832/09

Den 30. november 2009 blev i sag nr. 75.782:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets behandling af en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har tilbudt at dække udskiftning af en række tagplader, men klageren kræver hele taget udskiftet. Selskabet har afvist at imødekomme klagerens krav under henvisning til, at alene den anerkendte del udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommen er et enfamilieshus, der er opført i 1973. Ejendommen blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/11 2005. Kontantprisen udgjorde 1,25 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 2/5 2005, som alene indeholder en enkelt anmærkning vedrørende taget: 8.12 Isolering - karakter K1 (mindre alvorlig skade) - "Der er ekstraisoleret, men vindbrættet er ikke ført med op".

Den 5/2 2008 rettede klageren telefonisk henvendelse til selskabet, idet hun havde konstateret utæthed ved ejendommens udestue. Ved skrivelse afsendt samme dag bekræftede selskabet anmeldelsen af følgende forhold: "Tagbelægning - Utætte inddækninger ved udestue". I skrivelsen anmodede selskabet desuden klageren om at fremsende yderligere oplysninger, herunder tømrers beskrivelse af skadens årsag og omfang m.m.

2. 75.782

Vedlagt skrivelse af 23/2 2008 til selskabet fremsendte klageren kopi af tilstandsrapport, købsaftale samt besigtigelsesnotat/overslag fra tømrer- og snedkermester E.K. Af sidstnævnte notat/overslag fremgår:

> "Besigtigelse af skaden omkring udestue.
>
> Skaden er følgende defekt tagplader som man har prøvet at skjule ved at male taget, samt inddækning er defekt imellem udestuen og huset.
> For at udbedre skaden skal man skifte tagplader samt male dem.
> Samt ny inddækning imellem udestuen og sternkant på huset.
>
> Skaden vil koste ca. 18.000,00 kr. excl. moms."

Det fremgår af klagerens følgeskrivelse, at overslaget fra tømrer- og snedkermesteren dækker hans udgifter vedrørende tømrerarbejdet, men at der hertil skal lægges udgifter til blikkenslager samt maling af taget.

Ved skrivelse af 2/4 2008 anmodede selskabet klageren om også at indsende overslag vedrørende blikkenslager- og malerarbejdet.

Den 30/6 2008 modtog selskabet to tilbud, som klageren havde indhentet fra henholdsvis tagmaler H.P. og B. Blik. Af førstnævnte tilbud, der er dateret 6/6 2008, fremgår, at "Afrensning og maling af tag inkl. 10 års garanti på misfarvning og afskalning" koster 25.000 kr. inkl. moms. Af sidstnævnte tilbud, der er dateret 20/6 2008, fremgår, at "Udskiftning af inddækning ved udestue" koster 10.937,50 kr. inkl. moms.

Selskabet vurderede herefter, at det var nødvendigt at lade ejendommen besigtige af en bygningskonsulent.

Ejendommen blev den 13/8 2008 besigtiget af selskabets bygningskonsulent J.R., som herefter fremsendte skrivelse af 19/8 2008 til klageren. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

> "Du kan få erstatning for det anmeldte forhold vedr. tagplader der smuldrer, men ikke få forholdet vedr. utætte inddækninger.
> …
> **Vores begrundelse:**

Jeg mener utætheden skyldes de smuldrende tagplader, samt det forhold at der ved kraftig nedbør kan presses vand op under tagpladerne hvis de indbyggede tagrender ikke er renset.
Det formodes at tagplader er fra 1973 og jf. levetidstabeller bør tagplader have en levetid der er væsentlig længere end 35 år. Derfor erstattes en udskiftning af de utætte og nedbrudte tagplader.
Det forhold at der kan presses vand op bag tagrenden ved kraftig nedbør såfremt tagrenden ikke er renset, er ikke dækket af forsikringen.
Der er ingen tegn på hverken utæt tagrende eller utæt inddækning mellem udestue og indbygget tagrende. Såfremt der havde været en utæthed ville der ikke være dækning, da en forudsætning for dækning jf. forsikringsbetingelserne er, at forholdet har været til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Desuden er forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, ikke dækket af forsikringen.

Vi bygger vores konklusion på:

Oplysninger fra din anmeldelse

Du oplyser at der ved kraftig nedbør drypper ned i udestuen igennem underbeklædningen.

Oplysninger fra tilstandsrapporten

Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapport.

Oplysninger fra besigtigelsen

Underbeklædningen i udestuen var nedtaget og den indbyggede zinktagrende og den nederste række tagplader kunne besigtiges. Der var ingen tegn på, at utætheden havde stået på i længere tid, da der ikke var opstået følgeskader.
Den nederste række tagplader over udestuen smuldrede og havde afskalninger af maling.
Inddækning mellem den indbyggede tagrende og udestuetaget var udført af flash- band, en selvklæbende asfaltstrimmel med aluminiumsfolie. Der var ingen tegn på utæthed, men almindelig nedbrydning af sollyset.

Skadesudbedring:

Som nævnt kan der opnås erstatning for forholdet. Følgende udbedring erstattes:

Udskiftning af nederste række tagplader over udestue.
Maling af taget erstattes ikke, jf. forsikringsbetingelserne: *Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes ikke.*

Aftaler

Der skal fremsendes tilbud på ovenstående arbejde.

Øvrige oplysninger

Du har en selvrisiko på kr. 10.000, som vil blive fratrukket erstatningen. Såfremt erstatningen er under selvrisikoen, fratrækkes erstatningen den samlede selvrisiko."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor hun rettede henvendelse til advokat, som ved skrivelse af 2/9 2008 meddelte selskabet, at ”alle tagplader på taget er mangelfulde, idet de alle smuldrer”.

Selskabets bygningskonsulent besvarede henvendelsen ved skrivelse af 30/9 2008, hvoraf følgende fremgår:

> "På foranledning af jeres brev af 2. september, har jeg den 23. september igen besigtiget taget.
>
> Jeg har i brev af 19. august bekræftet at G.T. kan få erstatning for tagplader der smuldrer. Det drejer sig om den nederste række plader over udestuen.
>
> Den øvrige tagflade fremstår med afskalninger af maling, særlig på fladen mod nordvest. Der er ingen tegn på utætheder andre steder på taget.
> Det er sandsynligt at der tidligere er udskiftet en del tagplader, da undersiden har en anden farve.
> Ejendommen er købt med et malet tag. Et sådan tag skal vedligeholdes og G.T. har jo også fået en pris på afrensning og maling af taget.
>
> Et malet tag der har afskalninger af maling er ikke et forhold der er dækket af ejerskifteforsikringen, da det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klagerens advokat fremsendte den 27/11 2008 endnu en skrivelse til selskabet. I denne skrivelse hedder det:

> "Nykredit Forsikring A/S har tidligere godkendt, at den nederste række tagplader over udestuen smuldrer. Dette forhold er en skade der er dækket under ejerskifteforsikringen.
>
> Min klient/Deres forsikringstager er ikke håndværker, men så vidt hun kan se er der problemer med mange flere tagplader end dem Nykredit Forsikring ønsker at dække udskiftningen af. Hun tog derfor kontakt med B.K. fra S. Tømrer- og Snedkervirksomhed og bad ham kigge på taget.
>
> B.K. har nu udarbejdet en erklæring hvori han konkluderer, at den maling der er benyttet til at male taget med, er en forkert maling. Malingen revner, der trænger vand ind under malingen som derefter frostsprænger eternitpladerne.
>
> Så vidt jeg kan se er stort set hele taget behæftet med en skade, der falder ind under ejerskifteforsikringens dækningsomfang."

Af den omtalte og vedlagte erklæring fra B.K. fremgår:

> "Efter at have set på taget mener jeg at det er blevet malet med en form for plastmaling som ikke er produceret til at male tage med. Og derfor revner malingen og derpå trænger der vand ind under malingen som derefter frostsprænger eternitpladerne. Problemet er størst på den sydvendte tagflade men der er også problemer på nordsiden.

> Tagpladerne over udestuen er helt opløste fordi her er pladerne meget af tiden fugtige fordi der er lavet en uhensigtsmæssig sammenbygning mellem udestuen og stuehuset."

Selskabet fastholdt herefter sin afgørelse ved skrivelse af 13/1 2009 til klagerens advokat.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem klagerens advokat og selskabet, hvilket ikke resulterede i ændring af afgørelsen.

Sagen blev indbragt for nævnet den 9/3 2009.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> "2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
> Jeg ønsker en afklaring af, hvorvidt jeg som forsikrede har ret i, at taget er fejlbehandlet - og dermed også bør udskiftes med fuld dækning af min *udvidede* ejerskifteforsikring. Jeg har brug for en afklaring i forhold til Nykredit Forsikring, som jeg i den grad følger viger uden om en afgørelse, som de selv tidligere sort på hvidt har givet udtryk for; for hvordan kan *nogle* tagplader være dækningsberettigede - og andre ikke, når det er så åbenlyst, at tagets øvrige plader er malet med samme (fejl)produkt og skaller/smuldrer på samme vis!?"

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 17/4 2009 til nævnet bl.a. anført:

> "Forsikringstager og vi er uenige om udbedringens omfang. Vi vil alene dække udskiftning af den række plader over udestuen som smuldrer. Forsikringstager vil have hele taget udskiftet. Forsikringstager mener at taget er fejlbehandlet. pga. det påførte malingslag.
>
> Forsikringstager har købt en ejendom med et malet tag. Det er en naturlig ældningsproces når malingen begynder at skalle af. Der er ikke konstateret utætheder andre steder end i udestuen.
>
> Der er ikke belæg i sagen for at malingen udgør en fejlbehandling.
>
> Taget er oprindeligt umalet. I sælgers ejertid er der påført maling. Taget har kunnet fungere uden maling. Taget er 35 år gammelt og vil som følge af almindelig slid og ælde være slidt i et vist omfang. Ifølge levetidstabellen har taget udlevet 50 % af levetiden, og vi har ikke konstateret forhold der går ud over dette.
>
> De billeder forsikringstager har fremsendt som bilag … til klagen viser afskalninger i nederste række tagplader over udestuen i mindre omfang, som det med stigen øverst. Nr. 2 foto viser også nederste tagpladerække, da man ude til højre kan se inddækningen til udestuen. Det sidste billede viser afskalninger midt på tagplader, og det er malingsafskalninger.
>
> En reparation af malingsbehandlingen kan sammenlignes med almindelig vedligeholdelse. Forsikringstager har til nu boet i huset i mere end 3 år, og vi dækker som anført de utætte/smuldrede plader. Udbedringen i udestuen foretages da der er tale om utætheder.

Udskiftning af en række plader over udestue kan dækkes, da pladerne smuldrer og der trænger vand ned i underliggende konstruktion / udestue.

Resten af taget dækkes ikke, da der ikke er konstateret defekte / smuldrende plader som giver skade/nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen. Malingsafskalningen er uden betydning for tagets funktion som tagflade og er derfor et rent kosmetisk forhold, som ikke opfylder skadebegrebet på ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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.
…
18. Hvorledes beregnes erstatningen
18.1
Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).
18.2
Erstatning svarer til det beløb, det umiddelbart efter skaden vil koste at reparere eller genopføre det beskadigede ved brug af gængs byggemåde og på samme sted. Erstatning kan ikke baseres på dyrere byggematerialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadetidspunktet.
18.3
Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem det erstattede og de resterende genstande erstattes kun i.h.t. punkt 15, stk. d."

7. 75.782

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, der - som sagen foreligger oplyst - findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen