796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.496:

xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxx xxxxxxxx
xxxxxx 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 :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist dækning af anmeldte skader på tagplader og skotrende.

Selskabet henviser til, at klagerne har været advaret om forholdene i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at ejendommen blev opført i 1931 og væsentligt ombygget i 1973-74. Klagerne overtog ejendommen den 1/2 2004 på baggrund af tilstandsrapport af 27/10 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Der mangler skumklodser under rygninger og ved skotrender. Overfaldebehandling på tagplader afskaller.
		K2		Afskalninger på tagbelægning.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K2		Rust på skotrender."

Klagerne anførte i skrivelse af 6/7 2007 til selskabet:

"Vi anmelder skader vedrørende afskallede tagplader samt knækkede tagplader ved skotrender. Det er ca. 50 steder, hvor der er knækket stykker af tagpladerne, se billederne … Vi ønsker, at Nykredit Forsikring yder erstatning til udbedring af skaderne.
…
Forholdene var tilstede ved overtagelsen af ejendommen og er beskrevet i tilstandsrapporten således:

A 8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene
8.1 Tagbelægning/rygning K1 Der mangler skumklodser under rygninger og ved skotrender
8.1 Tagbelægning/rygning K1 Overfladebehandling på tagplader afskaller.
8.1 Tagbelægning/rygning K2 Afskalninger på tagbelægning.
8.3 Skotrender/inddækninger K2 Rust på skotrender.

8.5 Udv. træværk v. tag K2 Råd i tagudhæng ved bryggers.

Denne beskrivelse er forkert og misvisende og klart ufyldestgørende, idet vi ikke på grundlag af tilstandsrapporten havde mulighed for at tage forholdenes reelle karakterer i betragtning ved besigtigelse af ejendommen. De ca. 50 steder på tagpladerne ved skotrenderne (skaderne er formodentligt opstået pga. forkert håndtering, da tagpladerne blev tilpassede og skruet på taget) fremgår ikke eksplicit af tilstandsrapporten. Endvidere skulle forholdene have haft karakteren K3 og ikke K2 og K1. Når bygningsdelen svigter inden for overskuelig tid, vil det medføre skader på andre, bygningsdele f.eks. isolering og spær og lægter, faktisk skader på alt under taget."

Klagerne anførte videre i skrivelse af 23/7 2007 til selskabet:

"Den 6. juli d.å. anmeldte vi skader vedrørende afskallede tagplader samt knækkede tagplader ved skotrender. Der er ca. 50 steder, hvor der er knækket stykker af tagpladerne, se billederne … Vi vil gerne **supplere skadesanmeldelsen med, at anmelde rustskader på skotrender**. Vi ønsker, at Nykredit Forsikring yder erstatning til udbedring af skaderne."

Bygningskonsulent P.H. besigtigede forholdet den 17/8 2007 og anførte som følge heraf i skrivelse af 22/8 2007 til klagerne:

"**3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne**
På tagplader som løber ud til skotrender og som er skåret for tilpasning til skotrender ses afskalninger på de yderste 5 - 10 cm. Årsagen vurderes at være, at pladerne er skåret og derfor kan optage fugt fra snitfladen, som på sigt medfører afskalninger ved påvirkninger fra vejrliget.
I selve skotrende ses rust, men ikke direkte gennemtæring. Årsagen er almindelig påregnelig nedslidning som følge af brug og alder (1973). Huset er fra 1931, men der er foretaget væsentlige om- og tilbygning i 1973-74, og skotrender udført da og tagplader på det oprindelig hus er sandsynligvis også skiftet da.

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
Ud fra forudsætningen om at det er fra 1973 mener jeg ikke forholdene afviger væsentlig fra andre tilsvarende bygninger af samme alder og stand.
…
6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret

Ja, der er nævnt i TR, og så vidt jeg kan se er det kunden som har kommenteret forholdene med håndskrift på tilstandsrapporten

…

9. Er skaden/skaderne helt eller delvist nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, tag da stilling om du finder skaden/skaderne korrekt beskrevet? Begrund svaret

Ja, såvel afskalning på tagplader som rust i skotrende er nævnt med K2. Der er således gjort opmærksom på alvorlig skade, men ft. mener der skulle have været anvendt K3, da der er tale om tag, hvor svigt i konstruktionen vil medføre skade på de underliggende konstruktionsdele som isolering træværk og lofter mv.

Jeg er dog af den opfattelse, at det ikke kan være så afgørende om der er anvendt K2 eller K3, da forholdene i øvrigt er korrekt beskrevet og samtidig er synlige for enhver. Der er, når forholdene er kendte, mulighed for en løbende visuel kontrol og dermed mulighed for at foretage den fornødne udbedring inden der sker omfattende skade på de underliggende bygningsdele.

I øvrigt må jeg konstatere, at ft. ikke har foretaget nogen udbedring på baggrund af de oplysninger han har fået i TR siden han overtog ejendommen i februar 2004."

Klagerne har ved skrivelse af 13/9 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for de anmeldte skader på tagplader og skotrende. Klagerne har til støtte herfor anført:

"Tagplader afskaller og der er rust på skotrende. Forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten og har fået anmærkningerne K1 og K2. Disse forhold har vi anmeldt til Nykredit som klart misvisende, forkerte og ufyldestgørende bl.a. afskalninger af tagplader ved skotrende er ikke eksplicit nævnt. Vi mener forholdene skulle have haft anmærkningen K3."

Selskabet har ved skrivelse af 4/10 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, jf. betingelsernes pkt. 17.1. 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.

Forholdet med afskalninger på tagbelægning og rust på skotrender er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2.

En køber er dermed ud fra tilstandsrapporten blevet gjort bekendt med, at der er afskalninger på tagplader og rustangreb i skotrender (forholdets reelle karakter), at det omfatter tagbelægningen og skotrender som sådan, altså ingen begrænsning til specielle områder (forholdets omfang), og at det vil medføre, at tagbelægning og skotrender svigter inden for overskuelig tid, dvs. nedsat levetid (forholdets betydning).

Vi vurderer, at karakteren K2 er korrekt for forholdet på tidspunktet for huseftersynet i oktober 2003. Taget viste også ved Nykredits besigtigelse den 17. august 2007 ingen tegn på utætheder. Afskalninger og rust viser, at tagpladers og skotrenders levetid er nedsat, men det er en længerevarende nedbrydningsproces, før der opstår egentlige utætheder.

Afgørende er, at en køber ved tilstandsrapporten er advaret om, at der er tale om en alvorlig skade, som vil medføre svigt af bygningsdelen og dermed en udgift til vedligeholdelse eller udskiftning inden for overskuelig tid.

KvalitetsMærket modificerer ikke dette indtryk, idet tagbelægningen har fået karakteren middel.

Med henvisning til ovenstående mener vi, at forholdet ikke er dækket på Ejerskifteforsikringen, idet beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende.

Vi vedlægger ankenævnskendelse nr. 67.400 om afskalninger på tagsten, der havde fået karakteren K2, og ifølge Nævnets opfattelse var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten."

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 17/10 2007 til nævnet:

"Tagbelægningen er både omtalt med K1 og K2, uden nærmere præcisering af hvad, der er vurderet som en K1 og K2. Ligeledes fremgår det ikke eksplicit, at der er knækkede endeflader på tagplader ved skotrende. **Dette forhold anser vi er misvisende, mangelfuldt og ufyldestgørende**.
…
Vi er af den opfattelse, at skader på skotrende og tagplader vil medføre skader på andre bygningsdele f.eks. isolering, spær, lægter, gulvkonstruktion mm., derfor er K1 og K2 *ikke* korrekte karakterer. K3 vil være den rigtige karakter, idet den som ovenfor nævnt inddrager: '… medføre skader på andre bygningsdele'. Forholdet er efter vores opfattelse **misvisende**."

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 7/11 2007 til nævnet:

"Vores forsikringstager anser det som misvisende, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der er knækkede endeflader på tagplader ved skotrende.

Vi kan oplyse, at endefladerne ikke er fejlbehæftede, men at tagpladerne er skåret til og tilpasset skotrende, hvor huset er sammenbygget i vinkel. Eternitplader fremstilles som en firkantet plade og skal nødvendigvis tilpasses ved vinkler. Der er tale om en sædvanlig håndværksmæssig fremgangsmåde ved lægning af et tag og dermed ingen fejl.

Tilstandsrapporten, som sælger udleverede til forsikringstager, indeholder på side 3 en forklaring på karakterskalaen. Vores forsikringstager har i sit brev til Ankenævnet indsat fra tilstandsrapportens side 6, men karakterskalaen er som nævnt forklaret på side 3."

Klagerne anførte i skrivelse af 15/11 2007 til nævnet:

"I tilstandsrapporten er de knækkede endeflader ikke nævnt. At de er knækkede skal forstås på den måde, at de afskaller, hvilket vi bl.a. har beskrevet i vores brev til Nykredit den 23. juli. Nykredits byggesagkyndige har også konstateret afskalninger af tagpladerne ved skotrenden jf. Nykredits brev af 10/9. Afskalningen fremgår ikke eksplicit af tilstandsrapporten, forholdene om tagbelægning er i tilstandsrapporten karakteriseret med K1 og K2, uden nogen præcisering af, hvad der har fået karakteren K1, og hvad der har fået karakteren K2.

Dette forhold anser vi er misvisende, mangelfuldt og ufyldestgørende.
…
Nykredit har i brevene af 4/10 og 10/9 kommet med supplerende forklaringer til karakterskalaen bl.a. synes det at fremgå af deres skrivelser at tidsperioden for en forventelig skade er forskellig ved en K2 og en K3.

Det forhold, at Nykredit er kommet med supplerende forklaringer til karakterskalaen er efter vores opfattelse endnu et bevis på, at tilstandsrapportens forklaringer på siderne 3 og 6 ikke er fyldestgørende.

Forholdet er ufyldestgørende og mangelfuldt.

Vi synes endvidere ikke at have fået en anerkendelse af vores tolkning, nemlig at tidsperioden jf. beskrivelsen af karakterne K2 og K3 er identiske - og det eneste som er forskellen på de 2 karakterer er *om der vil ske følgeskader altså skader på andre bygningsdele*. Den pointe er årsagen til, at skaderne på tagbelægning skulle have karakteren K3."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 3/12 2007 til nævnet:

"Vi er enige med vores forsikringstager i at tagplader skaller, også ved skotrende.

Vi er også enige om at forskellen på K2 og K3 er om der vil ske følgeskader på andre bygningsdele.

Men vi vurderer at den samlede beskrivelse i tilstandsrapporten har givet en køber en korrekt beskrivelse af tagets tilstand.

Forsikringsvilkårene siger ikke at et forhold skal være 100 % præcist beskrevet. Der står derimod at forholdet ikke må være beskrevet på en misvisende eller klart ufyldestgørende måde.

Tilstandsrapporten beskriver ikke forholdet på misvisende eller ufyldestgørende måde. En køber ved på grundlag af rapporten

- at tagplader afskaller, og skotrender ruster
- at det ikke er begrænset til visse områder af taget
- at det vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Nogle gange er det en hårfin grænse mellem den ene eller den anden karakter. Utætheder i et tag udvikler sig over tid, og nedbør strømmer ikke ind fra den ene dag til den anden. Mindre indtrængen af vand/fugt vil nå at fordampe uden at anrette skade. Efterhånden som utæthederne bliver større, vil der komme mere nedbør ind og opfugte spær mv. med udvikling af råd- eller svampeskader.

Det væsentlige for os er at en køber ved tilstandsrapportens beskrivelse er advaret om at taget har en nedsat levetid."

Nævnet har modtaget billeder af forholdene på ejendommen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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.

…

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

1. 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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at skaderne på tagpap og skotrende ikke går ud over, hvad klagerne på baggrund af tagets alder sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten måtte kunne forvente. Da forholdene således ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand