796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.424:

xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

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 hos Nykredit Forsikring A/S, klager over den af selskabet udbetalte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens tag. Efter fradrag af selvrisiko har selskabet udbetalt 50.000 kr.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1968, og at klageren overtog ejendommen den 17/10 2007 på baggrund af tilstandsrapport dateret den 12/6 2006.

Om forholdet er i tilstandsrapporten noteret:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der mangler en del bølgeklodser i rygningen.
		K3	Enkelte tagplader særligt mod nord har nogle mindre ældre revner og afskalninger i overfladen."

Efter selskabets anmodning har klageren indsendt erklæring fra tømrer og snedker A.K. dateret den 13/10 2006. Af denne fremgår:

2. 72.424

"Efter besigtigelse af tagplader på V.vej .. noteres følgende:

Skaden er frostsprængninger.
Den befinder sig på pladerne.
Det meste af taget.
Det siges at være billige landbrugsplader der er brugt.
Der skal nye plader på.
Det vil koste ca. 49.000,00 eksl. moms.
Huset er bygget i 1969.

Efter det nye byggereglement skal der laves en energiberegning på huset når der laves et nyt tag. Derfor vil der blive en merpris for det."

Selskabet har i skrivelse af 6/11 2006 meddelt klageren således:

"Der er tale om frostsprængte eternittagplader på over halvdelen af tagpladerne som er fra 1968, hvoraf ca. 20 % af tagarealet er nævnt i tilstandsrapporten og karakteriseret med en K3.

Skaden er dækket af ejerskifteforsikringen og skal udbedres ved at tagpladerne nedtages og nye opsættes i henhold til overslag på 49.000 kr. ekskl. moms fra tømrer A.K.

I henhold til betingelserne for jeres ejerskifteforsikring, fastsættes erstatningen under hensyntagen til værdiforringelsen, såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 %.

Eternittagplader af asbest har, ifølge vedlagte levetidstabel fra Dansk Forening for Skadesforsikring, en restlevetid på 56 % når de er 35 år gamle; dermed er de værdiforringet med 44 %.

Jeres ejerskifteforsikring dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten; medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten, jfr. forsikringsbetingelserne. 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.

Idet forholdet omkring revnede tagplader er nævnt i tilstandsrapporten på side 6 under pkt. 8 med en K3, og der efter vores vurdering er tale om en beskrivelse som dækker 20 % af tagarealet samt et forhold som ikke er klart forkert beskrevet, er denne del ikke omfattet af dækningen på jeres ejerskifteforsikring.
...
På baggrund af ovenstående, er merpris vedrørende nye krav til lægter mm. ikke dækket af forsikringen, idet disse krav ikke var til stede ved opførelsestidspunktet i 1968 og forholdet desuden ikke var til stede ved Jeres overtagelse af ejendommen, idet der først nu skal åbnes op for tagkonstruktionen på grund af en anden skade.

Herefter vil erstatningen blive som følger:

Nyt tag i henhold til overslag fra tømrer A.K. (inkl. moms):	61.250	kr.
Undtaget: 20 % af tagareal (nævnt i tilstandsrapport):	- 12.250	kr.
Erstatningsberettiget reparationsudgift:	49.000	kr.

3. 72.424

Værdiforringelse: 44 % iht. vedlagte tabel:	-	21.560	kr.
Selvrisiko:	-	10.000	kr.
Erstatning:		17.440	kr.

Såfremt reparationsudgiften overstiger overslaget på 61.250 kr. inkl. moms, skal I rette henvendelse til os og oplyse om dette, og vi vil eventuelt lade en bygningskonsulent kigge på og vurdere det.

Reparationen kan herefter sættes i gang med det samme efter nærmere aftale mellem jer og håndværkeren. Når reparationen er færdigudført, skal I sende regningen ind til os og vi vil så afregne direkte til håndværkeren.

Når vi afregner sagen, betaler vi alene vores andel af regningen, idet vi fratrækker jeres selvrisiko, undtaget del og værdiforringelsen ved udbetalingen."

Klageren er utilfreds med erstatningen og har ved skrivelse af 3/9 2007 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring med påstand om forhøjelse af erstatningen til mellem 60.000 og 80.000 kr.

Selskabet har ved skrivelse af 11/9 2007 meddelt nævnet, at klageren vil få tilkendt yderligere 10.000 kr. i erstatning.

Klageren har i skrivelse af 20/9 2007 forsat fastholdt sit krav på 80.000 kr., hvorefter selskabet med henvisning til forsikringsbetingelserne i skrivelse af 17/10 2007 har anført:

"Taget er fra 1968/69 og var dermed 38-39 år gammelt. Desuden er der i tilstandsrapporten nævnt skader på tagplader med karakteren K3. 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. En køber er således gennem tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at der vil være en udgift til udskiftning af tagplader.

Vi fik rettet på vores skrivebordsvurdering ved, at bygningskonsulent L.E. besigtigede taget. Han kunne konstatere, at der pga. tagets alder var grundlag for afskrivning pga. slid og ælde. Han mente at have forhandlet en erstatning på 50.000 kr. på plads med forsikringstager, hvorfor han ikke udarbejdede en egentlig rapport eller tog fotos.

Det var dette manglende dokumentationsgrundlag, der ligger til grund for vores beslutning om senere at forhøje erstatningen med 10.000 kr., men vi forhøjer den ikke med yderligere 20.000 kr.

Hvis vi lægger til grund, at der i den endelige regning på 127.061,43 kr. inkl. moms skal ske en reduktion På 20 % pga. tagplader nævnt i tilstandsrapporten og en afskrivning på 44 % pga. tagpladers alder, jf. vores brev af 6. november 2006, giver det en erstatning på 56.923,51 kr. inkl. moms og dermed tættere på 60.000 kr. end 50.000 kr.

Erstatning baseres på forsikringsbetingelserne og ikke på, hvad vores forsikringstagers mener, at han kunne have fået igennem som afslag i købsprisen."

Klageren er til selskabet svarskrivelse i skrivelse af 20/10 2007 fremkommet med følgende bemærkninger:

"Nykredits skrivebordsopgørelse i brev dat. 6. nov. 2006 diskuterede jeg med min sagfører J.J.B. ... Han er en ældre erfaren sagfører, der gennem mange år har skrevet ca. 400 skøder årligt. Han har vejledet mig angående hushandelen her i F. og havde i den forbindelse også til opgave at godkende Tilstandsrapporten. Han siger om enkelte tagplader mod nord, der havde smårevner ifølge Tilstandsrapporten og som Nykredit satte til 20 % her i skadesagen, at når det er et vinkelhus, som tilfældet er, så kan det kun dreje sig om en af de 4 tagflader og anførte enkelte tagplader kan, når han læser og godkender rapporten, kun forstås og dreje sig om 6 til 8 tagplader - med andre ord ikke over 6 %. Han siger også ligesom tagmaleren, tømmerhandelen og tømreren, at et gammelt eternittag, der ikke er skadet og som renses og males er fuldt ud ligeså god og endda mere holdbar end nye plader.

Vedr. Bygningskonsulenten så gik han ud fra det forkerte udskiftningsoverslag på kr. 61.250,00 og fastsatte skaden til kr. 50.000,00 med andre ord en skadeprocent på 81. Vi var ikke enige, for jeg var overbevist om at overslaget var meget fejlagtigt, (taget kom jo også til at koste det dobbelte) men han ville sende mig et bevis på det, han var kommet frem til og den skulle jeg bare sende ind til Nykredit, når arbejdet med taget var udført. - Jeg skulle ikke reagere på hans brev, som der nu anføres, at jeg ikke gjorde.

Vedr. telefon efter 7. maj 07, da er det ud af 10 opkald kun lykkedes mig at komme til at tale med i bygningskonsulent L.E., men han var færdig med sagen - samt en anden sagsbehandler T.S. Hun ringede som oprindelig sagsbehandler heller ikke tilbage, som lovet. Endvidere ved jeg heller ikke af at jeg den 29. juni 07 skulle have aftalt at indsende en skriftlig klage. - Brev dat. 16. juli 07 og e-mail dat. 14. august 07, som jeg sendte til Nykredit, var fuldstændig på eget initiativ og omhandlede, at nu var jeg så træt af sagen, at jeg bad om at få et klageskema til Ankenævnet for forsikring, fordi jeg ville begynde forfra derigennem. Heller ikke det lykkedes og jeg gik selv direkte til Ankenævnet og kan se, at først efter henvendelse fra Ankenævnet kom der til at ske noget.

Vi skal naturligvis have en afslutning på denne sag. Sagfører J.J.B.s og vores berettiget forventninger til taget ud fra tilstandsrapporten var uden tvivl, at det ville kunne optræde som et nyt tag efter udført tagmaling (naboeternittaget på samme alder er malet inden for den sidste måned og optræder nu fuldt ud som nyt). Det er derfor helt tydeligt, at afskrivning, som anført, ikke kan andrage over 30 % - hertil kommer, som nævnt ovenfor, at enkelte tagplader nævnt i tilstandsrapporten, der er sat til fradrag 20 % allerhøjest kan andrage 6 %. Det vil forhøje den udregnede skadesum til udbetaling fra anførte kr. 56.923,51 (forhøjet til kr. 60.000,00) med ca. kr. 10.000,00.

Vi kan godt indgå et forlig, som Ankenævnet er inde på i begge ovenanførte henvendelser. Men uanset hvordan vi vender det, er vort krav på kr. 80,000,00 i sig selv et godt forlig for Nykredit, men skal det tage år at komme så langt eller længere, vil vort endelige og sidste forligstilbud lyde, at vi gennem Ankenævnet vil gå med til at afslutte sagen med kr. 70,000,00. Det betyder at restbeløbet kr. 10,000,00 omgående skal tilsendes os. Indtil det sker fastholdes kravet på mindst kr. 80,000,00, som anført i vor skrivelse dat. 20. september 2007."

Selskabet har i skrivelse af 26/10 2007 kommenteret klagerens skrivelse således:

"Vi er ikke indstillet på et forlig, således at vi skal betale mere, idet vores forsikringstager er blevet rigeligt kompenseret med den udbetalte erstatning 60.000 kr. - selvrisiko 10.000 kr. 50.000 kr.

Jeg har talt med bygningskonsulent L.E., og det viser sig, at jeg har misforstået hans udgangspunkt for beregning af erstatning. Taget var værdiforringet pga. slid og ælde, men L.E. har ikke taget afsæt i en udskiftning af taget med fradrag for værdiforringelse, men i en reparation af taget og uden fradrag for værdiforringelse.

Ifølge L.E. var der flere frostsprængte tagplader end beskrevet i tilstandsrapporten, men der kunne have været repareret de pågældende steder med nye plader. Erstatningen på 50.000 kr. er en reparationserstatning og blev efter forhandling med forsikringstager og for at få afsluttet sagen sat til den rigelige side, så erstatning også indbefatter tagplader nævnt i tilstandsrapporten.

L.E. havde det klare indtryk, at der var indgået en aftale med forsikringstager - deraf også formuleringen af hans brev af 18. december 2007.

L.E. havde taget fotos af taget, men fik dem ikke indlagt på sagen med det samme og endte med at slette dem på sit digitalkamera, idet han anså dem for at være uden betydning, da sagen efter hans opfattelse var afsluttet.

Forsikringstager reagerede først på brevet af 18. december 2007 over 2 måneder senere, da tag var udskiftet.

Vi er derfor ude af stand til at genskabe fotos af taget før udskiftning, men erstatning er blevet fastsat på grundlag af en besigtigelse og efter forhandling, og forsikringstager har fået mere end, hvad han efter skadeomfang og tilstandsrapport havde krav på."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**18. Hvorledes beregnes erstatningen**

18.1
Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).
18.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, det umiddelbart efter skadeopgørelsen vil koste at reparere eller genopføre det skaderamte med samme byggemåde og på samme sted.
...
18.4
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."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at klageren efter sagens indbringelse for nævnet har fået udbetalt 50.000 kr. i erstatning. Herefter finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand