755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 67.787:

xxxxxx xxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, 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 afvisning af at yde forsikringsdækning for utæt garagetag.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1966, og at klageren overtog ejendommen den 15/8 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 25/6 2001.

Den 10/3 2005 anmeldte klageren telefonisk, at taget i garagen var utæt. Forholdet er i tilstandsrapporten dateret 25/6 2001 beskrevet således:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
B	***Carport og redskabsrum***			
…				
	8.15 Andet: Carport og redskabsrum	*K1*		*CARPORT OG REDSKABSRUM GENERELT: Taget består af metalplader, som kun har meget lidt tagfald. Som oplyst af sælger har der været utæthed over redskabsrum, men det skulle*

være udbedret ved at tætne samlingerne i tagpladerne med silikone.
Taget bør holdes under observation for tæthed.

Loft i redskabsrum er vandskadet.

Træbeklædning på redskabsrum er for tæt mod terræn, det bør friholdes, så træbeklædningen ikke kan trække fugt."

Selskabet afviste ved skrivelse af 21/7 2005 til klageren forholdet som dækningsberettigende.

Klageren har indhentet et overslag på udbedring. Prisen er 43.750 kr. incl. moms, og tømrermester A.L. har i overslaget anført:

"Vedr. tag på garage

Ud fra mit synspunkt, er der for lidt hældning til stålplader,
så loft og isolering er blevet ødelagt

skaden kan udbedres med nyt isolering, nyt loft samt
krydsfiner og tagpap på taget

bortkørsel at stålplader, isolering samt loft
udførelse af nyt isolering ca. 25 m2,
nyt loft ca. 25 m2 samt paptag ca. 45 m2"

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 28/8 2005 til nævnet anført:

"I forbindelse med køb af hus tegnes ejerskifteforsikring. I tilstandsrapport ifm. huskøb nævnes det, at der har været utæthed i nærværende tag, men at dette er blevet udbedret af sælger. Ifm. sne og tøning heraf viser det sig imidlertid, at den tætning sælger har lavet af tag ikke er tæt, hvilket betyder at nyopsat loftbeklædning skades (vandskjold) og vand drypper ned fra loft."

Klageren har i skrivelse af 16/11 2005 til nævnet supplerende anført:

"Det som gælder for det pågældende tag er, at der givetvis er en hældning inden for ovennævnte berammelse, men som undertegnede også tidligere har meddelt selskabet så er 1) hældningen på det pågældende tag vurderet (af tømrer) som værende ikke tilstrækkelig, og 2) er tagkonstruktion ikke udført korrekt, hvorfor der på tagets overside dannes vandpytter. Af vedlagte billeder fremgår det eksplicit, at tagets hældning, kombineret med en 'hulning' på visse dele af taget gør, at vand samles på ét centralt sted, hvorfra vandet trænger ind til det underliggende loft i den aflukkede garagebygning."

Endelig har klageren i skrivelse af 16/12 2005 til nævnet anført:

"I forsikringsselskabets brev nævnes det, at stålplader på et tag kan lægges ned til 8 grader - et forhold som jeg ikke kan kommentere på, da jeg ikke er fagmand. Imidlertid henvises der alene til et postomsendt blad og ikke til en fagmands direkte udtalelse, hvorfor min tvivl omkring førnævnte er til stede. Såfremt forsikringsselskabet stiller tvivl omkring den fagmands udtalelse som jeg har indhentet råd fra burde man nok i nærværende tilfælde have gjort det samme fra deres side.

Endelig gælder også det forhold, hvilket også fremgik af sidste skrivelse, at det pågældende tag ikke er lagt korrekt, da der på midten af taget dannes en pyt af vand ved nedbør (sne eller regn), så hældningsproblematikken danner efter min mening ikke relevans i denne sammenhæng,

Derfor fastholder jeg fortsat mit krav om skadeserstatning."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 1/11 2005 til nævnet anført:

"Ved tilstandsrapporten er køber blevet gjort opmærksom på, at tagbelægning af metalplader har meget lidt tagfald (forholdets reelle karakter), at det drejer sig om hele taget over carport og redskabsrum (forholdets omfang), og at det i sælgers ejer-

tid har medført utæthed, og at taget fortsat bør holdes under observation for tæthed (forholdets betydning).

Selv om den bygningssagkyndige kun har givet karakteren K1, er en køber ud fra beskrivelsen af forholdet blevet tilstrækkeligt advaret om, at taghældningen ikke var tilstrækkelig til at bortlede regn- og smeltevand, og at dette allerede har skabt problemer i sælgers ejertid. Endvidere er køber advaret om, at taget skal holdes under observation for utætheder. Beskrivelsen er hverken misvisende eller klart ufyldestgørende.

Vi mener fortsat, at vores forsikringstagere ikke kan opnå dækning for udbedring af carporttag, fordi de korrekt er blevet advaret om dette forhold i tilstandsrapporten og kunne have taget det i betragtning ved køb af huset."

Selskabet har i skrivelse af 29/11 2005 til nævnet med henvisning til printudskrifter fra www.idenyt.dk/artikler anført, at stålplader kan lægges ned til 8 grader. Endelig har selskabet i skrivelse af 29/12 2005 til nævnet anført:

"Vi har alene medtaget den faktuelle oplysning om, at stålplader kan lægges med en hældning ned til 8 grader, for fuldstændighedens skyld.

Vi vil gerne spore opmærksomheden tilbage til, at vi har afvist at dække, fordi vi vurderer, at forholdet omkring carporttag er beskrevet i tilstandsrapporten på en tilstrækkelig måde til at gøre en køber opmærksom på problemet.

Den bygningssagkyndige har observeret, at metalpladerne i dette tilfælde kun har meget lidt tagfald, at dette har skabt problemer i sælgers ejertid, og at taget bør holdes under observation for tæthed.

Vores forsikringstagers bemærkning om, at der på midten af taget dannes en pyt af vand ved nedbør, underbygger, at den bygningssagkyndiges beskrivelse af forholdet er korrekt, nemlig at dette tag ikke har den påkrævede hældning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

...

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det af tilstandsrapporten dateret 25/6 2001 fremgår, at der er meget lidt tagfald, at sælger har oplyst, at der har været utætheder, som "skulle være udbedret" og at "taget bør holdes under observation for tæthed." Nævnet bemærker vi-

dere, at klageren først i marts 2005 konstaterer utæthed. På denne baggrund finder nævnet - uanset at forholdet kun har fået karakteren "K1" - at forholdet ikke kan karakteriseres som misvisende eller klart forkert beskrevet. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann