790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.695:

xxxxxxxxx xxxx xxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 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 afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1935. Taget er udskiftet i 1975. Klageren overtog ejendommen den 2/2 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/10 2005. I tilstandsrapporten er følgende bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Utæthed i tagrenden midt i vestsiden.
8.10 Undertage/understrygning	K3	Understrygningen af tagstenene er ikke helt intakt. Note: Defekt understrygning øger risikoen for indtrængende snavs, fygesne og vandskader.
8.12 Isolering	K2	Uisoleret og ej tætsluttende loftlem.

Note: Udover varmetab øger ej tætsluttende loftlem risikoen for opfugtning i loftrummet."

Ved skrivelse af 28/12 2006 til selskabet anmeldte klageren følgende forhold:

"Det drejer sig om taget på hovedejendommen hvor GF Forsikring, som er det forsikringsselskab vi benytter til alle vores forsikringer har påført en KLAUSUL i vores BYGNINGSKASKOFORSIKRING hvor de påpeger at '***Forsikringen omfatter ikke stormskader i forbindelse med rygning samt grater på beboelsen på 167 kvm.***' Dette forhold har ikke været nævnt i tilstandsrapporten og da Jeres betingelser under punkt 14.1 klart beskriver at den tegnede forsikring '**dækker udbedringer af aktuelle skader samt fysisk forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele**'

Da vores kaskoforsikring (kopi af forsikring vedlagt) har nævnte klausul og da I dækker forhold som har **nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger** se tillige punkt 14.4, ønsker jeg hermed at anmelde ovennævnte forhold."

Selskabet afviste ved skrivelse af 8/1 2007 til klageren at dække forholdet. Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 12/2 2007. Selskabet fastholdt dog afgørelsen ved skrivelse af 22/2 2007 til klageren.

Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen og har i skrivelse af 24/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

"**BREV 1** (28.12.2006 med svar den 08.01.2007)
Ultimo 2006 kontakter jeg Nykredit med en skadeanmeldelse vedr. taget på min ejendom. Er af den opfattelse at den tegnet udvidet ejerskifteforsikring skal dække for udbedringer af grater på ejendommens tag - tilstandsrapporten var uden anmærkninger hvad angår grater, og af denne grund anså vi taget som værende i orden. Såfremt vi havde været bekendt med at taget var i dårlig stand, havde vi anmodet om nedslag i købspris eller fundet en anden ejendom. Nykredit afviser vores sag med begrundelse af at der **ikke er nærliggende risiko for skader**.

BREV 2 (12.02.2007 med svar den 22.02.2007)
Denne konklusion kunne jeg ikke acceptere hvorfor jeg igen skrev til Nykredit og vedlagde husforsikringens (GF Forsikring) begrundelse for deres forbehold i husforsikringen. Endnu engang afviser Nykredit med henvisning til at der har været flere storme i efteråret og disse storme har ikke forvoldt skade på ejendommen hvorfor Nykredit ikke mener at der er belæg for GF's forbehold.

Brev 3 (01.03.2007 med svar den 16.03.2007)

Denne konklusion kan jeg heller ikke acceptere - specielt ikke efter at jeg fra 2 uafhængige murer har fået oplyst at graterne er i mere end normal dårlig stand (ud fra alder). Endvidere har jeg via en kontakt, som arbejder med forsikringssager i forbindelse med tilstandsrapporter fået oplyst, at det er 'normalt' at afvise sager (da kunderne bliver trætte), samt at spille forsikringsselskaber ud mod hinanden (her Nykredit vs. GF). Denne kontakt har jeg haft på besøg og han var 100% sikker i vurdering af, at tagforholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten hvorfor Nykredit er erstatningspligtig. Dette nævner jeg for Nykredit samt gør Nykredit opmærksom på, at taget ikke er fra 1935 som de skriver i deres besvarelse, men at taget er fra 1975 - hvorfor jeg anser min sag som endnu stærkere. (Nykredit har arbejdet med nogle antagelser som i hele sagsforløbet har været forkerte samt Nykredit har ikke med selvsyn set ejendommen). Endnu engang afviser Nykredit sagen med henvisning til at der ikke er opstået skader i forbindelse med stormene i efteråret."

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet besigtiget ejendommen. Selskabet har herefter over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 4/7 2007 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagens fakta**
Ejendommen er opført i 1935, men taget er udskiftet i 1975.

I forbindelse med tegning af Husforsikring hos GF-forsikring har GF-forsikring indsat følgende forbehold: 'Forsikringen omfatter ikke stormskade i forbindelse med rygning samt grater på beboelsen på 167 kvm.' Forbeholdet skyldtes løse grater ifølge rapport fra GFs taksator.

Vores bygningskonsulent har besigtiget den 13. juni 2007. Vi citerer fra hans rapport:

'Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at tagryggen og grater (udadgående hjørner på et tag) var behæftet med revner og begyndende afskalning i betonopbygningen, se billeder.

En tagryg og grat, der som denne er oplagt i mørtel/beton, skal man eftergå med mellemrum ca. hvert 20 år for at undgå, at revner og afskalninger ikke udvikler sig til skader. På denne ejendom er der ikke spor af, at hverken ryg eller grat er eftergået, og den er oplagt i 1975, er det ca. 32 år siden, så det er på høje tid, at det sker. ...

Der er ikke på nuværende tidspunkt sket skader som følge af den mangelfulde vedligeholdelse af tagryggen og graterne (oplyst ved besigtigelsen), og det skønnes ikke, at der sker skader i den nærmeste fremtid (2-5 år), men herefter er det tvivlsomt, om der ikke vil ske skader, såfremt der ikke gøres noget.'

Fotos viser, at rygning og grater er nedslidte med revner i betonen.

På forespørgsel har vores bygningskonsulent oplyst, at der ikke var løse gratsten.

Vores vurdering

Besigtigelsen giver os ikke grundlag for at ændre vores afgørelse om, at udgiften til eftergåelse og reparation af rygning og grater ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 17 f dækker Ejerskifteforsikringen ikke forhold, som alene består i sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller der er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Tagryg og grater oplagt i mørtel/beton skal eftergås og vedligeholdes med ca. 20 års intervaller, idet mørtel/beton udsættes for en naturlig nedslidning.

Der er ikke sket vedligeholdelse på forsikringstager 32 år gamle tag, men tagsten er ikke løse, og der er ikke sket vandindtrængen. Stenenes og betonens udseende giver ikke grundlag for, at der er nærliggende risiko for skader (kan holde 2-5 år endnu ifølge vores bygningskonsulent). Det er på tide, at rygning og grater gennemgås og repareres, men de konstaterede revner er ikke mere omfattende end, at arbejdet falder ind under normal vedligeholdelse."

Hertil har klageren i skrivelse af 16/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

"På Nykredit's besvarelse side 2 i afsnit **Vores vurdering** skriver Nykredit i afsnit 4 '*der er ikke sket vedligeholdelse på forsikringstager 32 år gamle tag*', men tagsten er ikke løse, og der er *ikke sket vandindtrængen.*

Til Jeres orientering er dette IKKE korrekt, da der er et par steder hvor der trængt vand ind. Om der ikke har været vedligeholdelse i 32 år - dette forhold kan jeg ikke udtale mig om, da jeg kun har ejet ejendommen siden 02.02.2006, og jeg har IKKE nævnt overfor Nykredit at der ikke har været vedligeholdelse - så dette må stå for deres egen vurdering."

Efter klagerens oplysninger om, at der sker vandindtrængning, har selskabet den 13/9 2007 valgt at lade ejendommen besigtige igen. Herefter har selskabet i skrivelse af 5/10 2007 til nævnet anført:

"Vores bygningskonsulent har genbesigtiget forholdet den 13. september 2007.

Han kunne konstatere, at der var flere steder, hvor understrygning var faldet ud, således at der kan trænge regnvand ind gennem taget, når det regner. Præcis dér, hvor der var lagt plast ud på loftet, var der udfaldne understrygningsfuger og derfor huller, så det var tydeligvis gennem mangelfuld understrygning, at der trængte vand ind.

Den mangelfulde understrygning er nævnt i tilstandsrapporten på side 7:

8.10 Undertage/understrygning	K3	Understrygningen af tagstenene er ikke helt intakte. Note: Defekt understrygning øger risikoen for ind trængende snavs, fygesne og vand- skader.

K3 beskriver en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Endvidere fremgår det af sælgeroplysningerne på side 11 pkt. 8.1, at taget har været utæt og trænger til understrygning.

Vand trænger således ikke ind pga. revnerne i betonopbygningen ved tagryg og grater, men pga. udfald af understrygning mellem tagstenene.

Det forhold er vores forsikringstager blevet advaret om i tilstandsrapporten og med korrekt karakter. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten jf. betingelsernes pkt. 17 a.

Med hensyn til revner og afskalninger i betonopbygningen for tagryg og grater kan dette forhold efter vores vurdering fortsat afvises efter betingelsernes pkt. 17 f om sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse."

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.
…
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.
…
f. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller der er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Et forhold i en bygningsforsikring kan efter omstændighederne indikere, at der er nærliggende risiko for skade. I nærværende tilfælde mener nævnet, at risikoen ikke er nærliggende i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har lagt vægt på, at der ikke er tale om konstruktionsfejl, men om vedligeholdelsesopgave, der bør udføres i en ikke for fjern fremtid, og som en køber af en ejendom med et tag af den angivne alder må påregne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen