778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.493:

xxxxxxx xx xxxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets tilbudte erstatning for en anmeldt skade.

Selskabet henviser til, at den tilbudte erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden ville koste at reparere det beskadigede.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1970, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1. juli 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 19/9 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Mangler delvis fugle-/skumklodser ved rygninger og skotrende."

Klagerne anmeldte efter overtagelsen af ejendommen, at der manglede understøtning af overkanten af tagpladerne. Som følge heraf besigtigede selskabets bygningskonsulent J.C. forholdet og anførte som følge heraf i rapport af 29/9 2004:

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

1. Der er mange tag og rygningsplader med revner, flere plader mangler understøtning i overkant af tagplade. Årsagen er at eternit plader er overspændt så de er flækket i overlægget.

…

4. Vurdér om bygningens værdi og/eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt, som følge af skaden/skaderne, når man sammenligner kundens ejendom med en tilsvarende anden ejendom

1. Jeg vil mene at bygningens værdi er nedsat når man får oplyst at man køber et tag der har mellem 11 og 20 års levetid tilbage, og det viser sig at der skal foretages reparationer med det samme og oplægningen af plader ikke er foretaget håndværksmæssigt korrekt."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 6/10 2004 til klagerne:

"Af rapporten fremgår det blandt andet, at der er en del tag og rygningsplader med revner, der vurderes ikke at være gennemgående. Flere af pladerne mangler understøtning i overkant af tagpladerne.

Årsagen hertil er, at eternitpladerne er overspændt; men som nævnt er det vores vurdering, at revnerne ikke er gennemgående, hvorfor taget ikke er utæt.

Forholdet er omfattet af forsikringen og udbedres ved en partiel reparation af de berørte rygningsplader og manglende understøtning.

Efter aftale med Deres tømrer kan dette arbejde udføres for 11.000 kr. excl. moms eller i alt 13.750 kr.

På Deres ejerskifteforsikring er der en selvrisiko på 10.000 kr. af ethvert forhold, dog maksimalt 25.000 kr. i hele aftaleperioden.

De vil derfor en af de nærmeste dage i en særskilt forsendelse modtage en check på 3.750 kr. til afslutning af dette forhold."

Klagernes advokat anførte i skrivelse af 10/11 2004 til selskabet:

"Jeg har været i kontakt med den tømrer, De anfører skulle have tilbudt at udføre arbejdet for kr. 11.000,00 + moms. Tømreren oplyser, at han ganske rigtigt har talt med Dem pr. telefon og han, ved den lejlighed gjorde opmærksom på at de fejl og mangler, der var ved det pågældende tag, under ingen omstændigheder kunne udbedres for kr. 11.000,00.

Jeg har efterfølgende besigtiget forholdene sammen med en af de teknikere, der sædvanligvis udarbejdet tilstandsrapporter.

Jeg kan oplyse, at hans udsagn er, at taget på hovedbygningen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Han oplyste endvidere, at taget kun kunne udbedres ved udskiftning af samtlige tagplader på den ene det af bygningen. Der er tale om 150 m²,

hvor den omhandlede teknikere oplyste mig om, at omkostninger ved udbedring ville andrage ca. kr. 30.000,00 + moms."

Selskabet anførte i skrivelse af 24/11 2004 til klagernes advokat:

"Af deres oplysninger fremgår det, at forholdet ikke kan udbedres for 11.000 kr. + moms, idet det på baggrund af udtalelser fra en anden bygningssagkyndig er mere omfattende end som så.

I henhold til udtalelser fra denne bygningssagkyndig, udtalelserne er ikke dokumenteret, skal samtlige tagplader på den ene side af taget udskiftes.

Endvidere fremgår det, at der er tale om 150 m², samt at omkostningerne ved denne udskiftning vil beløbe sig til 30.000 kr. + moms eller i alt 37.500 kr.

Da der således efter Deres bygningssagkyndiges udtalelse ikke kan foretages partiel reparation, vil Deres klient ved udskiftningen få en værditilvækst, idet taget på grund af slid og ælde er værdiforringet.

Vi har i den forbindelse noteret os, at taget er fra 1970, samt at det i henhold til Kvalitetsmærkerapporten, der er udarbejdet for et år siden har 11-20 års restlevetid.

Det vil med andre ord sige at taget har eksisteret 34 år, af en forventet levetid på 44 - 53 år eller har udlevet et sted mellem 34/44 og 34/53 eller 77 - 64%.

Det er således ud fra en konkret vurdering vores vurdering, at taget på grund af slid og ælde er værdiforringet med 70%.

Af vilkårene fremgår det, at hvis det skaderamte er værdiforringet med mere end 30% fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse.

Det vil med andre ord sige at erstatningen over forsikringen ud fra de foreliggende oplysninger vil udgøre 30% af 37.500 kr. eller i alt 11.250 kr.

Herfra skal fradrages den policemæssige selvrisiko på 10.000 kr. samt den tidligere udbetalte erstatning på 3.750 kr. hvorefter erstatningen vil udgøre - 2.500 kr.

Dette beløb er vi uden præjudice indstillet på ikke at opkræve hos Deres klient."

Klagernes advokat samt selskabet korresponderede herefter videre om, hvilken udbedringsmetode der skulle anvendes, samt hvad denne udbedring ville beløbe sig til.

Efter sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring foretog selskabets bygningskonsulent J.C. endnu en besigtigelse af forholdet. Som følge heraf anførte han i notat af 18/12 2006:

"Efter min første besigtigelse kontaktede jeg P. Tømrerfirma + Tegnestue som havde givet en pris på taget. Jeg forklarede ham problemstillingen vedr. manglende understøtning af tagplader, og at forsikringen ville give dækning til en understøtning af tagpladerne og udskiftning af enkelte revnede rygningsplader. Jeg oplyste en prisberegning på kr. 13.750,00 inkl. moms. Han mente godt at udbedringen kunne udføres på denne måde hvis det var det der skulle foretages.

Herefter bliver jeg kontaktet af Advokat L.B. fra Advokatfirmaet H. Jeg forklarer ham samme problemstilling, Hvorefter han får Ingeniør K.S. til at kontakte undertegnede for at få en faglig vurdering af det anmeldte forhold på taget. Ingeniør K.S. mener det er en acceptabel måde at udbedre forholdet på når der er tale om en tagbelægning der er 34 år gl.

Jeg har talt med Tømrermester J.A.P. som har givet tilbud på demontering af hele tagbelægningen både hovedhus og tilbygning. Han har oplyst at han ikke er blevet spurgt til en understøtning af tagplader og udskiftning af enkelte rygningsplader. Tømrermester J.A.P. mener godt at forholdet kan udbedres ved montering af ekstra lægter under tagpladerne fra tagrum. Han vil gerne besigtige taget for at se om udbedringen kan foretages for det oplyste beløb på kr. 13.750,00."

Tømrermester J.A.P. fra A. Byggeservice A/S anførte i skrivelse af 28/1 2007 til klagerne:

"Efter i første omgang, at have drøftet overstående, med J.C. [selskabets bygningskonsulent] pr. telefon, om montering af en ekstra lægte ved siden af eksisterende lægte på de øverste 2 - 3 rækker i hver side på hovedhuset.
Har jeg efter besigtigelse af taget både inde- og udefra, vurderet at jeg **ikke** kan udføre dette, da jeg mener, der skal en ekstra lægte i ved alle rækker, som jeg ikke anser for muligt med de trange pladsforhold. Efterfølgende kan jeg ikke garanterer for tagets tæthed, tagplade producenten anvisninger om korrekt udførsel, og evt. anmærkninger ved udfærdigelse af tilstandsrapport ved et evt. salg af boligen."

Klagernes advokat anførte i skrivelse af 26/3 2007 til selskabet:

"Jeg skal forespørge hvorvidt det vil være muligt med en løsning hvorefter det er Nykredit, der rekvirerer og betaler regning fra A. Byggeservice A/S selvfølgelig sådan at min klient direkte til dig betaler egen andel kr. 13.750,00.

Når Nykredits skadeskonsulent kan anbefale en løsning må det også være rimeligt, at Nykredit påtager sig risikoen, jfr. således at J.A.P. jo ikke selv kan anbefale løsningen, og derfor formentligt ikke overfor min klient vil påtage sig nogen form for garantiforpligtelser.

Såfremt du er indstillet på at acceptere denne fremgangsmåde samt afholde min klients advokatudgifter kr. 4.000,00 plus moms, er min klient indstillet på at sagen forliges på dette grundlag."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 24/4 2007 til klagernes advokat:

> "Vi har drøftet sagen internt og kan tilbyde at forlige den med, at vi udbetaler de tilbudte yderligere 24.795 kr. i reparation som en kontanterstatning til din klient.
>
> Din klient kan så vælge enten at reparere eller bruge nogle af pengene til alene at få udskiftet enkelte revnede tagplader og tætnet visse steder (vores bygningskonsulent skønner, at det vil beløbe sig til ca. 5.000 kr.) og sætte resten i banken, til han får råd til at udskifte hele taget.
>
> Som skrevet i vores sidste brev til Ankenævnet burde vi ikke have anerkendt dækning, idet taget har ligget med stor lægteafstand siden 1970 uden at have lidt skade herved. Taget klarer således også spændet mellem lægterne sin levetid ud.
>
> Vores erstatningstilbud til reparation blev forhøjet under klagesagsbehandlingen, og som led i forlig kan vi acceptere at betale advokatudgifterne på 4.000 kr. + moms."

Som følge af dette forligstilbud anførte klagernes advokat i skrivelse af 8/5 2007 til nævnet:

> "Min klient så gerne en forligsmæssig løsning, men min klient kan ikke acceptere hverken økonomien eller princippet i det foreliggende forligsudspil.
>
> 'Problemet' er, at ingen håndværkere vil påtage sig nogen garanti vedrørende en 'indvendig reparation'. A. Byggeservice ser således ikke blot hellere en reparation udvendig fra, men vil kun påtage sig opgaven og tilhørende håndværkergaranti ved den udvendige reparationsløsning.
>
> Udgangspunktet for en løsning af tvisten er således en udvendig reparation, der nødvendigvis kræver oplægning af nye tagplader efter oplægning af nye lægter. Min klient accepterer, at der skal ske fradrag i erstatningen for så vidt angår de nye tagplader, jfr. restlevetidssynspunktet, men ikke at der skal ske fradrag i udbedringsudgiften vedrørende ændret konstruktion.
>
> Min klient opnår ikke restlevetidsforbedring ved den nye konstruktion, men blot udbedring af mangelfuld og dækningsberettiget udførelse/skade."

Klagerne har ved deres advokat ved skrivelse af 25/10 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning svarende til indhentede tilbud fra håndværkere.

Selskabet besigtigede forholdet igen og fastholdte herefter ved skrivelse af 22/12 2006 sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

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

Taget er ikke tjenligt til udskiftning. Det er tæt, bortset fra to steder, hvor der kommer vand ind.

Problematikken med tagbelægningen er, at der er manglende og for lidt vederlag på lægterne, så det gør det problematisk at færdes på taget.

Endvidere er tagplader skruet for hårdt sammen.

Taget kan repareres. En reparation vil bestå i, at der indefra tagrummet sættes ekstra lægter op til understøtning af tagplader. Herefter kan man uden problemer gå på taget og reparere udefra. Den udvendige reparation vil bestå i at løsne skruer samt tætne, hvor der er lysindfald mellem tagplader med tætningsmateriale. Sidstnævnte kan også ske, uden at plader skal fjernes, idet man løsner pladerne, sprøjter massen langs kanten og skruer ned. Der er alene nogle rygningsplader, som skal udskiftes, og de vil blive håndteret som man gør med asbestholdige plader. Ifølge vores bygningskonsulent vil der ikke være problemer med at have asbestplader og de asbestfrie plader sammen på tagryggen. Farveforskel mellem gamle og nye plader må vores kunde acceptere, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 18.

Det er ikke formålsløst at reparere taget, idet taget ved konstatering af forholdet havde en restlevetid på 16 år (i dag 14 år). Ved reparationen far kunden et tag med korrekt opbygning, således at tagpladerne får den bærerevne, som de skal have.

Tømrermester J.A.P., som ejer A. Byggeservice A/S, og som har afgivet det seneste tilbud (stævningens bilag …), har til vores bygningskonsulent oplyst, at han ikke er blevet spurgt om en reparationsløsning. Han mener godt, at forholdet kan udbedres ved montering af ekstra lægter under tagpladerne fra tagrum. Han vil gerne besigtige taget for at se, om udbedringen kan foretages for 13.750,00 kr. inkl. moms.

Vi er indstillet på eventuelt at forhøje reparationserstatningen afhængig af tømrermesterens overslag.

Men vi mener fortsat, at korrekt erstatning er en reparation af taget, og at forsikringen ikke skal dække en udskiftning."

Klagerne fremsendte herefter kopi af tilbud på udbedring af 8/3 2007 fra tømrermester J.A.P. fra A. Byggeservice A/S til selskabet. Som følge af dette tilbud anførte selskabet i skrivelse af 12/3 2007 til nævnet:

"Vi har nu modtaget vedlagte tilbud af 8. marts 2007 fra tømrermester J.A.P., der er målrettet udbedring af det anmeldte forhold.

En ting er, at forsikringstager ønsker at foretage en totaludskiftning af sit tag, men Nykredit forsikring skal kun bidrage hertil med den forsikringsdækkede andel, som det koster at udbedre det, der er galt med taget.

Vi bemærker, at forsikringstagers krav mod forsikringen hele tiden er blevet forøget.

I advokat J.H.'s brev af 12. november 2004 var kravet 45.000 kr. + moms, i overslag af 25. januar 2005 fra P. Tømrerfirma var kravet 80.000 kr. + moms, og i tilbud af 19. januar 2006 fra A. Byggeservice A/S, som vi først blev bekendt med efter klagen til Ankenævnet, er kravet 167.300 kr. + moms.

Problemet med taget består i den store afstand mellem lægterne. Forholdet skulle strengt taget nok aldrig have været anerkendt som dækningsberettiget på Ejerskifteforsikringen, idet lægterne har kunnet bære taget siden husets opførelse i 1970, hvorfor der ikke var indikation for nærliggende risiko for skade. Men vi har afgivet et bindende dækningstilsagn, som vi naturligvis står ved.

Problemet med taget kan afhjælpes ved, at der indsættes ekstra lægter indefra.

Vi bemærker, at forsikringstagers ingeniør L.S. ved telefonsamtale af 21. december 2005 med bygningskonsulent J.C. erklærede sig enig i, at dette var en acceptabel måde at reparere taget på.

Tømrermester J.A.P. erklærer nu efter at have besigtiget taget den 8. marts 2007, at en indvendig reparation kan lade sig gøre. Vi citerer fra hans brev af 8. marts 2007 til bygningskonsulent J.C.: 'En indvendig reparation af manglende understøtning af tagplader, med en ekstra lægte i alle rækker, vil kræve at isolering flere steder skal fjernes og genudlægges på grund af den trange plads. Utætte samlinger i plader skal tætnes, og revnede rygninger skal skiftes. Dette kan jeg tilbyde at udføre for kr. 30.836,00 + moms i alt kr. 38.545,00 incl. moms.'

Forskellen til bygningskonsulent J.C.'s oprindelige pris på 11.000 kr. + moms, i alt 13.750 kr. inkl. moms, skyldes, at han kun skønnede det nødvendigt at ilægge ekstra lægter foroven, mens tømrermesteren anbefaler, der sker på hele taget.

Jf. vores brev af 22. december 2006 til Ankenævnet var vi indstillet på at forhøje reparationserstatningen afhængig af tømrermesterens besigtigelse og vurdering.

Erstatning til indvendig udbedring udgør 38.545,00 kr. - selvrisiko 10.000 kr. 28.545,00 kr. - allerede udbetalt 3.750 kr. = 24.795,00 kr. Beløbet udbetales evt. som tilskud til forsikringstagers tagrenovering - når vi modtager dokumentation for, at taget er udbedret.

Jf. vores brev af 22. december 2006 til Ankenævnet er en indvendig reparation forsvarlig og ikke formålsløs, idet taget ved konstatering af forholdet i 2004 havde en restlevetid på gennemsnitlig 16 år (11-20 år ifølge KvalitetsMærket side 7). Ved reparationen får vores forsikringstager et tag med korrekt lægteafstand, således at

tagpladerne bliver korrekt understøttet og også kan holde til, at man går på dem i forbindelse med vedligeholdelse.

Tømrermester J.A.P. ser helst en reparation udvendig fra. Han har i den forbindelse korrigeret sit tilbud af 19. januar 2006, som omfatter en totaludskiftning af taget undtagen spær. Ved en udvendig reparation skal man ikke fjerne lægter, udhæng, underbeklædning, tagrender og nedløb.

I brev af 8. marts 2007 fastsætter tømrermester J.A.P. en reparation udefra til 99.347,00 kr. + moms, i alt 124.183,00 kr. inkl. moms.

Tilbuddet omfatter:
- Nødvendige stilladser og miljøomkostninger
- Nedtagning og bortskaffelse gamle bølge tagplader incl. vinkelrygninger
- Oplægning af nye lægter ved siden af eksisterende incl. mellem lægter.
- Oplægning nye B6 sort/blå bølgetagplader incl. nye aftrækshætter tilsluttet eksisterende rør.
- Ventilationsfugleklodser ved tagfod og impr. fugleklodser ved skotrende og rygning.

Fugleklodser er ikke omfattet af forsikringsdækningen, idet forsikringstager er blevet advaret om, at disse mangler i tilstandsrapporten side 7 'pkt. 8.1 Tagbelægning/rygning K2 Mangler delvis fugle-/skumklodser ved rygninger og skotrende.' På grund af prisen - i KvalitetsMærket side 8 skønnet til 1.250 kr. inkl. moms bortser vi dog fra dette i den efterfølgende udregning.

Af forsikringsbetingelsernes pkt. 18 'Hvorledes beregnes erstatningen' fremgår bl.a. følgende: '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.'

Ved en udvendig reparation opnår forsikringstager en levetidsforøgelse af taget, idet han får nye tagplader på hele taget.

De gamle tagplader er fra husets opførelse i 1970. Ved KvalitetsMærket er forsikringstager stillet i udsigt, at taget i 2003 havde en restlevetid på 11-20 år, og dermed en samlet levetid på 44-53 år. 12003 var taget 33 år gammelt og havde udlevet 75-62 % af sin levetid. 1 2007 er taget 37 år gammelt og har udlevet 84-69 % af sin levetid. Vores bygningskonsulent har ved besigtigelse af taget i 2004 fastsat, at taget er værdiforringet med 70 %.

Beregnes erstatning med udgangspunkt i prisen for en reparation udvendig fra, giver det en erstatning på 124.183 kr. x 30 % = 37.254,90 kr. - selvrisiko 10.000 kr. = 27.254,90 kr. - allerede udbetalt 3.750 kr. = 23.504,90 kr.

Fradrag foretages ikke kun i prisen for nye tagplader, lægter og fugleklodser, men efter fast forsikringspraksis også i arbejdsløn og stilladsudgifter.

Forsikringstager får således 1.290,10 kr. mere ved, at vi dækker efter den indvendige løsning."

Nævnet har fået forelagt billeder af det omhandlende forhold til brug for sagens behandling.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**18. Hvorledes beregnes erstatningen**
Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).

Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopgøre 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 kun i.h.t. punkt 15, stk. 4.

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

Nykredit Østifterne Forsikring 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 finder nævnet det ikke godtgjort, at den af selskabet tilbudte reparationsform ikke er tilstrækkelig til at udbedre skaden på taget. Den af selskabet allerede udbetalte erstatning kan herefter ikke kritiseres.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand