.H.

2. Indvendig beklædning dækkes ikke. Beklædningen er ikke skadet og skal ikke tages ned, fordi arbejde med tagudskiftning foretages udefra. Hvis der sker skade på indvendig beklædning i forbindelse med tagudskiftningen, skal vores bygningskonsulent kontaktes.

3. Udskiftning af isolering kan være dækket. Men hvis der i forbindelse med tagudskiftningen opdages våd isolering og rådskader i spær/træværk, vil der meget muligt ikke være dækning, fordi vores forsikringstager i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at der kan være et problem med ventilation og via karakteren UN er blevet opfordret til at undersøge forholdet nærmere. Opdages sådanne forhold skal vores bygningskonsulent kontaktes med henblik på besigtigelse.

Vi kan fortsat kun tilbyde at dække byggeteknisk rådgivning i den størrelsesorden, som vi har tilkendegivet i vores brev af 26. oktober 2004.

Afskrivningsprocenten
Vores forsikringstager har købt et hus fra 1926 og med et lige så gammelt tag.

Restlevetiden for taget er i KvalitetsMærket sat til 11-20 år regnet fra 2003, hvilket vil sige, at den bygningssagkyndige har sat tagets totale levetid til 88-97 år.

Vores forsikringstager har ud fra KvalitetsMærkets oplysninger måtte indstille sig på, at taget allerede havde udlevet mere end hovedparten af sin levetid, nemlig fra 80 %

og derover. Eksempel: 20 års yderligere levetid = udlevet 77 år i forhold til en total levetid på 97 år, hvilket giver 80 % 'udlevet' og 20 % 'værdi' tilbage.

Afskrivning finder sted på grundlag af en konkret vurdering af værdien af det skaderamte, jf. forsikringsbetingelserne. Der skal derfor ikke ses på, levetiden af et nyt tag - som højst sandsynlig også vil holde i ca. 90-100 år.

Afskrivning finder efter fast forsikringspraksis sted i den samlede reparationsudgift - materialer, arbejdsløn, stilladsudgifter mv.

Da behovet for reparation ikke skyldes en udefra kommende skadebegivenhed, men fordi taget pga. af en helt normal nedslidningsproces ikke længere opfylder sin funktion som tæt dække og skal udskiftes, mener vi, at der også skal afskrives i nedbrydningsudgifterne. Vores argumentation er med andre ord, at taget pga. sin alder står over for en udskiftning, og at det vil medføre en berigelse, hvis nedbrydning ikke medregnes i afskrivningen.

Bortkørsel dækker vi uden afskrivning, idet lossepladsafgift er den samme uanset byggeaffaldets alder."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

…

18. Hvorledes beregnes erstatningen

Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).

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.

…

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Der er i sagen givet klagerne en forventning om, at taget først er tjenligt til udskiftning inden for ca. 10 år. Denne oplysning har vist sig forkert, og selskabet har da også anerkendt, at denne omstændighed gør forholdet erstatningsberettigende. Efter nævnets opfattelse har klagerne imidlertid ikke haft anledning til at forvente, at de kunne opnå en større erstatning end tilbudt af selskabet, når der tages hensyn til den anførte restlevetid. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Herefter, og idet det af klagerne anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann