769/07

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 69.265:

xxxxxxxx xx xxxx xxx
xx xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

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 hos Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets udbedringsforslag og erstatningsopgørelse for en anmeldt og anerkendt tagskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikring til udskiftning af taget, men har tilbudt at dække 75 % af udgiften til overstrygning/understrygning.

Klagerne kræver, at selskabet skal bekoste udskiftning af taget. Subsidiært kræver klagerne, at selskabet skal yde forsikringsdækning til overstrygning/understrygning af hele taget, idet de gør gældende, at selskabet har afgivet et bindende dækningstilsagn herom.

Ejendommen er opført i 1919. Om forholdet er i tilstandsrapporten dateret den 26/5 2005 anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagpapbelægning ved altan (over stuen) fremstår med begyndende revnedannelser langs tagkant samt slidt granulat ved overfladen,

		hvorfor tagpapbelægningen skønnes tæt på udtjent.
	K1	Lidt begyndende afskalninger samt algedannelser på tagstensbelægningen.
	K3	3 stk. bølgeeternit tagplader fremstår med grove afskalninger ved nederste hjørne.
	K1	Eternitpladerne, skønnes at være de oprindelige asbestholdige tagplader, og fremstår med begyndende afskalninger og mindre krakeleringer i overfalden.
…		
8.8 Spær og lægter	K2	Der ses flere lyshuller ved understrygningen på hanebåndsloftet.
Undertage/understrygning		
8.15 Andet: Tagfladen	K1	Tagfladen med ensidigt fald svejer lidt. Dette skønnes ikke at have konstruktiv betydning. Forholdet kan skyldes at det er udført som selvbyg jfr. ejer."

Sælgeren har i sælgeroplysningsskemaet oplyst, at han har boet 48 år på ejendommen.

Selskabets bygningskonsulent har den 30/1 2006 besigtiget skaden og i intern rapport dateret s.d. anført:

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

A: Utæt tagdækning: pga nedslidt understrygning er tegltaget ikke tæt, og der slipper fygesne og regnvand ind bag taget, årsagen til problemer er at understrygningen er nedslidt, understrygning skal eftergåes hvert 8-10 år. Da der er udnyttet tagetage (indrettet allerede ved ejendommens opførelse) er det ikke muligt at understryge den del af taget der er beboelse i, så der må man eftergå ved at overstryge (dvs gøre det udefra) eller etablere undertag, men det var der ikke tradition for i 1919 da huset blev opført.

…

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden/skaderne (bedre) i tilstandsrapporten? Begrund svaret?

A: Ja den byggesagkyndige burde da han har set at der er problemer på spidsloftet, have lavet en UN om resten af taget.

…

12. Er skaden/skaderne udtryk for almindelig slid og ælde og/eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, tag da stilling til om aldersnedslidningen/den man-

gelfulde vedligeholdelse har medført følgeskader på andre bygningsdele, eller om der er nærliggende risiko herfor

A: Ja under/overstrygningen af tegltaget er et udtryk for alm slid og ælde, og det skal eftergået ca hvert 8-10 år, og det er nok efter hvad der ses mindst 10 år siden at det er gjort.

…

16. Beskriv skadeomfang og udbedringsmetode. Estimér udbedringsomkostningerne ex. moms

A. Der skal opstilles stillads omkring hele huset, og så skal den nederste 2/3 af taget overstryges, og den resterende del kan understryges. Pris ca 70000,00 ex moms."

Selskabet har ved skrivelse af 15/2 2006 anerkendt skaden som dækningsberettigende og underrettet klagerne om, at forholdet skal udbedres ved en overstrygning i den del af taget, hvor der er indrettet til beboelse, samt ved understrygning, hvor dette kan foretages. Selskabet meddelte endvidere dengang klagerne, at der ville blive fratrukket 80 % i erstatningen under henvisning til slid og ældre samt foretaget fradrag for den policemæssige selvrisiko på 10.000 kr. Endvidere anmodedes klagerne i skrivelsen om at indhente tilbud på reparationsarbejdet.

Klagerne var utilfredse med nedskrivningsprocenten og endvidere af den opfattelse, at forsikringsdækningen skal beregnes af værdien af et nyt tag. Selskabet har i skrivelse af 21/3 2006 til klagerne bl.a. anført:

"Som anført i vores skrivelse af 15. februar 2006 har vi anerkendt forholdet som omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Vi har anerkendt dækningstilsagn for udbedring ved en overstrygning på den del af taget, hvor der er indrettet beboelse, samt understrygning, hvor dette er muligt.

Denne reparationsmetode har vi anerkendt, idet der oprindelig er tale om et tag med understrygning, samt idet det er vores overbevisning, at tagbelægningen kan gøres tæt ved denne reparationsmetode.

Det er ikke vores vurdering, at det er nødvendigt at udskifte taget, eller oplægge undertaget for at gøre taget tæt."

Klagerne har indbragt sagen for nævnet og i supplerende sagsfremstilling vedlagt klageskrivelse dateret den 18/4 2006 anført:

"Nykredits afgørelse bærer præg af, at de anerkender skaden som dækningsberettiget idet dette giver en god statistik til offentligheden, dog uden at det reelt koster dem noget i udbetaling.

Yderligere skal vi anføre, at taget i henhold til tilstandsrapportens punkt. 8.15 er udført af den tidligere ejer som selvbyg, hvorfor taget altså *maksimalt* kan være 48 år, da ejeren har ejet huset i 48 år. Disse oplysninger er tillige bekræftet telefonisk af den sagkyndige som har lavet tilstandsrapporten, og som kunne oplyse at ejeren var til stede under udarbejdelse af rapporten samt at han bekræftede oplysningernes rigtighed. Nykredit har således *intet* belæg for at påstå, at taget er det oprindelige på 87 år. At skrive det 4 gange med få liniers mellemrum gør det ikke mere rigtigt!

Vi har købt huset og Nykredit har udstedt forsikringen ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten, og det må således være disse oplysninger som skal lægges til grund, uanset at Nykredit ikke vil forholde sig til bemærkningerne i punkt 8.15 om ejerens selvbyg af taget.

Vi skal tillige anføre, at … fra Ankenævnet har oplyst, at der under alle omstændigheder ikke afskrives på *reparationer*, idet disse ikke opnår nogen ny- eller merværdi, derimod kun det man har krav på - nemlig et tæt tag. Der kan derfor kun afskrives på udskiftninger, idet disse naturligvis er bedre end de gamle.

Ser man i levetidstabellen fra Dansk Forening for Skadesforsikring, som Nykredit henviser til i policens punkt 18.5 står det klart, at et tegltag som vores på 45 år (den skiller igen ved 55 år) højest skal afskrives med mellem 20 og 37 %, afhængig af hvordan man bedømmer vedligeholdelsen og miljøpåvirkningen på taget.

Vi er derfor uforstående overfor, hvordan Nykredit kan komme frem til en afskrivning på 80% efter fradrag af selvrisikoen på 10.000 kr. Det er forkert uanset om man reparerer taget med omlægning af eksisterende tegl og overstrygning eller om man udskifter det.

Vi mener at taget skal udskiftes til et nyt, så vi får en permanent holdbar løsning, som ikke skal repareres igen om 1-4 år, og vi mener, idet Nykredit har anerkendt, at der er tale om en dækningsberettiget skade, at vi har ret til enten:

1. at få lagt et nyt tag på, mod nedskrivning af nyværdien ned til den alder taget har nu altså et sted mellem 20 og 37 % jf. levetidstabellen.

2. eller som minimum at få udbetalt beløbet for en overstrygning og omlægning *uden nedskrivning* i henhold til overslag som fremsendt (vær dog opmærksom på, at stillads ikke er med i overslaget, hvilket vi tillige har krav på). Dette må udbetales umiddelbart efter afgørelse af sagen, således at vi selv har mulighed for at bruge beløbet på udskiftning af taget til en permanent løsning. Hertil har Nykredits medarbejder telefonisk oplyst, at hvis vi ønsker beløbet udbetalt til at foretage en anden løsning end den de har valgt, betragter de det som selvbyg, og beløbet omregnes til det anslåede timetal som udbedringen skulle have taget x med 70 kr. i timen.

3. Nykredit har i skrivende stund heller ikke forholdt sig til det medsendte overslag, og vi forbeholder os derfor også ret til at bede om en afgørelse af, hvorvidt dette overslag skal godkendes.

Hertil må vi anføre, at det er fuldstændig uacceptabelt, at et forsikringsselskab kan tvinge en berettiget forsikringstager til at vælge en bestemt løsning, som er dårligere end den forsikringstager ønsker, eller tvinge forsikringstager til at nøjes med 70 kr. i timen, uanset at en håndværker tager 450,00 kr. i timen excl. moms.

En forsikringstager må være berettiget til selv at vælge hvordan man ønsker at udbedre en bestemt skade, uden at det skal koste forsikringstageren ekstra (ud over det en bedre løsning naturligvis vil koste).

Slutteligt skal anføres, at Nykredit skriver at taget har fungeret fint i 87 år uden undertag, men dette er ikke korrekt, idet taget (og allerede efter maksimalt 48 år) jo netop er blevet rådskadet i bærende bjælker på grund af lang tids vandindtrængning."

Selskabet har i svarskrivelse af 15/5 2006 til nævnet anført:

"Det er vores opfattelse, at forsikringstager har ret i, at der ikke kan afskrives med 80 % på reparation af understrygningen. Vi frafalder således, at foretage afskrivning med 80 % for slid og ælde.

Det er imidlertid vores opfattelse, at forsikringstager forud for indgåelsen af forsikringsaftalen var bekendt med lysningerne i taget som nævnt i tilstandsrapportens pkt. 8.10 med karakteren K2.

Disse lysninger er i 'spidstaget', som er taget over hanebåndene, og som er den del af taget der kan ses under tagfladen (den del af 1. salen der ikke er udnyttet). Resten af taget er skjult af, at der er lavet 1. sal. Vores konsulent oplyser d.d. at lysningerne kan ses, fordi understrygningen i spidstaget ikke er vedligeholdt.

Understrygningen på resten af taget er heller ikke vedligeholdt, men det kan ikke ses, da der er lavet 1. sal.

Forsikringstager har været vidende om, at der var en alvorlig skade på taget som skulle udbedres. Denne udbedring vil kunne foretages ved en understrygning/overstrygning alt efter om tagetagen er udnyttet.

Spidstaget udgør efter vores konsulents opfattelse 40-50% af tagfladen, og vi vil derfor skønsmæssigt dække 75% af udgiften til overstrygning/understrygning af hele

taget ud fra en skønsmæssig betragtning. Forsikringstager har ikke været bekendt med at der som følge af lysningerne eller i øvrigt var utætheder, jf. sælgers bemærkninger om, at taget ikke har været utæt, men forsikringstager er forberedt på denne udgift som nævnt på grund af karakteren K2, og oplysningen om, at der er lysindfald i kombination. Lysindfaldene skal udbedres ved understrygning, og den udgift skal vi ikke dække.

Da der ikke er problemer med teglstenene, er det muligt at foretage en reparation af taget, og denne reparation er understrygning/overstrygning. Forsikringstagers hus er i forvejen understrøget, og efter oplysninger fra vores konsulent, skal understrygningen vedligeholdes ca. hver 8-10 år. Forsikringstager vil med den reparationsmåde vi dækker i form af understrygning/overstrygning blive stillet som forsikringstager allerede er, hvilket er det forsikringstager har krav på, i form af et tæt understrøget tag.

Vi vil kunne stille et beløb til rådighed for forsikringstager, således at forsikringstager selv vælger udbedringsmåde. Forsikringstager kan kontakte os herom, hvis dette ønskes.

Undertegnede har været sagens papirer igennem, men kan ikke se et tilbud vedr. udbedring af taget, hvorfor dette bedes fremsendt på ny,

Forsikringstager rejser krav om erstatning svarende til nyt undertag tillige. Hertil skal bemærkes, at ejendommen ikke har undertag i forvejen, og at understrygning/overstrygning er gængs byggemåde, som vi efter forsikringsbetingelserne er forpligtet til at erstatte. Overstrygning/understrygning var endvidere det almindelige ved ejendommens opførelse.

Vi har anerkendt i alt tre forhold, dels det her behandlede vedr. tagets utæthed, dels et forhold vedr. kvisten, hvor der i begge sider heraf var placeret et afblændet vindue, og på grund af byggesjusk, er der trængt fugt ind. Endelig er der anmeldt og anerkendt et forhold vedr. utætte skotrender. Alle tre forhold udløser en selvrisiko på 10.000 kr. pr forhold, men maksimalt 25.000 kr. selvrisiko i hele forsikringsperioden,

jf. forsikringsbetingelserne pkt. 7, side 3. Da alle tre forhold er anerkendt, vil vi fradrage 25.000 kr. i erstatning."

Hertil har klageren i skrivelse af 21/5 2006 til nævnet anført:

"Imidlertid kan vi ikke acceptere det fremsendte forligsforslag på en udbetaling af kun (70.000 - 25 % - 10.000 =) kr. 42.500.

Vores krav er som argumenteret for i vores tidligere følgebrev et krav på et nyt tag nedskrevet med tagets alder på 48 år, rekonstruktion af karnappen samt ilægning af nye skotrender.

Dette beløber sig som bekendt til et krav i størrelsesordenen mindst 150.000 - 200.000 kr. efter fradrag for selvrisici udbetalt til os.

Vi mener derfor, at det foreslåede forligsbeløb er uacceptabelt lavt, og vi er stadig ikke enige i opgørelsen af kravet, herunder nedskrivning med 25 %, hvilket der ikke er taget forbehold for i det oprindelige dækningstilsagn."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**EJERSKIFTEDÆKNING**

12. Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

…

14. Hvad dækker forsikringen

(lovens krav)

14.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

14.2

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.

14.3

Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4

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.

…

18. Hvorledes beregnes erstatningen

18.1

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

18.2

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.

18.3

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes kun i.h.t. punkt 15, stk. d.

18.4

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

18.5

Nykredit har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen må nævnet lægge til grund, at det er muligt at afhjælpe skaden ved understrygning/overstrygning.

Henset til, at klagerne måtte forvente løbende udgifter til understrygning/overstrygning, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har begrænset dækningen til 75 %, når hele tagets understrygning/overstrygning foretages.

Nævnet har bemærket sig, at selskabet også stiller erstatningsbeløbet til rådighed, hvis klagerne måtte vælge at udskifte taget.

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand