733/05

Den 10. oktober 2005 blev i sag nr. 65.873:

xxxxx xxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx xx

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 udvidet ejerskifteforsikring med KvalitetsMærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tegltag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at klagerne købte ejendommen, der er opført i 1933, med overtagelsesdag 15/6 2004.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport af 27/2 2004 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	4	Der ses fugtindtrængen lokalt på gratspær i loftrum. Der ses revnede gratsten udefra enkelte steder. Forskelling begyndende forvitret. Sporadisk på tagflader ses defekte tagsten, enkelte revnede, og afknækkede sten, samt enkelte forvitrede sten. Mod øst er taget ikke understrøget ved nyt aftræk fra emhætte. Lokalt ses tagsten mod vest at ligge uensartet, formentlig løftet af gl. understrygning. Gl. tagvindue tæret.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3	5	Der er utætheder i den renoverede skotrende. Der ses opfugtning af skotrendebrædder inde fra loftsrum.
...				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
4	*A*	*8.1 Tagbelægninger/rygning*	*Tegltag skal eftergås for defekte og utætte sten. Understrygning sporadisk gennemgås, ligesom bindere. Der skal med understrøgne tegltage påregnes systematisk vedligeholdelse ca. hvert 5. år, og mindst eftersyn hver gang der har været bevægelser i konstruktionen (storm og stærke vindstød.).*
5	*A*	*8.3 Skotrender/inddækninger*	*Zinken er fornyet. Det vurderes at utætheden ligger i afslutning af tegltag mod skotrende, altså de tilpassede tagsten ud over zinken i skotrenden og forskellingen under tagsten.*
...			

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	?
8. Tage			
8.1 Er der sætningsskader, som er udbedret?	☐	☒	☐
Hvis ja, hvor?			

3. 65.873

8.2 Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvilke?
Skotrende"

Af KvalitetsMærket fremgår bl.a.:

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

...

	Meget god	**God**	**Middel**	**Dårlig**	**Meget dårlig**
... 9. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			**X**		

Ordforklaring til karakterskala vedr. Nybolig KvalitetsMærke

...

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.

...

Bygningssagkyndiges supplerende bemærkninger:

...

Der er tale om restlevetid, angivet i procent, i forhold til en ny tilsvarende bygningsdel, under-forudsætning af almindelig vedligeholdelse og moderat miljø (normalsituationen).

...

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

...

Skønnede restlevetider for primære bygningsdele

Bygning	Bygningsdel	Restleve-tid	Bemærkning
... A	... Tagbelægning - Tegl	... 60 %	

...

4. 65.873

Skønnede udbedringspriser

Bygning	Bygningsdel	Reparationsforslag	Pris ekskl. moms
...	...	...	...
A	Tagbelægning/rygning	Murerrep. af tagsten og gratsten, forskelling og understrygning, omlægning af skotrende, skønnet til 40 timer samt materialer.	15000.00

"

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klagerne, at husets tag var utæt. Forholdet blev anmeldt til selskabet den 5/7 2004.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede herefter ejendommen den 28/7 2004. På baggrund af den stedfundne besigtigelse udarbejdede konsulenten rapport af 28/7 2004, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**

I forbindelse med den seneste tids regnvejr, er der trængt vand ind på loftrum. F.t. var oppe på loftrum og besigtige dette og så at det dryppede ned gennem tegltaget. På loftet var der nogle spande (fra tidligere ejer) og disse blev placeret forskellige steder på loft for at opsamle regnvand.

Årsag til utæt tegltag er manglende vedligehold af understrygning og rygning. Et tag som denne type skal gennemgås med jævne mellemrum og efter behov, specielt hvis der i den seneste tid har været kraftigt blæsevejr. Endvidere er der flere steder på tagfladen, hvor tagsten ligger ujævnt. Endvidere er tagvinduet utæt.

Skotrende er tydelig opfugtet og årsag hertil skal findes i overgang mellem tegltag og zink i skotrende."

På baggrund heraf afviste selskabet at dække det anmeldte forhold, hvilket selskabet meddelte klagerne ved skrivelse af 6/8 2004.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvorfor de klagede over denne ved skrivelse af 24/8 2004. Af skrivelsen fremgår bl.a., at klagerne har fået foretaget autoriseret tageftersyn af en tagkonsulent, der oplyste, at utæthederne i taget primært skyldes forkert oplægning af tagsten.

Klagernes skrivelse af 24/8 2004 blev forelagt selskabets bygningskonsulent, der hertil i rapport af 16/9 2004 bl.a. bemærkede:

"**Kommentarer/bemærkninger i øvrigt**

...

I brevet fra kunden, oplyser kunden som noget nyt, at de øverste vestvendte tagsten ved rygningen, er oplagt forkert, hvilket er den primære årsag til vandindtrængen.

Det er korrekt, at der ikke i TR er nævnt noget om dette forhold, jeg har heller ikke bemærket det, idet der er så mange andre steder på tagfladen hvor vand kan trænge ind. Hvis tagstenene mod vest skulle have været oplagt forkert, så har dette været tilfældet siden 1933 og som følge heraf, burde der være sket væsentlige større skade på træværk som følge af fugt, end tilfældet er. Jeg er bestemt ikke overbevist om, at den primære årsag skulle være forkert oplagte tegl ved tagrygningen. Mig bekendt findes der ingen nedskrevne retningslinier for oplægning af teglsten fra dette tidspunkt, andet end god håndværksmæssig skik. Den primære årsag til forholdet, skyldes nærmere at tagfladen igennem mange år har været understrøget og tætnet så mange gange, at tagsten har løftet sig mere og mere og derved er tagbelægningen blevet mere 'åben' og utæt. Der skal en større renovering til, hvor man helt skal nedtage tagsten og lægge dem op på ny. Karakter K3 for tagbelægningen er altså helt korrekt beskrevet."

Selskabet fastholdt ved skrivelse af 4/10 2004 til klagerne det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1) Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.

...

6. 65.873

Eftersom Tilstandsrapporten omtaler fugtindtrængning lokalt på gratspær, da spurgte vi ved besigtigelsen ind til dette, hvortil vi af mægleren fik oplyst at der som beskrevet i Tilstandsrapporten udelukkende var tale om fugtindtrængning og ikke en decideret utæthed (som ved skotrenden). Desuden var det mæglerens opfattelse at dette var blevet udbedret i forbindelse med at man havde renoveret taget i forbindelse med nedtagning af skorsten, ventilation. Med ovenstående informationer omkring taget, da var det vort indtryk at nok var taget ældre af dato og trængte til en kærlig hånd, men det eneste sted med en decideret utæthed var ved skotrenden.

Efter overtagelsen den 15/6-2004 og efter den første nedbør, da erfarede vi at der på loftet, hvilket ligeledes var vort første loftsbesøg efter overtagelsen, mod forventning, var adskillige deciderede utætheder i taget. Der var ligeledes en utæthed ved skotrende, men denne var oplyst og ventet.

...

Ved sidste afvisning fra Nykredit i brev af 4. oktober 2004 refereres til at tagkonstruktionen i sin helhed er oprindelig fra 1933 og at der på dette tidspunkt ikke fandtes regler for tagbelægning. Det med reglerne vil jeg ikke bestride, grundet manglede kundskaber, men det er åbenbart at en meget stor del af utæthederne er ved tegl eller gratsten som ikke er oprindelige, men netop oplagt inden for maksimalt 5 år, i forbindelse med tidligere ejeres småreparationer, fjernelse af skorsten, ventilation, skotrende m.v., hvilket kan bekræftes af tidligere ejer, naboer m.v.. At dele af tagkonstruktionen/tagbelægningen er decideret ukorrekt konstrueret, herunder nylægning af teglsten, renovering af skotrende m.v., er vi blevet oplyst af en tagkonsulent som vi har haft til at foretage et såkaldt tageftersyn. De konstruktive ukorrektheder m.v., burde have været nævnt i Tilstandsrapporten tillige med noteret af Nykredits udsendte konsulent ved dennes besigtigelse af 28. juli 2004.

...

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil hermed bede Ankenævnet for Forsikring om at behandle sagen samt nærværende forløb, idet det er vor opfattelse at tagkonstruktionen/tagbelægningen og tilstanden af denne, både den oprindelige og i særdeleshed den renoverede, var klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten, hvorfor det er vort ønske at Ankenævnet for

7. 65.873

Forsikring behandler nærværende, herunder udsender en uvildig tagekspert til at vurdere de faktiske forhold, herunder de konstruktionsmæssige ukorrektheder."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 3/2 2005 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores vurdering**

...

Forholdene ved tagbelægning og skotrende har fået karakteren K3, som beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og at dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Forholdet ved taget er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, idet vores forsikringstager er blevet advaret om, at taget ikke er vedligeholdt, og at der er tegn på begyndende vandindtrængen (forholdets reelle karakter), at problemerne vedrører hele taget (forholdets omfang), og at der er tale om kritiske skader, som vil medføre, at tagets funktion svigter inden for overskuelig tid med risiko for skade på andre bygningsdele, altså at taget bliver mere og mere utæt, hvis det ikke vedligeholdes (forholdets betydning).

KvalitetsMærkets oplysninger modificerer ikke tilstandsrapporten.

Restlevetiden for taget er angivet under den forudsætning, at taget bliver almindelig vedligeholdt, og den anslåede udbedringsudgift på 15.000 kr. ekskl. moms finder vores bygningskonsulent korrekt. Mht. udbedringsudgift skal vi endvidere gøre opmærksom på, at den er fastsat ud fra tagets tilstand ved huseftersynet den 27. februar 2002, men at nedslidningen fortsætter, så længe taget ikke vedligeholdes.

Vores forsikringstager er jf. ovennævnte klart blevet gjort opmærksom på, at der er kritiske problemer med taget.

Der er ikke dækning over Ejerskifteforsikringen.

8. 65.873

Sælger har tilsyneladende mod bedre vidende anført i tilstandsrapporten, at taget ikke har været utæt. En sælgers urigtige oplysninger medfører ikke, at der er dækning over Ejerskifteforsikringen, men kan danne grundlag for et erstatningskrav mod sælger ved forsæt/grov uagtsomhed."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**17. Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker ikke:

1. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar 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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvist bemærkes, at nævnet træffer afgørelse på det foreliggende skriftlige grundlag. Endvidere bemærkes, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre deres krav. Dette gælder, uanset at det ikke udtrykkeligt er udtalt i forsikringsbetingelserne.

Af de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser fremgår, at forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket af forsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Oplysninger om bygningen modtaget fra anden side kan ikke indgå i vurderingen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at antage, at skaderne på ejendommens tag går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand