767/07

Den 7. marts 2007 blev i sag nr. 69.720:

xxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxx xxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

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 i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har anerkendt skaden i form af for lav taghældning som dækningsberettigende, men henset til tagets alder er erstatningen fastsat til 50 % af udgiften ved at udskifte bølgeplader med tagpap på fast underlag.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1912, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/3 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 20/11 2003. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af relevans for den anmeldte skade.

Den 14/2 2006 anmeldte klageren, at der trængte vand ind gennem taget. Vandindtrængningen var konstateret langs facaden i en toilet-/bryggersbygning. Efter anmodning fra selskabet indhentede klageren udtalelse fra en tømrer, som i skrivelse dateret 13/3 2006 har angivet:

"**Hvorfor er den opstået**:
- Det eksist. tag er et eternit B5 bølgepladetag med en hældning på ca. 7-8 grader af ældre dato.
- Der er ikke umiddelbart tegn på at eksist. tagplader er knækkede eller revnede.
- Det var ved besigtigelsen ikke til at se om inddækningen omkring faldstammeudluftningen var utæt/defekt.
- Dansk Eternit anbefaler ikke at eternitbølgeplader monteres på taghældninger mindre end 14 grader.
- Den lave taghældning kan være årsag til vandindtrængen langs med facaden, da vandet ved så lav hældning har mulighed for tilbageløb ved hård vind fra vest."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 25/4 2006og har i skrivelse af 26/4 2006 til klagere anerkendt forholdet som dækningsberettigende og angivet:

"**Konstateringer**
- bølgeeternitplader anses at være ca. 50 år gamle
- taghældningen er ca. 10 grader
- mange steder ses større luftmellemrum mellem bølgeplader
- der forekommer ikke undertag

Vurdering
- indtrængning af fygesne/regn ved kraftigt vindpåvirkning ved bestemt retning kan næppe undgås på et ældre bølgeeternittag med forholdsvis lav taghældning, da tætningssnor/tætningsbånd ikke længere kan forventes at give vandtæthed.

Dansk Eternit A/S foreskriver, at ved brug af bølgeplader skal taghældningen være mindst 14 grader - også ved anvendelse af fabrikkens anbefalede undertag. I stedet bør tagpap anvendes.
...
Pga. tagets alder, beskaffenhed, uhensigtsmæssig konstruktion og udsat miljø, så gøres der værdiforringelse gældende jf. forsikringsbetingelser. Da mindst halvdelen af tagets levetid er opnået, så fastsættes værdiforringelsen til 50 %. Jeres erstatning udgør således 50 % af kr. 37.500,- ex. moms = kr. 18.750 ex. moms / kr. 23.437,50 inkl. moms. Jeres selvrisiko udgør kr. 10.000."

Nævnet har fået forelagt det fremlagte fotografi.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal udbetale erstatning svarende til minimum 85 % af udbedringsomkostningen samt holde ham skadefri for eventuelle skader, som måtte opstå på grund af sagsbehandlingstiden. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 29/6 2006 henvist til sin skrivelse af 2/5 2996 til selskabet, hvoraf fremgår:

"Værdiforringelsen er fastsat til 50 %, og i forbindelse med udregningen af denne er den lagt vægt på følgende forhold.

1. Tagets alder
2. Beskaffenhed
3. Uhensigtsmæssig konstruktion
4. Udsat miljø

I forbindelse med vægtningen af disse forhold mener jeg ikke at der er taget fornødent hensyn til følgende punkter:

1. Tagets alder.
I Tilstandsrapporten side 6, er der nævnt at 'ejendommen i forhold til sin alder er i god stand' i dokumentet 'Nybolig kvalitets mærke' angives tagets restlevetid til 20-30 år. Beskrivelse af at taget er 50 år gammelt forekommer ikke sandsynlig, da dele af den bygning taget tilhører er af væsentligt nyere dato.

2. Beskaffenhed
I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger til tagets beskaffenhed. I dokumentet 'Nybolig kvalitetsmærke' angives tagkonstruktions tilstand som værende 'God', hvilket forklares med 'Fremstår i almindelig god og vedligeholdt stand, og hvor skader, fejl eller mangler kan henføres til kosmetisk art'.

3. Uhensigtsmæssig konstruktion.
Dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten, såfremt der virkelig er tale om en uhensigtsmæssig konstruktion burde dette være nævnt som en K2 eller K1 skade i tilstandsrapporten.

4. Udsat miljø
Jeg har svært ved at se hvorledes tagets skulle befinde sig i et specielt udsat miljø. Hvis det i givet fald skulle befinde sig i et sådant, må man forvente at det er bygget til at håndtere det, eller at fejlen er nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 20/7 2006 til nævnet anført:

"Efter besigtigelse har vores bygningskonsulent fastsat en værdiforringelse på 50 % ud fra en samlet visuel bedømmelse af pladernes udseende, hvor han har lagt hovedvægten på alder og den geografiske placering (nævnt under manglende vedligehold i Levetidstabellen). Taget vender mod vest, hvor solen påvirker stærkest pga. eftermiddagssol. Selvom han har nævnt den uhensigtsmæssige konstruktion har den ikke haft betydning, for så kunne afskrivningsprocenten være blevet højere, jf. også Skafors vejledende levetidstabeller, hvor eternitskifer pga. mangelfuld vedligehold herunder uhensigtsmæssig konstruktion allerede efter 25 år kan være værdiforringet med 80 %. Endvidere har han med udtrykket 'tagets beskaffenhed' taget højde for, at hældningen på taget ikke kan ændres og det bliver en anden løsning med anden tagbeklædning (lempeligere afskrivning).

> Vores bygningskonsulent oplyser, at ca. 1/3 af taget er med lysere plader, men at disse plader ud fra hans erfaringsgrundlag er ældre end 6 år. De fremstår for forurenet til kun at være 6 år gamle.
>
> Eternitplader er stemplet med et produktionsnummer. Hvis vores forsikringstager afmonterer en af de lyse plader og indsender foto, hvor produktionsnummer kan ses, vil vi godt undersøge, hvor gamle disse plader er og tage op til revision, om afskrivningsprocenten bør ændres.
>
> Men som sagen står nu, er det vores vurdering, at vores forsikringstager med 50 %'s afskrivning har fået korrekt erstatning."

Hertil har klageren i skrivelse af 26/7 2006 med henvisning til fremlagte bilag fra BBR anført:

> "Nykredit skriver at de fra den bygningssagkyndige har fået at vide at taget er fra 1950. Dette er dog ikke dokumenteret og derfor ikke et argument. Jeg finder det mærkeligt belejligt at den bygningssagkyndige (der samarbejder tæt med Nybolig/Nykredit) har denne detaljerede viden over tage fra 1950'erne i F. Jeg ville ønske at den samme grad af detalje var blevet brugt i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Anvendelsen af tegnet (!) må være et utidigt forsøg på at bibringe det udokumenterede udsagn en form for dramatik,
>
> Nykredit skriver at glasplader fra overdækket gård på et tidspunkt er blevet udskiftet med bølgeeternit. Jeg ved ikke hvad Nykredit forsøger at argumentere for med deres beskrivelse af at der er skiftet glas plader.
>
> Det der skete var at 'hønsehuset' blev muret sammen med hovedhuset, samtidig blev der også flyttet en mur der gjorde at bygningen fik form som en rektangel. Der er i den forbindelse blev lagt et tag på den nye bygning. Det som jeg tidligere har refereret til som taget anden del.
>
> Endeligt skriver Nykredit at Bygnings- og boligregisteret ikke altid er rigtigt. Det er da muligt det ikke altid er rigtigt, men Nykredit mangler at sandsynliggøre at det ikke er rigtigt i denne sag. Derfor kan det ikke anvendes som argument.
>
> Tilbage står at de tilgængelige arkiver beskriver at taget er opført i 2 etaper, første etape i 1965 og anden etape i 2000. Hvilket giver tagets 2 dele en alder på 41 og 6 år."

Parterne har herefter ført korrespondance om mulig genbesigtigelse og selskabets opfordring til afmontering af en tagplade med henblik på at kunne konstatere serienummer. Klageren frabad sig ved skrivelse 23/9 2006 til nævnet yderligere besigtigelse, idet han henviste til, at selskabet havde haft rig lejlighed til at besigtige tidligere, og at han opfattede selskabets anmodning som et forsøg på at trække sagen i langdrag. Uden at

have modtaget denne skrivelse iværksatte selskabet en udvendig besigtigelse, som imidlertid ikke kunne afklare produktionsnumre på tagpladerne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

18. Hvorledes beregnes erstatningen

18.1
Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).
...
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."

Nævnet udtaler:
Efter forsikringsbetingelserne fastsættes erstatningen - når det beskadigede på grund af slid og alder før skaden var værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien - i forhold til værdiforringelsen.

På baggrund af de foreliggende oplysninger finder nævnet det tilstrækkeligt sandsynliggjort, at taget har været i en sådan alder og stand, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har været berettiget til at afskrive med 50 % af nyværdien. Nævnet finder herefter ikke at kunne pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning i sagen.

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson