766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.930:

xxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx 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 :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med Nybolig Kvalitetsmærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med anmeldelse af, at den forsikrede ejendoms tag er utæt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1974, og at klageren købte ejendommen med overtagelse den 1/7 2001 på baggrund af tilstandsrapport dateret 1/3 2001.

I tilstandsrapporten er der anført følgende om taget:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.5 Udv. træværk v. tag	K1	1	Spredte bløde områder.
…				

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

Note:	**Bygning:**	**Bygningsdel:**	**Årsager/kommentarer:**
1	A	8.5 Udv. træværk v. tag	Vindskede på vestgavl interimistisk repareret. Remender (A og B) bør afdækkes/afskæres. "

Af Nybolig Kvalitetsmærke fremgår bl.a.:

"**Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele**

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
…			
A	Tagbelægning - Betonsten	11-20 år"	

Det fremgår af sagen, at klageren i november 2002 anmeldte, at taget var utæt. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 3/12 2002, men fandt ingen unormale fugtforekomster, hvorfor selskabet afviste sagen. Selskabet anbefalede klageren at forbedre ventilationen i rummet, hvilket klageren gjorde.

Ved skrivelse af 5/6 2005 til selskabet anmeldte klageren på ny, at taget var utæt. Klageren vedlagde udtalelse fra rådgivende ingeniør H. K. B. D.. Af udtalelsen fremgår bl.a.:

"Taget er utæt over hele tagfladen og det er især på nordsiden og på den nederste del af tagfladen utæthederne viser sig.

Problemerne ses i form af at vand, der siver ned gennem tagstenene. Tagstenene er af fabrikat Braas. En besandet betontagsten med fladt løb. Taghældningen er 1:2 (ca. 25 grader).

Taget er lagt uden undertag, men til gengæld fuget i den vandrette fuge mellem tagstenene. Den pågældende tagstenstype er ikke egnet til at blive lagt uden undertag, idet selve materialet er så porøs, at vandet siver ned igennem materialet og løber på undersiden af tagstenen ned på lægten, hvorfra det drypper ned i isoleringen.

Alle tagstenene er porøse. At det tydeligst ses på den nederste trediedel af taget skyldes, at denne del af taget får mest vand.

Lægterne og spærene var drivende våde og såfremt, der ikke tages fat om problemet nu, vil følgen blive omfattende rådskader i tagkonstruktionen.

At ejeren selv har sat yderligere ventilationsriste i begge gavle, har ikke afhjulpet på det pjaskvåde træværk.

3. 68.930

Det bliver nødvendigt at lægge et ny tag på huset, og i så fald bør der vælges en tagstenstype med samme lægteafstand for at minimere udgifterne.

Taget har været utæt siden det blev lagt op, og idet denne tagtype slet ikke egner sig til at blive oplagt uden undertag, burde dette være oplyst ved salget og dermed i tilstandsrapporten."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 24/6 2005. Ved skrivelse af 24/6 2005 til klageren anerkendte selskabet skaden som dækningsberettigende. Det hedder i skrivelsen bl.a.:

"Det kan heraf udledes, at De forud for købet af ejendommen havde konstateret, at der var problemer med understrygningen, samt at der var givet en dekort herfor.

Imidlertid fremgår det endvidere, af vores konsulents rapport, at den eneste måde at afhjælpe forholdet på, er at udskifte taget med et nyt betontag uden undertag og med korrekt fugning af samtlige tagsten.

Det er vores vurdering, at De på baggrund af tilstandsrapporten ikke har kunnet forudse, at dette skulle ske allerede nu, og forholdet er derfor omfattet af forsikringen.

I kvalitetsmærkerapporten, der er udfærdiget d. 1. marts 2001 er restlevetiden på taget fastsat til mellem 11 og 20 år.

Den nuværende restlevetid vil således være mellem 7 og 16 år.

Deres tag har eksisteret siden opførelsen af bygningen i 1974 og har således eksisteret i 31 år.

På baggrund af disse oplysninger er det vores vurdering, at Deres tag har levet et sted mellem 31/38 eller 31/47 eller et sted mellem 81,5 % og 65,6 %. Dette vil endvidere kunne betragtes som den værdiforringelse taget har i forhold til et nyt tag.

4. 68.930

Henset til det, der står i købsaftalen vil værdiforringelsen efter vores vurdering skulle sættes til medianen eller 73 %.

Af vilkårene for forsikringen fremgår det, at hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 % fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse.

…

Da taget er værdiforringet med 73 % i forhold til nyværdien vil erstatningen skulle beregnes som udbedringsomkostningerne ganget med 27 %, hvorefter fradrages den policemæssige selvrisiko på 10.000 kr."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse. Selskabet fastholdt dog denne.

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har i skrivelse af 2/3 2006 til nævnet bl.a. anført:

"• Nykredit Østifterne Forsikring har nu anerkendt problemerne især med henvisning til ikke vandtætte og ikke korrekt monterede fuger dette burde have været vurderingen allerede i 2002, (da fugerne temmelig sikkert heller ikke var vandtætte og korrekt monteret på det tidspunkt...) hvor Nykredit Østifterne Forsikring således - iflg. forsikringen - skulle have dækket skaden og afhjælpning af skaden 100%.

• Vi har konstateret, at I [selskabet] i 2004 har anerkendt at udskifte hele taget (100% erstatning) på …vej 35. Et identisk tag hvis tilstand - ifølge vores fælles vurderingsmand (rådgivende ingeniør H.K.B.D.) var 'i bedre forfatning end vores'!

• Vi ønsker, at Nykredit Østifterne Forsikring anerkender at skaden allerede var indtruffet i 2002 således, at vi får skaden afhjulpet og dækket 100%.

• Ligeledes undre det os meget at vores 'naboer' på …vej 35 i 2004 altså to år efter vores første anmeldelse af samme skade - har fået anerkendt og udskiftet hele taget (100% erstatning) af samme forsikringsselskab. Specielt fordi det er et identisk tag hvis tilstand - ifølge vores fælles vurderingsmand (rådgivende ingeniør H.K.B.D. …) -

var 'i bedre forfatning end vores'. (Nykredit Østifterne Forsikring har kun kommenteret denne sag med: '....at vi ikke umiddelbart har kunnet finde denne sag...')."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 27/3 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Ved vores brev af 24. juni 2005 meddeler vi forsikringstager, at det fremgår af købsaftalen, at købesummen er reduceret med 50.000 kr. for bl.a. fejl ved understrygningen af taget. Endvidere oplyser vi, at kvalitetsmærkerapporten angiver restlevetiden for taget til 11-20 år. (Rapporten er fra 2001).

På denne baggrund beregner sagsbehandleren en værdiforringelsesprocent på 73, og oplyser forsikringstager, at der kan udbetales 27 % erstatning af taget med fradrag af selvrisiko på 10.000 kr.

…

Forsikringstager har i.h.t. købsaftalen fået afslag i købsprisen for bl.a. defekt understrygning. Forsikringstager har således på købstidspunktet været vidende om, at fugerne mellem betontagstenene ikke var i orden. Det er vores opfattelse, at forsikringstager ud fra tilstandsrapporten ikke har kunne forvente, at han som følge af defekte fuger skulle udskifte taget, hvilket er baggrunden for vores anerkendelse af det anmeldte forhold.

Vores erstatningsopgørelse skal tage hensyn til hvad forsikringstager kunne forvente. Og han kunne på købstidspunktet forvente reparation af fuger, og at hans tag kunne leve mellem 11-20 år endnu.

Ved den første konsulentbesigtigelse kunne der ikke konstateres utætheder, men det kunne der ved besigtigelsen i 2005.

Da der er tale om, at forsikringstagers hele tag skal udskiftes, og kvalitetsmærkerapporten fastsætter restlevetiden til 11-20 år for taget (2001), er forsikringstager ved ejendommens overtagelse bibragt en forventning om, at han mellem 11 og 20 år ude i fremtiden skal udskifte sit tag.

6. 68.930

Forsikringstagers erstatning skal fastsættes ud fra den værdi taget stadigvæk repræsenterer umiddelbart efter skaden. Skaden er efter vores opfattelse genanmeldelsestidspunktet juni måned 2005. På det tidspunkt havde taget ligget i 31 år, og forsikringstager kunne ud fra tilstandsrapporten forvente, at der var 7-16 år tilbage før taget skulle udskiftes. Tagets procentvise levetid vil herefter være forløbet med mellem 31/38 x 100 = 81,5 % og 31/47 x 100 = 65,9 %. I værste fald er der gået 81,5 % af levetiden og i bedste fald 65,9 % af levetiden, men forsikringstager har ved kvalitetsmærkerapporten kunne forvente begge dele. Vores sagsbehandler har beregnet, at der er forløbet 73 % af den levetid forsikringstager med rimelighed kan forvente.

Vores bygningskonsulent har fastsat værdiforringelsesprocenten til 50 % ud fra en mere skønsmæssig betragtning. Han bygger sin vurdering på, at et betontag har en levetid på ca. 60 år, og da taget er 31 år er 50 % af levetiden forløbet nogenlunde. Vi er indstillet på en forligsmæssig løsning svarende til en erstatning svarende hertil, og med fradrag for udbedring af fugerne, som forsikringstager har fået nedslag for i købsprisen i.h.t. købsaftalen. Vi kan således indgå i en erstatning ud fra den erstatningsopgørelse, som vores konsulent har foretaget i rapport af 24. juni 2005."

Klageren har ikke besvaret selskabets skrivelse. Selskabet har dog over for nævnet bekræftet, at selskabet fastholder forligsforslaget.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvorledes beregnes erstatningen**

Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (Nyværdiforsikring), medmindre andet fremgår af policen eller af nedenstående.

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.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.

Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadesopgørelsen."

Nævnet udtaler:
Efter de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser, er selskabet berettiget til at foretage et fradrag i erstatningssummen for slid og ælde. Nævnet finder at måtte forstå selskabets skrivelse af 27/3 2006 således, at selskabet vil betale 50 % af skadeudgiften. Nævnet finder ikke anledning til at kritisere dette.

Nævnet finder dog, at der ikke er grundlag for at reducere erstatningen for sparede fugeudgifter, idet en fugning må anses for en helt utilstrækkelig foranstaltning til at gøre taget tæt.

Nævnet bemærker videre på given foranledning, at klageren ikke kan støtte ret på en afgørelse, som selskabet har truffet i en anden sag. Dette gælder uanset, at sagerne måtte synes at have et identisk faktum.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal betale 50 % af udgifterne til udskiftning af tagsten og anerkende, at selskabet er uberettiget til at reducere erstatningen yderligere med henvisning til, at klageren har fået afslag i købesummen.

J. Hermann