737/05

Den 5. december 2005 blev i sag nr. 66.258:

xxxxx xxxxx xx
xxxxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Forsikringen trådte i kraft i forbindelse med klagernes overtagelse af ejendommen den 1/5 2003.

Det fremgår af tilstandsrapport af 14/1 2003, der dannede grundlag for forsikringens tegning, at såvel beboelsesejendommen (bygning A) som garagen (bygning B) er opført i 1978, og at begge bygninger har tegltag med undertag af armeret plastfolie. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Yderst pæn, velholdt og konstruktiv stærk ejendom. Til beboelsen er den væsentligste bemærkning til afskalninger på flere tagsten og specielt på tagfladen mod vest, men ud over denne bemærkning er der reelt ikke øvrige bemærkninger til beboelsen.

…

Bemærkninger:

	Ja	Nej	Bygning
Anfør *hvilke* og *hvordan under uddybende kommentarer*			
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	_____
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	_____

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Ad. punkt 2: Tagfladen mod nord er utilgængelig, idet højdeforhold og terrænforhold gør, at jeg ikke kan besigtige tagfladen

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	**Beboelse**			
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	1	På tagfladen mod øst er der mindre afskalninger af oversiden på enkelte tegltagsten.
			2	På tagfladen mod syd er der mindre afskalninger af oversiden på et par enkelte teglsten
			3	På tagfladen mod vest er der væsentlige afskalninger af oversiden og kanterne på flere tegltagsten og specielt mod gavlen mod syd.
…				
B	**Garage**			
…				
B	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	5	På tagfladen mod nord er der afskalninger af overfladen og kanterne på enkelte tegltagsten.

…

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

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Tagstenene bliver ikke utætte inden for en overskuelig tid og ud fra dette er min karakter K2 givet. Jeg vurderer, at disse afskalninger forklares i frostsprængninger i oversiden af tagstenene og som er startet med mindre frostsprængninger ved tagstenenes sideoverlæg på grund af vandansamlinger i overlæggene.
2	A	8.1 Tagbelægning/rygning	[samme formulering som note 1]
3	A	8.1 Tagbelægning/rygning	[samme formulering som note 1]

…

5 B 8.1 Tagbelægning/rygning [samme formulering som note 1] "

Af den i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdede kvalitetsmærkerapport fremgår:

"**3. Bygningsdelenes tilstand - beboelsen**

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

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

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

…

Skaderne med karakteren K2 anbefales som udgangspunkt udbedret inden for 1 år, men der kan være K2 skader, der kræver hurtigere udbedring, ligesom der kan være skader, som ikke nødvendigvis skal udbedres så hurtigt.

…

Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkninger
…			
A	Sadeltag	6-10 år	Tagbelægning
…			
B	Sadeltag	11-20 år	Tagbelægning

…

Skønnede udbedringspriser

Bygning	Bygningsdel	Reparationsforslag	Pris excl. moms
A	8.1 Tagbelægning/rygning	Udskiftning af de tagsten, hvor der er afskalninger af oversiden, på tagfladerne mod vest, syd og øst.	15000.00
B	8.1 Tagbelægning/rygning	Udskiftning af de tagsten, hvor der er afskalninger på oversiden, på tagfladen mod nord."	2000,00

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klagerne, at taget var stort set kassabelt, hvilket klagerne via deres advokat anmeldte til selskabet ved skrivelse af 28/4 2004.

Samtidig med anmeldelsen fremsendte klagernes advokat skrivelse af 11/3 2004 fra tagrenoveringsfirmaet D. Af sidstnævnte skrivelse fremgår:

"D. Tag- og facaderenovering har besigtiget taget på ovennævnte adresse, og har ved selvsyn kunnet konstatere følgende:

- Rester af afskalning i tagrender i taget fulde længde.
- Tagsten der helt eller delvist kunne pilles fra hinanden.

Ovenstående kunne tyde på, at tagstenene er brændt for dårligt eller at råmaterialerne har været af for dårlig kvalitet.

Taget bør efter vores vurdering udskiftes helt indenfor en kort årrække."

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 28/5 2004. På baggrund af den stedfundne besigtigelse udarbejdede konsulenten intern besigtigelsesrapport af 14/6 2004, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

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

Afskalning af tagsten. Hovedsageligt på beboelsens vestvendte tagflader er der væsentlige afskalninger på tegltaget. Knap så markant er afskallingerne på øst- og sydvendte tagflader. Beboelsens nordvendte tagflade kunne ikke besigtiges pga. højden over terræn. Garagebygning har væsentlige afskallinger mod nord.

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold, hvilket selskabet meddelte klagerne ved skrivelse af 6/8 2004.

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse, hvorfor de ved deres advokat klagede over denne ved skrivelse af 22/9 2004 til selskabet. Samtidig hermed fremsendte advokaten erklæring af 17/9 2004 fra tagrenoveringsfirmaet D., hvoraf følgende fremgår:

"Med henvisning til vore tidligere fremsendte skrivelser vedr. besigtigelse af tag på ovennævnte adresse skal vi endnu engang bekræfte tagets kritiske tilstand.

Efter vores bedste vurdering skal taget udskiftes inden 2-3 år, såfremt vandindtrængen gennem tagstenene er udfaldskravet, for en evt. udskiftning."

Den fornyede henvendelse til selskabet resulterede ikke i en ændring af det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Efterfølgende indhentede klagerne udtalelse af 19/1 2005 fra murerfirmaet R. Af udtalelsen, der af klagernes advokat blev fremsendt til selskabet, fremgår:

"Jeg har besigtiget tegltaget 3 gange, første gang 2. nov. 04 derefter 15. nov. og igen 5. jan. 05.

Min konklusion af tagets tilstand er at en reparation ikke er tilstrækkelig, da afskalninger på overside og kanter, samt underside af teglsten omfatter minimum 35 til 40% af tagfladerne.
Med hensyn til undertaget kan oplyses at det er beskadiget med afskalningerne fra underside af teglsten.

For så vidt afskalninger på kanter og overside kan det give direkte sollys, som undertaget af den brugte type ikke kan tåle, da den er udtørret og således vil give revnedannelser, og derfor bør udskiftes.

Det kan oplyses, at jeg har undersøgt samtlige tagflader på huset også nordsiden (oplyst utilgængelig iflg. tilstandsrapporten).

Min konklusion er således at taget bør skiftes NU, og ikke om 1-2 år, da fugtgennemtrængninger er aktuel nu."

Tømreren udarbejdede herefter løsningsforslag (tilbud af 24/1 2005 på udskiftning af taget). Ifølge tømreren vil en udbedring koste mellem 144.100 og 210.100 kr.
Selskabets bygningskonsulent besigtigede på ny taget den 8/2 2005. Ved den fornyede besigtigelse konstaterede konsulenten bl.a., at taget stadig var tæt. På baggrund af den nye besigtigelse fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Klagerne påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende, og at selskabet som følge heraf skal dække de med udskiftning af taget forbudne udgifter i overensstemmelse med tilbud af 24/1 2005 fra murerfirmaet R.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 21/4 2005 til nævnet bl.a. anført:

"**Vor vurdering**

Taget har en væsentlig kortere samlet levetid end for tegltage normalt.

…

Vores forsikringstager har på grundlag af tilstandsrapporten vidst, at der var afskalninger af teglsten - på vestvendte flader i væsentlig omfang og på andre flader i mindre omfang. Vores forsikringstager har vidst, at dette skyldtes frostsprængninger, og at taget havde en ret så kort levetid - max. 36 år - på baggrund af et tag fra 1978 med en skønnet restlevetid i KvalitetsMærket på 6-10 år. Nordtagfladen på beboelsen var ikke undersøgt, men dette er der gjort en anmærkning om i tilstandsrapporten, og pga. de øvrige tagfladers tilstand var der ingen grund til at antage, at nordfladen skulle være sluppet for afskalninger.

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten på side 6 begrundet sin karaktergivning med, at afskalningerne ikke medfører, at taget bliver utæt inden for overskuelig tid, og derfor har han ikke givet karakteren K3. Af KvalitetsMærket kan udledes, at taget vil svigte sin funktion som klimaskærm inden for 6-10 år. Vores forsikringstager har således vidst, at taget inden for et årti ville ende med at blive utæt, og at processen var i gang.

Endvidere er det anbefalet i KvalitetsMærket, at afskallede tagsten udskiftes. Vi gør opmærksom på, at anbefalingerne om, at K2 skader udbedres inden for et år, skal regnes fra rapportens udarbejdelse i januar 2003 og ikke først fra ejendommens overtagelse i maj 2003. Ejendommen har således stået en vinter over, uden at køber har gjort noget ved taget.

Vores bygningskonsulent besigtiger første gang i maj 2004. Der konstateres væsentlige afskalninger på vestvendte tagflader og knap så markante afskalninger på øst- og sydvendte flader, dvs. samme forhold som er beskrevet i tilstandsrapporten 1 1/2 år før. Taget er tæt.

Vores bygningskonsulent besigtiger igen 8 1/2 måned senere i februar 2005. Der er kommet nye afskalninger, men forværringen er beskeden - under 10 %. Taget er fortsat tæt.

Her over 2 år efter den bygningssagkyndiges besigtigelse er taget fortsat tæt. Afskalningerne vil fortsætte, men det sker ikke dramatisk, og der er intet, der tyder på, at taget vil svigte sin funktion før den tidsperiode, som den bygningssagkyndige har angivet.

Forholdet er ikke klart forkert beskrevet, idet beskrivelsen hverken er misvisende eller klart ufyldestgørende. Vores forsikringstager har ud fra tilstandsrapporten og KvalitetMærket har haft mulighed for at taget forholdets reelle karakter (afskalninger pga. frostsprængninger), omfang (hele taget, dog væsentligst på vestvendte flader) og betydning (at taget på sigt vil blive utæt) i betragtning.

Vores forsikringstager er dermed blevet stillet i udsigt, at han inden for 6-10 år ville have en udgift til udskiftning af hele taget. At han vælger at udskifte taget på nuværende tidspunkt pga. afskalningerne, gør ikke forholdet dækningsberettiget. Forsikringstager er blevet gjort opmærksom på afskalningerne, jf. tilstandsrapporten, og taget er fortsat tæt.

Da vi har afvist dækning, er vi ikke gået nærmere ind i en erstatningsfastsættelse og afskrivningsprocent. Køber er blevet gjort opmærksom på tagets væsentlige kortere levetid, hvorfor vi mener, at der kan tages højde for dette forhold i en eventuel erstatningsberegning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**

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.

…

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."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten har tagbelægningen på såvel beboelsesejendommen som garagen fået karakteren K2 (alvorlige skader) med bemærkning om, at der i varierende grad er afskalninger på tagsten på ejendommens forskellige tagflader. I kvalitetsmærkerapporten er tagkonstruktionens tilstand karakteriseret som ”middel”, og restlevetiden for be-

boelsesejendommens tag er angivet til 6-10 år. Bl.a. på baggrund heraf er det nævnets opfattelse, at oplysningerne i tilstandsrapporten og kvalitetsmærkerapporten har givet klagerne mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning, hvorfor nævnet ikke finder anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann