786/07

Den 31. december 2007 blev i sag nr. 71.424:

xxxx xxxx xx
xxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har foretaget en aldersnedskrivning på 80 % på en anmeldt skade på et stråtag.

Selskabet henviser til, at stråtaget var knap 35 år gammelt, samt at ejendommen ligger tæt på havet, hvorfor stråtagets levetid må anses som værende udlevet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et sommerhus, der blev opført i 1972. Ejendommen blev erhvervet af klagerne den 2/10 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 1/5 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

""**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	En del mosbegroning på tagfladerne. Uensartet vindslitage på tagfladen. Note: Stråtag har normalt en levetid på 25-30 år under forudsætning af jævnlig vedligeholdelse."

Det fremgår af sagen, at klagerne kort efter overtagelsen af ejendommen registrerede, at stråtaget var utæt. Som følge heraf kontaktede de tækkermand B.H., der ved skrivelse af 22/12 2006 til klagerne anførte:

> "Efter at have besigtiget stråtaget på det sommerhus, kan jeg konstatere at taget er færdigt/utæt, og det ca. 100 steder.
> Da du telefonisk fortalte om det sagde jeg at det var med 99 % sikkerhed, at syningerne sugede vand, hvilket er konstateret.
> Skaden er overalt, - mest udbredt på nordsiden, men alle der kigger op af loftrummet kan se, at lægterne er våde, ved syningerne (kokosgarnet).
> Der er ikke så meget at sige, ud over at taget skal omtækkes, såfremt det skal være tæt. Det er ganske enkelt slidt så langt ned, at laget over kokossyningerne ikke rækker længere, det er måske 1-2 cm og, når det regner løber vandet ca. 1-2 cm inde i taget og bliver 'suget' med ned ved syningerne (kokosgarnet) hvor det drypper fra.
> Det ses tydeligt hvor lægterne er 'skjoldede' ca. de 100 steder eller mere.
> Der er som sagt ikke noget at gøre, ud over at 'snitte' alle de syninger væk som trækker vand, men så kommer taget altså ned på jorden af sig selv.
>
> Taget er ca. 30 år og rørene på nordsiden har ikke været specielt gode, - eller tækkemanden på den side ikke specielt god, da det normalt her, holder væsentlig længere end på sydsiden, men her drypper det jo også ned."

Klagerne anmeldte forholdet telefonisk til selskabet den 5/12 2006.

Den 22/1 2007 besigtigede bygningskonsulent E.L. fra selskabet stråtaget og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af 23/1 2007:

> "**Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne?**
> *Skade 1. - Tagbelægning*
> *Der trænger vand ind igennem stråtaget og lægterne er våde ved syningerne (kokosgarnet).*
> *Årsag: Taget er over 30 år gammel og nedslidt, overfladen er nedbrudt. Huset befinder sig et meget hårdt miljø, ude ved F. tæt ved stranden.*
> …
> **Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret.**
> *Skade 1. Tagbelægning*
> *Der er nævnt i tilstandsrapporten at der er en levetid på 25 - 30 år hvis det bliver vedligeholdt, der er ikke mulighed for at se om det er blevet vedligeholdt, men jeg tror det ikke. Taget er ca. 35 år gammelt så det er over sin levetid.*
> …
> **Er skaden/skaderne udtryk for almindeligt slid og ælde og/eller mangelfuld vedligeholdelse?**
> **Hvis ja, tag da stilling til om aldersnedslidningen / den mangelfulde vedligeholdelse har medført følgeskader på andre bygningsdele, eller om der er nærliggende risiko herfor?**
> *Skade 1. - Tagbelægning*
> *Ja. Almindelig slid og ælde. Sommerhuset er i et meget hårdt miljø.*
> **Er skaden/skaderne udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Begrund svaret.**
> *Skade 1. - Tagbelægning*

Stråtagets levetid er udløbet.
Er det sandsynligt, at sælger har været bekendt med skaden/skaderne ved salget af ejendommen? Begrund svaret.
Skade 1. - Tagbelægning
Ja. Ifølge Ft var loftet fyldt med potter og skåle for at opfange vand.
Tag stilling til en eventuel værdiforringelse - er den større end 30 %?? Hvis ja, opgør da værdiforringelsen og begrund svaret.
Skade 1. - Tagbelægning
Værdiforringelse på 80 %."

Selskabet anførte i skrivelse af 26/1 2007 til klagerne:

"Forholdet er ikke dækket over ejerskifteforsikringen. Afgørelsen begrundes således:

Taget er ca. 35 år gammelt og en forventede levetid for stråtage er ca. 25-30 år, som den byggesagkyndige har noteret i tilstandsrapporten.

På baggrund af dette var der mulighed for et nedslag i prisen til dækning af et nyt tag, da det er forventeligt at taget skal udskiftes i nær fremtid.

Af vilkårene for Jeres ejerskifteforsikring pkt. 17 g. fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialers sædvanlige levetid."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 13/2 2007 til selskabet:

"De har begrundet Deres afslag med, at forholdet er omfattet af vilkårenes punkt 17.G, idet der skulle være tale om udløb af sædvanlig levetid for materialerne.

Det bestrides, og jeg henviser i den forbindelse til kendelse fra Forsikringsankenævnet afsagt den 22. februar 2006 i sag nr. 66.632. Kopi vedlægges.

Det fremgår af den konkrete sag, at der er tale om et stråtag, som blev vurderet til at være 35 - 45 ar gammelt. Det fremgår af kendelse på side 5, under Nævnet udtaler, første afsnit, at fradraget skønsmæssigt kan fastsættes til 50 %.

Det er derfor min opfattelse, at der i nærværende sag maksimalt kan ske en 50 % reduktion af udbedringsbeløbet på baggrund af slid og ælde.

Jeg skal derfor anmode Dem om at bekræfte, at De vil dække udskiftningen af det omhandlede stråtag med et fradrag på 50 %."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 28/2 2007 til klagernes advokat:

"I tilstandsrapporten er nævnt, at en normal levetid for stråtage er 25-30 år. Da stråtaget her er ca. 30 år gammelt og desuden befinder sig i et udsat miljø, må det forventes at den resterende levetid er meget begrænset. Deres klient måtte derfor have forventet at taget trængte til udskiftning.

Vi anerkender en dækning af taget, dog i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.4 hvor der står:

- *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.*

Baggrunden for denne bestemmelse er, at en forsikringstager i forbindelse med en dækningsberettiget skade ikke må opnå en økonomisk gevinst. Jf. FAL. § 39.

Der kan således ikke foretages erstatning med nyt for gammelt over forsikringen, da forsikringstageren i givet fald vil opnå en økonomisk gevinst.

På baggrund af en konkret vurdering på stedet af vores konsulent E.B.L., samt det faktum at taget er mindst 30 år gammel, og befinder sig i et udsat miljø, aldersnedskriver vi med 80 %."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 12/3 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det kun er berettiget til at aldersnedskrive erstatningen for stråtaget med 50 %.

Selskabet har ved skrivelse af 26/3 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Af tilstandsrapporten pkt. 8.1, fremgår, at tagbelægningen har fået karakteren K1 med en bemærkning om en del mosbegroning på tagfladerne og uensartet vindslitage på tagfladen. I note til pkt. 8.1 er anført, at levetiden normalt er 25-30 år under forudsætning af jævnlig vedligeholdelse.

Vi får taget besigtiget ved en bygningskonsulent, der anfører, at taget har udlevet levetiden og at det med hensyn til levetidsangivelsen i tilstandsrapporten ikke er til at se, om taget har været vedligeholdt. Vores bygningskonsulent sætter værdiforringelsesprocenten til skønsmæssigt 80, da taget er det oprindelige og ca. 35 år. Endvidere er der taget i betragtning, at sommerhuset er beliggende helt ud til vandet.

Vi har anerkendt at dække 20% af udbedringsomkostningerne i.h.t. tilbud fra tækkemand B.H., der i brev af 22. december 2006 har beskrevet stråtaget samt afgivet et tilbud på 185.000 kr. for et nyt tag.

Vi har sendt breve af 26. januar 2007 og 28. februar 2007 til forsikringstager, hvor vi har gjort 80 % afskrivning gældende.
…
Efter pkt. 18.4, fastsættes erstatningen under hensyntagen til tagets værdiforringelse, hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Endvidere fremgår det af pkt. 18.4, at vi kan lægge SKAFORS levetidstabeller til grund ved opgørelse af erstatningen. Det fremgår heraf på side 25, at der gælder en restlevetid på 20 % for et stråtag, som er 35 år, og som er i udsat miljø så som geografisk placering, vindpåvirkning og havgus.

Ud fra levetidstabellerne er vi berettiget til at fradrage 80 % i erstatning og endvidere fremgår det af tækkemand B.H.'s beskrivelse af taget i brev af 22. december 2006, at taget er færdigt/utæt 100 steder.

> På det foreliggende grundlag er vi af den opfattelse, at taget er 100 % tjenligt til udskiftning med nyt og således er tagets levetid fuldstændig udløbet. Værdiforringelsesprocenten på 80 er således efter vores opfattelse korrekt."

Nævnet har til brug for sin behandling af sagen modtaget billeder af det omhandlende stråtag

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**18.4**
> 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet efter det oplyste om tagets alder, ejendommens beliggenhed tæt på havet, og oplysningerne i tilstandsrapporten ikke anledning til at kritiseres, at selskabet i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser har foretaget fradrag i erstatningen som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen