769/07

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 70.287:

xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx xxxxxx xxxxxxx
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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har oprindelig afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har efter sagens indbringelse anerkendt forholdet som dækningsberettigende, men har vurderet, at restværdien på grund af tagets alder er 20%.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/7 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 29/3 2005. I denne tilstandsrapport er om ejendommens tag oplyst:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
A	**8. Tagkonstruktion**		
	8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Der ses begyndende overfladeforvitring af paptagets inddækning mod skorsten.
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Der ses overfladeforvitring af skorstenens topafdækning.
		K2	Der ses enkelte defekte fuger og afskallede mursten i skorstenspibe."

I en tidligere tilstandsrapport, dateret 16/8 1999 fremgår:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
A,B	8.1 Tagbelægning	K1	Der forekommer lunker og lapper i tagdækning. Der står vand på tag enkelte steder.
A	8.10 Udhængsbeklædning	K1	Enkelte revnede eternitplader på udhæng. …

"

I salgsmaterialet, som var en del af købsaftalen, fremgår bl.a.:

"Tagmateriale.. Tagpap, Tag er 7 år gammelt".

Ved skrivelse dateret 21/4 2006 anmeldte klageren, at det i forbindelse med en gennemgang af taget var konstateret, at taget ikke - som angivet i salgsmaterialet - var 7 år gammelt. Klageren har i skadeanmeldelsen anført, at hans rådgivere var af den opfattelse, at det var det oprindelige tag, som stadig lå på ejendommen, og at der muligvis var udført reparationer 7 år tidligere.

Ved skrivelse af 30/5 2006 til klageren gav selskabet afslag på dækning med henvisning til, at det forhold, at klageren på baggrund af oplysningerne i salgsopstillingen havde forventninger om, at taget kun var 7 år gammelt, ikke var en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet ladet ejendommen genbesigtige. I besigtigelsesrapport dateret 16/1 2007 har selskabets taksator angivet:

"Jeg vurderer ikke der er tvivl om at tagbelægningen er ældre end 7 år, og jeg finder det sandsynlig at der er tale om den oprindelige fra 1972.
Pappen fremstår slidt, hvilket ses ved det tynde lag bestrøning, samt de løbende reparationer det tilsyneladende har været nødvendigt at udfør.
Jeg vurderer ikke det vil være muligt at udføre de nødvendige reparationer uden at lægge en helt ny overpap på hele taget. Årsagen er at når pappen er så slidt som tilfældet er her, vil armeringen blive beskadiget i forbindelse med påsvejsning af nye lapper/inddækninger.

Jeg anslår en komplet tagrenovering til ca. 30.000 kr. + moms."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgift til udskiftning af taget. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 24/9 2006 bl.a. anført:

"Vi føler os ført bag lyset, da tilstandsrapporten ikke stiller tvivl ved tagets levealder. Da vi i vores gode tro tror at taget er 7 år gammelt ønsker vi taget bragt i en sådan stand at det svarer til 7 år gammelt."

Selskabet har over for nævnet i skrivelse af 26/1 2007 med henvisning til besigtigelsesrapporten af 16/1 2007 til nævnet anført:

"Det er på den baggrund vores vurdering, at tilstandsrapportens ikke har givet forsikringstager de fornødne advarsler om tagets tilstand, idet taget allerede på overtagelsestidspunktet i 2005 har været ca. 33 år gammelt. Vi vurderer der er en nærliggende risiko for skade, og derfor er skaden dækket af forsikringen, under den forudsætning at det ikke senere viser sig, at taget er nyere.

Taget var imidlertid på overtagelsestidspunktet mere end 30 år gammelt, hvorfor tagets levetid er stort set udløbet. I h.t. Forsikring & Pensions levetidstabeller er restværdien 20%, og da en komplet tagrenovering iflg. vores konsulent koster 30.000 kr. + moms, kan vi anerkende en erstatning på 20% heraf og med fradrag af selvrisiko på 10.000 kr. Erstatningen udgør 7.500 kr. hvilket er under selvrisikoen. Erstatningen fradrages i den maksimale selvrisiko i forsikringsperioden på 25.000 kr. Den resterende maksimale selvrisiko udgør herefter 17.500 kr.
…
Forsikringstager har så vidt vi kan se haft udgifter til reparation af taget på kr. 1.155 kr. som vi efter omstændighederne er indstillet på at refundere til forsikringstager ved oplysning af kontonr.

Det er vores opfattelse, at forsikringstager med fordel kan overveje at kræve erstatning af sælger, og i den forbindelse er der tegnet retshjælpsforsikring hos, og hvis forsikringstager kontakter os herom, kan vi rådgive om benyttelse af retshjælpsforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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."

Nævnet udtaler:
Nævnet må efter sin gennemgang af sagen lægge til grund, at taget er det oprindelige tag, som har ligget på ejendommen siden 1972. Nævnet må endvidere lægge til grund, at den fejlagtige oplysning om, at tagets alder var 7 år på købstidspunktet, alene fremgår af salgsmaterialet og ikke er omtalt af tilstandsrapporten. Nævnet finder på denne baggrund, at det forhold, at taget er ældre, end klageren ved købet havde forventning om, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har anerkendt, at problemerne med taget går ud over, hvad klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapport måtte påregne. Nævnet finder, at der - henset til tagets reelle alder - ikke er grundlag for at tilsidesætte selskabets erstatningsopgørelse.

Herefter - og idet nævnet har noteret sig selskabet tilsagn om at rådgive klageren om udnyttelse af retshjælpsdækningen til et eventuelt sagsanlæg mod sælgeren af ejendommen -

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand