770/07

Den 23. april 2007 blev i sag nr. 69.672:

xxxxx xx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

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 i forbindelse med udskiftning af taget på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde erstatning bl.a. under henvisning til, at tagets tilstand er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 16/6 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1988. Klagerne erhvervede ejendommen for 2.075.000 kr. Det fremgår af købsaftalen, at klagerne - som kompensation for indholdet i tilstandsrapporten - fik et kontant nedslag på 100.000 kr. til fuld og endelig afregning. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/9 2004.

Af tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	2	Tagbelægning er asbestfri og har nedbrydning på kanter og overflader.

		K3	Der mangler skumbølgeklodser ved rygninger partielt, hvilket giver risiko for indtrængning af fygesne og slagregn.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Blyinddækning ved trægavl er revnet.

…
Karakterskala:
…
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
…			
2	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Der må påregnes udskiftning af tagbelægning indenfor overskuelig tid grundet nedbrygning."

I KvalitetsMærket er tagkonstruktion/tagbelægning beskrevet som dårlig.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 23/1 2006 anmeldte, at det var begyndt at regne ind gennem taget. Efter anmodning fra selskabet fremsendte klagerne efterfølgende en skriftlig vurdering af skaden fra klagernes tømrer. Heraf fremgår bl.a.:

"Hvad er skaden?
Utæt inddækninger omkring tagvinduer samt revnede tagplader.
…
Hvor stor er den?
Flere forskellige steder på taget.

Hvordan kan den udbedres?
Udskiftning af defekte plader og inddækning.

Hvor meget vil det koste?
Svært at sige 100 % da taget er meget medtaget og plader omkring de dårlige plader også kan gå i stykker ved udskiftning.
Arbejdsløn, stilladsudgifter samt materialer udgør ca. 75.000,00 kr. med moms."

Ved skrivelse af 29/5 2006 afviste selskabet, at den anmeldte skade var omfattet af forsikringen. Til støtte herfor henviste selskabet til, at tagets tilstand var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagerne har over for nævnet udtrykt utilfredshed med selskabets afgørelse. Således anfører klagerne bl.a.:

> "Allerede ved overtagelsen af ejendommen vidste vi, at taget viste tegn på nedbrydning, og var indstillet på at taget på sigt skulle repareres. Ud fra det vi kunne læse i tilstandsrapporten havde vi en forventning om at reparationen skulle ske indenfor ca. 4-5 år, specielt henset til at taget ikke tidligere havde været konstateret utæt.
>
> Uanset Nykredits afgørelse er vi gået i gang med at vedligeholde taget, hvor vi konstaterer at taget er i så dårlig stand, at det ikke kunne vedligeholdes, men måtte udskiftes. …
>
> Nykredit henholder sig til, at taget skulle være repareret inden for overskuelig tid, hvilket de nu definere som 6 måneder. Denne definition er ikke tidligere gjort os bekendt, ej hellere oplyst i tilstandsrapporten - tværtimod betragtede ejendomsmægleren, som solgte os ejendommen, overskuelige tid som 4-5 år. Det undrer os at ejendomsmægleren fra Nybolig, som i øvrigt samarbejder med Nykredit Forsikring, heller ikke har været bekendt med definitionen på overskuelig tid!"

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at udskiftning af taget ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 12/7 2006 bl.a.:

> "Vores forsikringstager er ud fra tilstandsrapporten blevet advaret om, at tagbelægningen er under igangværende nedbrydning og må udskiftes inden for overskuelig tid (forholdets reelle karakter), at det drejer sig om hele taget (forholdets omfang) og at der er tale om en alvorlig skade (forholdets betydning).
>
> Karakteren K2 beskriver en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. Karakteren er korrekt, idet et tag, der har udtjent sin levetid, ikke bliver utæt overalt på en og samme gang, og ejendommen vil ikke pludseligt stå uden nogen form for klimaskærm med ubeskyttede spær mv. og direkte vandindtrængen gennem loftet.
>
> 'Overskuelig tid' udtrykker, at svigtet sker inden for den nærmeste fremtidsperiode, hvilket i princippet kan være fra morgendagen og nogle år frem.
>
> Vores forsikringstager er med tilstandsrapporten klart blevet advaret om, at taget var i en dårlig stand, og at der snart ville komme en stor udgift til udskiftning. Vores forsikringstager har endda fået et ikke ringe nedslag i købesummen på 100.000 kr. for især dette forhold. KvalitetsMærket nedtoner ikke tilstandsrapportens beskrivelse, idet taget i KvalitetsMærket er beskrevet som 'dårlig'.
>
> Forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og Ejerskifteforsikringen dækker ikke.

Der er intet belæg for, at blyinddækning omkring tagvinduer var utætte før købers overtagelse af ejendommen. Tilstandsrapporten beskriver utæt blyinddækning ved trægavl. Det er først efter 2½ år, at der konstateres nedbør ved inddækninger. Inddækninger må også være fra husets opførelse og undergår ligesom taget et gradvist svigt. Ejerskifteforsikringen dækker kun forhold, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, jf. pkt. 16."

Heroverfor anfører klagerne i skrivelse af 20/7 2006 bl.a.:

"Begrebet 'overskuelig tid' er på INTET tidspunkt defineret i tilstandsrapporten og der er klart uoverensstemmelser mellem definitionerne af begrebet 'overskuelig tid' i de efterfølgende kontakter med Nykredit Forsikring A/S.

I købsaftalen står der at vi fik et nedslag i prisen som kompensation for tagets tilstand. Dette er rigtigt, men hvad den endelige købspris blev, kan vi ikke se har betydning for det fakta at taget i løbet af 1 år og 3 måneder efter overtagelsen, bliver utæt i et omfang så det drypper ned i beboelsen. Huseftersynsmandens vurdering og bedømmelse i tilstandsrapporten er den samme, uanset den endelige købspris.
…
Vi mener at tagets tilstand er klart forkert vurderet og forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Taget er vurderet til at være en K2. I henhold til definitionen på en K2, betyder det at 'bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele'.
Det kan oplyses, at hvis ikke vi havde været oppe og lappe taget interimistisk med diverse sager havde det dryppet endnu mere ned, og havde vi ikke sat spande til opsamling af det vand der kom ned i beboelsen, var der opstået betydelige vandskader på bl.a. gulve. Nu er skaden umiddelbart begrænset til vandskade i væg, over dørkarm, i soveværelset, hvor tapetet er bulet op grundet indtrængende vand.
Vi mener, set i betragtning af definitionerne på henholdsvis K2 og K3, at taget er fejlvurderet og helt klart burde være vurderet til en K3, da forskellen på K2 og K3 er, at K2 'ikke medføre skader på andre bygningsdele' og K3 'risikerer at medføre skader på andre bygningsdele'.
Derfor mener vi ikke vi har haft 'mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'."

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 3/8 2006 bl.a.:

"Det er vores opfattelse, at forsikringstager i tilstrækkelig grad er gjort opmærksom på, at taget er i en stand, så det skal udskiftes. Det beror i nogen grad på et skøn hvornår man mener udskiftning skal ske, og det er i vidt omfang et tolerancespørgsmål, men der er forsikringstager klart gjort opmærksom på, at taget skal udskiftes inden for overskuelig tid. 'overskuelig tid' er bredt, og årsagen hertil er, at man ikke kan sige det mere præcist, det kan være måneder og få år. Men forsikringstager er forberedt på en udskiftning, og er tydeligt gjort opmærksom på tagets nedbrydninger og manglende vedligeholdelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**16. Hvad er dækningen betinget af**
Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen …

17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker ikke:
a. 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:

Navnlig henset til, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapport - der er udarbejdet godt halvandet år før anmeldelsen - bl.a. har noteret, at tagbelægning må påregnes udskiftet inden for overskuelig tid grundet nedbrydning, og at det af KvalitetsMærket desuden fremgår, at tagets tilstand er dårlig, finder nævnet ikke grundlag for at antage, at skaderne på taget går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten.

Da nævnet således ikke finder anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for det utætte tag,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann