840/10

Den 29. marts 2010 blev i sag nr. 76.461:

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 selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af 25 tagplader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke medfører en nærliggende risiko for skade.

Nævnet har tidligere i sag nr. 72.496 behandlet en sag fra klagerne vedrørende afskalning på udvendige tagplader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1931, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/2 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/10 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| A | **8.0 Tagkonstruktion** | | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K1 | | Der mangler skumklodser under rygninger og ved skotrender.<br><br>Overfladebehandling på tagplader afskaller. |
| | | K2 | | Afskalninger på tagbelægning." |

Klagerne anførte i skrivelse af 10/4 2009 til selskabet:

"I forbindelse med nedbrydning og istandsættelse af overetagen har jeg konstateret, at der er skader på indersiden af tagpladerne mod nord oven over køkken. Det drejer sig om i alt 25 plader, som vi ønsker, at Nykredit Forsikring yder erstatning til at udskifte og udbedre.
…
Der er sodgrå flager på indersiden af tagpladerne, som om de har været udsat for brand. Nogle af tagpladerne har gennemgående revner og flager af tagpladen er faldet af. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og nedsætter bygningens værdi og brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet der trænger vand ind udefra, som skader andre bygningsdele.

En mulig forklaring på de beskadigede tagplader kunne være, at der i sælgers ejertid har været brand i køkkenet. Branden opstod i en gryde med fritureolie."

Selskabets bygningskonsulent besigtigede forholdet den 14/5 2009 og anførte som følge heraf i skrivelse af 3/6 2009 til klagerne:

"Ved min besigtigelse var din tømrer i gang med renovering af hele 1-sal med ny isolering, forskalling og lofter, samt nye gulve.
Jeres anmeldelse drejer sig om 25 tagplader, som vender mod haveside. Du mener, at disse plader er i dårligere stand end hvad man kunne forvente. I den forbindelse har du nævnt, at der har været en friturebrand i køkken i stueplan, som har været med at beskadige underside tagplader. Branden er sket i tidsrummet mellem år 1985 - 2004, inden du overtog huset.

Nævneværdige skader efter en eventuel friturebrand kunne jeg umiddelbart ikke konstatere.

Tagplader er ældre end 30 år, der ses ingen skader efter fugtgennemtrængninger på lægter eller spær.
Jeg kunne måle en fugtighed på 12 % i lægter, hvilket er ok og er nogenlunde det samme som nyere tagkonstruktioner i dag.
Når jeg sammenligner dine tagplader med tilsvarende tagplader af samme alder, er dine 25 stk. ikke i dårligere stand.
Levetiden taget i betragtning er tagpladerne i ok stand.

**Tilstandsrapporten**
*8.1 Tagbelægning/rygning:*
*K1 'Der mangler skumklodser under rygning og ved skotrender. Overflader på tagplader afskaller'*
*K2 Afskalninger på tagbelægning'"*

*8.3 Skotrender/inddækninger:*
*K2 'Rust på skotrender'*

**Vores afgørelse**
Det er vores umiddelbare vurdering, at der ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til et tilsvarende hus af samme alder, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Dit tag [er] ældre end 30 år, der ses ingen skader efter fugtgennemtrængninger, og vi har ikke ved vores besigtigelse konstateret forhold ved tagkonstruktionen, som adskiller sig i nævneværdig negativ retning fra tilsvarende tagbelægninger med samme alder.

Således finder vi ikke at der er tale om en skade, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Endvidere dækker din ejerskifteforsikring ikke forhold som er anført i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet jf. forsikringsbetingelserne."

Klagerne anførte som følge heraf i skrivelse af 6/6 2009 til selskabet:

"Af billedet i P.s skrivelse fremgår måling på 12 %. Imidlertid synes målingen foretaget på ny udveksling, som tømrer netop har sat ind, idet der skal isættes et VELUX- vindue. Vi hævder ikke, at skaderne på tagplader med garanti vedrører branden. Vi nævner det som en mulig forklaring på det faktum, at de 25 tagplader er beskadiget på indersiden dvs. lige præcis de 25 tagplader afskaller og er grå på indersiden og nogle af tagpladerne har gennemgående huller. De resterende tagplader i tagkonstruktionen har overhoved ikke samme skader på indersiden. Vi er af den opfattelse, at alder på tagplader ikke resulterer i grå inderside og afskallinger. Det synes derfor forkert, når Nykredit Forsikring hævder, at de 25 tagplader skulle være i samme stand som tilsvarende tagplader. I carporten var stillet nogle af tagpladerne som afskallede frem sammen med 1 lægte, som synligt havde været udsat for brand (sort forkullet side). Indersiden af murværket på 1. sal mod øst, synes også at have spor efter brand.
…
Det er korrekt, når det nævnes at forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Det er også korrekt, at taget er omtalt med anmærkninger i afsnit 8.1 og 8.3. Men vi vil hævde, at de omtalte forhold i afsnit 8.1 og 8.3 vedrører synlige forhold, som leverandøren af tilstandsrapporten havde adgang til ved besigtigelsen i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Derfor vil skader på indersiden af tagpladerne ikke være nævnt i tilstandsrapporten. Det er derfor vores opfattelse, at de nævnte synlige skader, som er nævnt i tilstandsrapporten ikke er en beskrivelse af de 25 tagplader, som er beskadiget på indersiden.

Vi må derfor fastholde vores krav overfor Nykredit Forsikring og anmode om erstatning til udbedring af skaderne på indersiden af præcis de nævnte 25 tagplader, som er i væsentlig dårligere stand end de resterende tagplader i vores tagkonstruktion, og som også er i dårligere stand end tilsvarende tagplader i andre ejendomme af samme alder (de vil ikke afskalle på indersiden og være grå."

Selskabet anførte i skrivelse af 17/6 2009 til klagerne:

"Du skriver at, min fugtmåler som viser 12 % er isat ved en udveksling som tømrer netop har i sat i forbindelse med isætning af Veluxvindue.
Dette er ikke korrekt.
Fugtmåler er isat eksisterende en lægte, som ikke er brugt som en udveksling. Denne lægte er den oprindelige og er ikke flyttet i forbindelse med renovering af din tagkonstruktion på 1-sal. Denne lægte er en repræsentativ udsnit af øvrige lægter i tagkonstruktionen.
Denne lægte havde ingen fugtskade, ej heller omkringliggende spær eller øvrige lægter.

For vi kan gå i dækning (udskiftning af 25 tagplader) skal der være sket en skade eller nærliggende risiko.

Der er ikke sket en skade, da øvrig tagkonstruktion i god stand, tagkonstruktionen er dermed tæt.
Der er skal der være nærliggende risiko og det er der heller ikke.

Når den aktuelle stand på husets tagplader skal sammenlignes med tilsvarende af samme alder (+ 30 år), er der ingen nævneværdig forskel.
Derfor er 'friturebranden' ikke relevant i denne sag, da der ikke er sket en skade."

Klagerne har ved skrivelse af 1/7 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til udbedring af 25 tagplader.

Selskabet har ved skrivelse af 14/7 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Eternitpladerne er over 30 år gamle og bærer præg af tidens tand. Pladerne er dog 4½ år efter overtagelsen stadig tætte.

Vintre med megen nedbør og mange temperaturvariationer omkring frysepunktet slider meget på pladerne. Normalt slides overfladebehandlingen først af på kanterne, der bliver flossede og lyse, og senere slides den også af på fladerne, der bliver lyse og spættede at se på.

De 25 tagplader afviger ikke fra tilsvarende tagplader, der er over 30 år gamle, og udgør dermed ikke en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.

Desuden er tagpladerne beskrevet i tilstandsrapporten - ganske vist kun fra ydersiden - men en køber er ved tilstandsrapporten advaret om, at hele tagbelægningen er ved at bære præg af tidens tand. Derfor omfattes de senere konstaterede afskalninger på indersiden af beskrivelsen. Vi henviser i øvrigt til kendelse nr. 72.496."

Klagerne anførte herefter i skrivelse af 1/8 2009 til nævnet:

"Skaderne på indersiden af de 25 tagplader mod nord oven over køkkenet **er ikke nævnt** i tilstandsrapporten. Fejl og mangler som nævnes i en tilstandsrapport er synlige og let tilgængelig for den byggesagkyndige, som udarbejder tilstandsrapporten. De resterende tagplader i tagkonstruktionen er for største delens vedkommende også over 30 år, men har ikke revnedannelser på indersiden og er ikke sodgrå. I øvrigt undrer vi os over, at Nykredit Forsikring ikke forholder sig til det faktum, at det ene og alene er de 25 tagplader, som har revnedannelser, og som er sodede og koksgrå, de resterende tagplader har ikke disse karakteristika. Beskadigelsen af de 25 tagplader kan derfor ikke tilskrives almindelig slid og ælde, fordi så vil de øvrige tagplader også have revnedannelse og ville være koksgrå på indersiden."

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.

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.

…

**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.

…

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

7. forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, henset til tagpladernes alder og stand, ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, da forholdet efter nævnets opfattelse ikke udgør en skade, ligesom der ikke findes at være sandsynliggjort en nærliggende risiko for skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand