727/05

Den 27. juni 2005 blev i sag nr. 65.096:

xxxxx xxxxxxx xxxx x
xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 henhold til 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 en skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har vurderet værdiforringelsen af det skadede tag til ca. 70 %

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 1946. Klagerne overtog ejendommen den 1/9 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/5 2003. Ejendommens tagbelægning er teglsten. Om tagbelægningen er i tilstandsrapport anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	***Bygningsdel:***	***Karakter:***	***Note:***	***Bemærkninger:***
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K1*		*Løs indvendig 'understrygning'*
…				

Karakterskala
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

Sælgeren har i tilstandsrapporten svaret "nej" til, at taget har været utæt. I Kvalitetsmærket er angivet, at taget er i "god" stand. Det fremgår endvidere, at tagbelægningens restlevetid skønnes til 11-20 år ved normal vedligeholdelse af tagbelægning og udhæng.

Den 6/10 2003 anmeldte klageren telefonisk, at taget var utæt. En bygningskonsulent besigtigede taget den 10/10 2003. Bygningskonsulenten vurderede ved sin besigtigelse værdiforringelsen til 80 %. Konsulenten vurderede, at levetidstabellen ikke kunne anvendes, idet taget var behæftet med så mange og alvorlige fejl, at det ikke var økonomisk forsvarligt at reparere taget.

Sagen har tillige været indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn, i hvilken forbindelse der er udarbejdet en skønserklæring. Af erklæringen dateret 12/5 2004 fremgår:

"Ad 1. Nedslidt tagbelægning:	På tagflader mod vest ses flere revnede/skårede tagsten. Overstrygning er meget mangelfuld og inddækning omkring kvist er ikke intakt. Mod øst ses også revnede/skårede samt frostskadede tagsten. Indvendige tagflader i loftsrum er dækket med plastik og hvor plastik er skåret op, ses lidt manglende understrygning. l skunk i det nordvestlige hjørne er skrå tagflader og kvistflunk dækket: med masoniteplader, hvorfor undersiden af tagbelægningen ikke er inspicerbar.
Ad 1. Konklusion:	Ved kvist i soveværelse er der spor efter tidligere vandindtrængen, men der kunne ikke måles forhøjet fugtindhold ved skønsmødet.
Ad 1 fejl og forsømmelser:	l tilstandsrapporten er der givet karakteren K1 med bemærkningen: Løs udvendig 'understrygning' og K0 med bemærkningen: Plastik uden funktion. Ifølge sælgeroplysningerne har taget ikke været utæt. Den korrekte karakter burde være K3, idet der er tale om nedbrydning og deformation af tagbelægningen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af tagbelægningen som formodes at være den oprindelige fra 1946, kan formentlig ud-

	føres for et beløb i størrelsesordenen kr. 140.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Som følge af den nuværende vedligeholdelsesstand, men med skyldig hensyntagen til husets placering og taghældning vurderes forbedringerne ved den nye tagbelægning at andrage ca. kr. 95.000,-"

Selskabet har i skrivelse af 9/8 2004 til klageren på baggrund af et tilbud på udskiftning af tag til en pris på 135.000 kr. anerkendt en erstatning på 45.000 kr. med fradrag af den policemæssige selvrisiko på 10.000 kr., svarende til en udbetaling på 35.000 kr. Selskabet forbeholder sig samtidig ret til at indtræde i klagerens eventuelle krav mod den bygningssagkyndige.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal udbetale en større erstatning, og har i skrivelse af 18/1 2005 til nævnet anført:

"Vi forstår derfor Nykredits begrundelse for erstatningens fastsættelse sådan, at Nykredit dels har lagt vægt på, at der er tale om en meget omfattende skade på taget, og dels at taget har været dårligt vedligeholdt. Dernæst har Nykredit anført, at vi ikke kunne forvente en længere levetid, end Nykredit har tilbudt at dække, fordi der indgår oplysninger om forventet levetid i Kvalitetsmærkningen.

…

Imidlertid fremgår der intet af tilstandsrapporten, der indicerer, at vedligeholdelsesstanden skulle være således, at det af os som køber af ejendommen var grundlag for at vurdere den økonomiske risiko, som vi overtog fra sælgerne.

Når der ikke i tilstandsrapporten er oplyst om så ringe en vedligeholdelsesstand som tilfældet er, kan man naturligvis ikke anvende vedligeholdelsesstanden som argument for nedsat erstatning. Når det ikke er oplyst i tilstandsrapporten, at taget i øvrigt er så udtjent - eller med Nykredits ord: skaden på taget er så omfattende - at den eneste løsning er udskiftning af taget, kan der naturligvis heller ikke lægges vægt på dette forhold ved erstatningsberegningen. Hertil kommer, at det forekommer ganske åbenbart, at en nedsat erstatning ikke kan begrundes med, at en skade er meget omfattende. Forsikringen er jo værdiløs, hvis omfattende skader fører til forholdsmæssig lavere erstatning!

Forsikringen skal dække, de fulde positive, udbedringsomkostninger. Forsikringsselskabet har en realforpligtelse ikke blot en pligt til at betale en skønsmæssig erstatning. Ved erstatningsberegningen anvendes nyværdiprincippet.

Imidlertid lægges der ved Nykredits tilbud om erstatning alene vægt på oplysninger, der burde have fremgået af tilstandsrapporten - men ikke gør det - og på oplysninger i Kvalitetsmærkningen afgivet uden ansvar. Som vi har oplyst i vores klage til AF kan der ikke med nogen som helst mening lægges vægt på oplysningerne i Kvalitetsmærkningen.

…

Som det allerede er anført i vores klage til AF er den eneste rigtige løsning i sagen at anvende levetidstabellerne og derpå beregne erstatningen. Vi foreslår 70 % erstatning af et nyt tag - fraregnet selvrisiko - og fuld erstatning for udgifter for bortkørsel af affald m.v.

Det skal endelig bemærkes, at AH ikke har taget stilling til værdiforringelsen af taget endnu, og at vi overfor AH har bestridt, at værdiforringelsen skal fastsættes som vurderet af AH's bygningskonsulent. AF har tidligere modtaget kopi af vores bemærkninger til AH's bygningskonsulents vurdering af værdiforringelsen."

I relation til syns- og skønsmandens vurdering af, hvor stor en del af et nyt tag, som kan betragtes som en forbedring, har klageren i skrivelse af 8/7 2004 i forbindelse med sagen i Ankenævnet for Huseftersyn anført:

"Vi har naturligvis ikke bemærkninger til P.D.-H.'s vurdering af taget - at den korrekte karakter burde have været K3. Vi har heller ikke bemærkninger til P.D.-H.'s vurdering af, hvad udskiftning af taget til koste, jf. det fremsendte tilbud på ca. 130.000,-, der dog ikke inkluderer bortskafning af affald og med visse andre forbehold, der er godkendt af ejerforeningen.

Imidlertid kan vi naturligvis ikke erklære os enige i, at udskiftning af taget vil medføre en forbedring på ca. 95.000,-. Baggrunden herfor er følgende:

Tilstandsrapportens formål er - som bekendt - at gøre opmærksom på forhold, som køber bør tillægge betydning ved vurdering af bygningens tilstand.

Det er naturligvis et forhold en køber bør tillægge betydning, når man køber en ejendom med ikke bare et værdiløst tag, men også et tag, der ifølge de sagkyndiges vurderinger har skullet skiftes, da vi overtog ejendommen - et forhold, der medfører udgifter på 130.000,-.

Såfremt Ankenævnet følger P.D.-H.'s syns- og skønserklæring og træffer afgørelse om, at vi alene tildeles erstatning på 45.000,- ud af 140.000,- vil der for os være tale om en udgift. på 95.000,-, der skyldes den bygningssagkyndiges misvisende tilstandsrapport, som ikke lever op til formålet med tilstandsrapporten. En udgift på 95.000,- er selvsagt et forhold, som 'køber bør tillægge betydning ved vurdering af bygningens tilstand'.

Endvidere skal vi bemærke, at vi ikke kan se, hvordan den nuværende vedligeholdelsesstand har betydning for bedømmelsen af en eventuel forbedring ved udskiftning af taget. Tilstandsrapporten har ikke givet os et grundlag for at vurdere, at tagets vedligeholdelsesstandard ville medføre en udgift for os på 95.000,-"

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 26/11 2004 til nævnet anført, at erstatningsopgørelsen ikke skal ske ud fra et forventningsprincip, men ud fra værdien af det beskadigede og forsikringsbetingelsernes opgørelsesregler. Selskabet har i skrivelsen af 26/11 2004 endvidere anført::

"Vores bygningskonsulent har i forbindelse med klagen uddybet sin vurdering af værdiforringelsesprocenten således:

'Jeg har oplyst i min interne ejerskifterapport, at Levetidstabellen side 19 ikke kan anvendes, fordi taget er behæftet med så mange og så alvorlige fejl, at det ikke er økonomisk forsvarligt at udføre en komplet overstrygning af tagsten samt reparation/udskiftning af inddækninger. De mange fejl udgør:

- revner i og mangler ved under- og overstrygning

- utætte gamle inddækninger ved kvist
- tagsten ligger ude af sit leje (vind)
- mange tagsten er skårne og revnede

Det er tydeligt, at taget ikke er blevet vedligeholdt i særlig høj grad - bl.a. har man blot ophængt plastic på indersiden for at indsamle indtrængende regnvand.

Det er således ikke kun enkelte forhold omkring manglende vedligeholdelse der har faet mig til at fastsætte en værdiforringelse på 80 %, men alt hvad der kan være udtjent ved et sådant tag, er udtjent, dvs. rigtig mange tagsten er defekte, tagsten ligger ude af sit leje, defekt indvendig og udvendig mørteltæthed samt defekte inddækninger. Derfor er tilstanden af taget i langt større grad dårligere end anført i Levetidstabellen. Jeg har således gjort brug af tabellens Forord: At det er nødvendigt med en konkret vurdering.'

Vores bygningskonsulent har således på baggrund af tagets aktuelle stand vurderet, at taget er udtjent og er udskiftningsmodent.

Vi henviser til, at skønsmanden ved Ankenævnet for Huseftersyn uafhængigt af vores bygningskonsulent også har sat en værdiforringelse på taget, der ligger langt fra Skafors vejledende tabel for et 57 år gammelt tag.

Selv om man skulle lægge et forventningssynspunkt til grund med hensyn til tagets restlevetid, er vores forsikringstager ikke via tilstandsrapport og KvalitetsMærke blevet stillet en længere levetid i udsigt. Af KvalitetsMærkets side 7 fremgår, at restlevetiden skønnes til 11-20 år ved normalt vedligehold af tagbelægning og udhæng. Taget var på besigtigelsestidspunkt i 2003 57 år, og den totale levetid køber har fået stillet i udsigt 68-77 år. Det betyder, at køber er blevet gjort opmærksom på, at taget har udlevet 83 % - 74 % af sin levetid.

Vi har accepteret at dække 45.000 kr. Vi er kun bekendt med tilbud af 28. maj 2004 på 129.500 kr., og ikke med et tilbud på 135.000 kr. jf. - vores forsikringstagers brev til Ankenævnet. Hvis vi lægger et tilbud på 135.000 kr. til grund, har vi reelt gjort værdiforringelse gældende med ca. 67 %. Det nye tilbud er formentlig også ekskl.

bortkørsel af affald, som vil blive dækket uden afskrivning. I erstatningen fradrages forsikringens selvrisiko på 10.000 kr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**18. Hvorledes beregnes erstatningen**

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

…

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

Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadeforsikring kan anvendes til skadeopgørelsen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder navnlig oplysningerne i Kvalitetsmærket om forventet restlevetid sammenholdt med oplysningerne om tagets alder, finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at betale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann