828/09

Den 5. oktober 2009 blev i sag nr. 75.341:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

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 med kvalitetsmærke i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med anmeldelse af tag-, fugt- og sætningsskader.

Selskabet afviste i første omgang det anmeldte i sin helhed, men har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at ville dække utætheder ved taget. Selskabets bygningskonsulent har vurderet, at taget er slidt og udtjent, hvorfor han anbefalede oplægning af et nyt tag. Selskabet har derfor tilkendegivet at ville dække dette med fradrag på grund af slid og ælde med 80 %. Selskabet har endvidere anerkendt dækning af revnet stik over bryggersmur uden afskrivning, da forholdet kan repareres.

Ejendommen, der er en tofamiliebolig og opført i 1927, blev for stueetagens vedkommende overtaget af klager den 15/12 2000 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/7 2000.

Af Kvalitetsmærke af 27/2 2000 fremgår bl.a.:

> "Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele:
> (i henhold til SKAFOR's vejledning 318.1)

A	Tagbeklædning	15 - 20 år	Normal vedligeholdelse er nødvendig."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**C**	**Fællesdel**		
C	**1.0 Fundamenter/Sokler**		
	1.1 Udv. Terrænfald	K1	Terrænfald mod bygning i nordside kan give fugtproblemer i kælder.
	1.2 Sokkel	K1	Der forekommer stedvis mindre revnedannelser og pudsafskalninger på sokkel.
	1.3 Udvendige trapper	K1	Enkelte revnedannelser og afskalninger på indgangstrappe.
…			
C	**3.0 Yder- og indervægge**		
	3.1 Facader/gavle	K1	Ejendommen er udført med meget smalle fuger og der forekommer stedvis fugeudfald. Fortandingsrevne over terrasseparti mod øst. Frostsprængning i muret kam over bagbygning mod øst.
	3.3 Læmure	K1	Fortandingsrevne i læmur mod øst.
…			
C	**8.0 Tagkonstruktion**		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Løse og skadede naturskiferplader på overdækning mod øst.
	8.2 Tagfald	K1	Der forekommer svaj på tagflade, især mod gadeside.
	8.5 Udv. Træværk v. tag	K1	Mørhed i udragende remender i kvist mod gade.
	8.10 Undertage/understrygning	K2	Tætning om skorsten er udført med polyurethanskum, som kan være fugtsugende. Bør afrenses for at forhindre fugtskade.
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Mørtelinddækning ved pudset inddækning om skorsten med risiko for vandindtrængning i tagkonstruktion. Der forekommer flere svage/udfaldne fuger i skorstenspibe."

Det fremgår af sagen, at klageren telefonisk i 2007 anmeldte en fugtskade i en væg.

Selskabet bad i skrivelse af 11/12 2007 klageren om nærmere at redegøre for skaden og dens omfang og udbedringsomkostninger herved, hvorefter der ville blive taget stilling til, hvorvidt der kunne ydes dækning af det anmeldte forhold.

Klageren fremsendte tilbud af 26/6 2008 fra murer-, tømrer- og entreprenørfirma O.V.E., hvoraf det fremgik, at der var givet tilbud på nedtagning og oplægning af helt nyt tag, undertag og zinkafdækning m.v. Overslaget lød på i alt 113.500 kr.

Selskabet har i skrivelse af 23/7 2008 tilkendegivet, at det ikke var muligt at vurdere en eventuel dækning ud fra det indkomne materiale, og selskabets bygningskonsulent ville derfor besigtige ejendommen med henblik herpå.

Af konsulentens rapport med billedrapport af 6/8 2008 fremgik bl.a.:

> "**Konklusion**
> Du kan ikke få erstatning for det anmeldte forhold, da der er tale om almindelig vedligeholdelse af mørtelinddækninger. Dette gælder også for defekte tagplader.
>
> **Besigtigelsen**
> Det kunne konstateres, at mørtelinddækningen er defekt mod ydervæg. Væggen derunder er opfugtet over en strækning på ca. 1 meter, og tapet buler ud.
>
> Skifertaget har revner i visse plader, hvoraf enkelte var fuget. Der ses ikke utæthed derfra.
>
> **Vurdering**
> Forsikringen trådte i kraft i år 2000, og utætheden skulle være til stede allerede dengang, for at forholdet er en dækningsberettiget skade. Dette vurderer vi ikke at være sandsynligt. Herudover må forholdet ikke fremgå i hverken tilstandsrapport eller i købsaftalen. Vi har ikke modtaget dette materiale. Mørtelinddækning var ikke / er ikke en forkert konstruktion."

Klageren var ikke tilfreds med selskabets afgørelse og har bedt om en revurdering af spørgsmålet.

Selskabet besvarede henvendelsen ved skrivelse af 8/9 2008, hvori forholdet blev afvist, idet selskabet ikke fandt det sandsynliggjort, at skaden var til stede ved overtagelsen.

Klageren foranledigede herefter ejendommen besigtiget af bygningskonstruktør J.L.R., der i rapport af 29/12 2008 bl.a. har anført:

"Observation 1:
Der blev ved besigtigelsen registreret fugt samt fugtudposninger af tapet på indvendig side af væg i bryggers. Der er ligeledes konstateret fugtophobning af ydervæggen på udvendig side.
Det blev oplyst, at der af og til ved kraftigt regnfald er blevet registreret ligefrem løbende/dryppende vand på loftet/væggen umiddelbart under mørtelinddækning mod hovedhuset. Ejer har for at undgå fugtskader kontinuerligt rengjort loft og vægge.

Taget på tilbygningen A (se tilstandsrapport) blev ved lejligheden inspiceret. Følgende fejl og mangler blev konstateret:
1. Mørtelinddækningen mod hovedhuset har sluppet ned mod skiffertaget, så der er en spalteåbning på ca. 1.5 cm hele vejen langs inddækningen.
2. Flere af tagbelægningens skifferplader er revnet, enkelte er blevet efter repareret med elastisk fuge, der dog flere steder har sluppet.

…
Anbefaling:
Med henvisning til den generelt dårlige tilstand på mørtelinddækninger samt skifferpladeklædning, og med henvisning til den allerede konstaterede fugtophobning, anbefales det, at der foretages en total udskiftning af mørtelinddækninger på tag samt foretaget en udskiftning af itugået skifferplader.

Observation 2:
Der blev ved besigtigelsen ligeledes registreret adskillige sætningsskader på ydervægskonstruktionen samt på soklen i tilbygningen på bygning A (se tilstandsrapport) mod sydøst.
Disse sætningsskader forekom allerede ved ejerskifte, enkelte af dem er blevet forværret siden overtagelsen af huset. Dette har medført, at overfladerne indvendigt enkelte steder har været beskadiget. Nuværende ejer har selv udbedret disse skader indvendig.

Ydervægskonstruktionen samt soklen på tilbygningen A (se tilstandsrapport) blev ved lejligheden inspiceret. Følgende fejl og mangler blev konstateret:
1. Sætningsskade over dør i murstik til bryggers har sat sig ca. 2 cm. Skaden har ved tidligere ejer forsøgt udbedret men uden held.
2. Til venstre for døren er der ligeledes konstateret en sætningsskade, hvor muren har skubbet sig ca. 1 cm. ud, og fugen har sluppet ca. 2 cm. Her er der mulighed for direkte vandgennemtrængning.
3. Flere steder har sokkelpudsen sluppet grundet sætningsskader, dette har bevirket at der er besigtiget adskillige revner og puds der decideret er afskallet.

…
Anbefaling:
Med henvisning til den generelt dårlige tilstand af ydervæggen samt soklen, og med henvisning til den allerede konstaterede revnedannelse indvendig, anbefales det, at samtlige fuger ved sætningsskaderne udkradses hvori der ligges tentorstål, hvorefter der fuges med en stærk cementmørtel. Hvis huset fortsat sætter sig, er det min vurdering at der skal ske en understøbning af fundamentet. Den løse sokkelpuds fjernes og repareres med nyt sokkelpuds.

Det anbefales at ny mørtelinddækning, lægning af skifferplader samt reparation af sætningsskader udføres håndværksmæssigt og byggeteknisk korrekt, så nye utilsigtet skader samt opfugtning hindres."

Over for nævnet har klageren i klage af 28/12 2008 krævet, at selskabet dækker det anmeldte forhold i henhold til tilbud fra O.V.E., og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Siden vi overtog huset, har der været en udposning på væggen i bryggerset. Vi har altid bare troet, at det var tapetet, der bulede, men i en anden sammenhæng havde vi fagfolk ude, der opdagede, at skiffertaget var blevet repareret på en ikke holdbar måde, hvilket har ført til, at der er sevet vand ind under taget og i væggen - svært helt at vurdere skadens omfang uden at rive ned. Disse forhold - bule + dårligt tag er ikke nævnt i tilstandsrapporten og derfor mener vi, at forsikringen burde dække, bryggers er det eneste rum, som vi ikke har renoveret, ellers havde vi nok opdaget fugten."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 3/2 2009 fastholdt sin afgørelse med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved hendes overtagelse af ejendommen, ligesom der herudover er tale om udløb af materialets sædvanlige levetid.

Med hensyn til de revnede skifertagsten har selskabet anført:

> "De revnede skifertagsten er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. En køber er ved tilstandsrapporten advaret om, at tagsten er løse og skadede (forholdets reelle karakter), at det drejer sig om den østvendte tagflade (forholdets omfang) og at der er tale om en alvorlig skade (forholdets betydning). Karakteren K2 er korrekt, idet det er en længerevarende proces, før nedslidte tagsten gør, at taget mister sin funktion som klimaskærm, og det begynder at regne ind. Vores bygningskonsulent kunne ved sin besigtigelse 7 år efter tilstandsrapporten ikke konstatere følger af vandindtrængen gennem de revnede skifersten.
>
> Da vi har afvist dækning, har vi ikke gennemgået overslag. Vi bemærker, at der er afgivet tilbud på opbygning på et helt nyt tag, hvor byggerapporten alene anbefaler udskiftning af mørtelinddækninger og revnede skifferplader."

Klageren har efterfølgende ved skrivelse til nævnet af 21/2 2009 anmeldt sætningsskader, idet hun bl.a. anfører:

> "Det er bygningskonstruktør J.L.R.'s klare opfattelse, (samt adskillige andre fagfolk, tømrere, murere, blikkenslagere), at fugt i yder og indervæg i tilbygning stammer fra de revnede og ikke korrekt reparerede skifferplader og mørtel-inddækninger på taget.
> Nykredit henviser i brevet til, at de løse og skadede skifferplader *er* nævnt i tilstandsrapporten, hvilket ikke er tilfældet, da det forhold der nævnes i tilstandsrapporten er den østvendte overdækning, hvor der er tydelige skader på skifferplader, hvilket også blev nævnt, da vi overtog ejendommen. De anmeldte forhold drejer sig om skader på det sydøstvendte tag!!, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Jeg formoder, at et tag ikke omtales som en overdækning i en tilstandsrapport?!
>
> Ligeledes er opfugtningen af indervæg og ydervæg samt udposning på tapet ikke nævnt. Nykredit anser det ikke for sandsynligt, at denne udposning på tapetet har været tilstede siden ejendommens overtagelse. Derfor har jeg kontaktet tidligere ejer E.J., der kunne bekræfte, at de også kendte til udposningen. De havde selv ved tidligere lejlighed anmeldt for-

holdet til deres bygningsforsikring. Jeg har kontaktet Nykredit og givet dem E.'s telefonnummer, der gerne står til rådighed med oplysninger.
Da bryggerset er det eneste rum vi ikke har renoveret, har vi - N. og jeg, ikke tænkt videre over den udposning på tapet og fugten. Vi tilskrev det ganske enkelt dårlig isolering og at tapetet ikke var sat ordentligt på. At det rent faktisk var fugt, der stammede fra taget blev vi først gjort opmærksomme på**,** da fagfolk rent tilfældigt opdager skaden i forbindelse med anden renovering. - Derfor den sene anmeldelse!

I brevet fra Nykredit undrer de sig over overslaget fra entreprenøren, hvilket vi står uforstående overfor, da Nykredit efter telefonisk henvendelse fra mig (T.N.) beder om et overslag på værst tænkelige scenarie, da entreprenøren ikke tør give et overslag uden at pille loftet ned, hvilket Nykredit afviser, som mulighed - derfor dette overslag, værst tænkelige scenarie, som de selv bad om. Når loftet bliver pillet ned - kan det sagtens forholde sig således, at spær og lign. stadig er intakte og at renoveringsprisen derfor bliver en anden."

Da klageren nu yderligere havde anmeldt sætningsskader, ønskede selskabet ejendommen besigtiget på ny, som meddelt klageren ved skrivelse af 25/2 2009. Selskabet opfordrede endvidere klageren til at fremkomme med sælgerens udtalelse om fugtproblemer i bryggers.

Selskabets bygningskonsulent bekræftede efter besigtigelsen af ejendommen, at spalteåbningen mellem tagflade og mørtelinddækning på ca. 15 mm er af væsentlig ældre dato og navnlig væsentlig før år 2000 og dermed før klagerens overtagelse af ejendommen. Endvidere modtog selskabet mail fra sælger, der bekræftede, at han også havde konstateret, at der trængte fugt ind i bryggerset i hans ejertid. På baggrund heraf anerkendte selskabet i skrivelse til klageren af 4/5 2009, at fugtindtrængningen i bryggerset er opstået før hendes overtagelse af ejendommen. Om selskabets dækning i den anledning fremgår bl.a.:

"Jeres rådgiver har anbefalet som udbedring, at der foretages en total udskiftning af mørtelinddækninger på tag samt udskiftning af itugåede skiferplader.

Ifølge bygningskonsulent J.F. er det ikke muligt på forsvarlig måde at udskifte enkelte plader, da taget er så meget skadet pga. udløb af levetid, at det er nødvendigt med udskiftning af hele tagbelægningen på sidebygningen.

Der har så været uklarhed om, hvilken tagbelægning der nævnes i tilstandsrapportens pkt. 8.1. Vores to bygningskonsulenter, der har besigtiget, erindrer ikke en overdækning. Du har oplyst, at der var tale om en overdækning i forlængelse af bryggers, hvor brænde blev opbevaret. Sælger har bekræftet dette, så vi kan anerkende, at dækning over ejerskifteforsikringen omfatter en udskiftning af taget, dog med fradrag i erstatningen for slid og ælde.

Af forsikringsbetingelserne, dækningsbetingelser nr. D214502 pkt. 3 fremgår: Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fast-

sættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadesopgørelsen.

I har indsendt et overslag på udskiftning af tagkonstruktionen. Dette overslag lyder på 113.500 kr. inkl. moms. Overslaget medtager zinkinddækning mod hovedhus samt nyt loft. Dvs. at udbedring af den utætte mørtelinddækning samt hul skåret i bryggersloft for at finde årsagen til vandindtrængen er medtaget i overslaget. Overslaget medtager også udskiftning af spær, hvilket ikke er sikkert skal ske.

Ifølge KvalitetsMærket havde tagbelægning i 2000 en restlevetid på 15-20 år [13F]. Der er gået 9 år mere uden vedligeholdelse, og vores bygningskonsulent har konstateret, at bryggerstaget er meget medtaget af slid og ælde. På grund af tagets alder og stand vil der ske en nedskrivning af erstatningen med 80 %. Afskrivning sker efter ankenævnets praksis i hele udgiften til lægning af nyt tag, dvs. både materialer og arbejdsløn. Vi vedlægger side 23 fra den ovennævnte Vejledning 318 om afskrivning på naturskifertag til orientering.

Med udgangspunkt i overslaget vil afskrivning medføre en erstatning på 20 % af 113.500 kr. = 22.700 kr. Taget er fællesareal, og ejerskifteforsikringen dækker fællesarealer med 58 % svarende til jeres lejligheds fordelingstal = 13.166 kr.

Udbedring af fugtskaden i bryggers, maling af ca. 4 m2 væg og ca. 6 m2 loft, har bygningskonsulent J.F. kalkuleret til 3.500 kr. inkl. moms. Dette beløb dækkes fuldt ud, da der her er tale om skade på særejendom.

Dvs. at samlet erstatning pt. kan opgøres til 16.666 kr. og med fradrag af forsikringens selvrisiko på 10.000 kr. pr. forhold til 6.666 kr. Der sker ikke udbetaling på nuværende tidspunkt, idet den endelige erstatning først kan opgøres, når det vides, om spær skal udskiftes. Vi beder jer orientere os, når tagkonstruktion er åbnet, om spær skal udskiftes."

Klageren fandt ikke selskabets erstatningsopgørelse acceptabel. I påtegning på nævnets brev af 11/5 2009 har hun ønsket nævnets stillingtagen til opgørelsen.

Ved skrivelse til nævnet af 8/6 2009 har selskabet fastholdt at ville dække utætheder ved taget. Men da taget er slidt og udtjent, vil erstatningen ud fra oplægning af et nyt tag blive fratrukket 80 % på grund af slid og ælde. Med hensyn til revnet stik over bryggersmur anerkendte selskabet at dække dette forhold uden afskrivning.

Af policens risikobetingelser fremgår bl.a.:

"Supplerende oplysninger:
Ejerskifteforsikringen omfatter beboelsen på adressen S.vej, S.
For udbedring af dækningsberettigede skader på fællesarealer, hæfter Nykredit/Østifterne forsikring med 58 % jf. ejendommens fordelingstal/andelens størrelse."

8. 75.341

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**1 Hvad dækker forsikringen**

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.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.

Dækningen er betinget af
- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
…
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 forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
Hvorledes beregnes erstatningen
…
Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, fastsættes erstatningen under hensyntagen til denne værdiforringelse. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) [5] fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadesopgørelsen.
…"

Nævnet udtaler:

Tag

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det godtgjort, at taget grundet slid og ælde er forringet med 80 %, og nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere selskabets erstatningsopgørelse, som opgjort i selskabets skrivelse af 4/5 2009.

Fugtskade i bryggers

Selskabet har ligeledes anerkendt at ville dække fugtskaden i bryggers, og nævnet finder ikke anledning til at kritisere erstatningsopgørelsen desangående.

Sætningsskade

Efter at selskabet i skrivelse af 8/6 2009 har anerkendt at ville dække revnet stik over bryggersmur uden afskrivning, finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabet vedrørende dette forhold.

Da de øvrige sætninger ikke er omfattet af klagen,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand