

Den 2. februar 2009 blev i sag nr. 74.101:

XXXXX XXXXXXXX XX
XXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag (tagplader med nedbrydninger).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ejendommen, der er opført i år 1900, blev medio 2002 købt af klagerne med overtagelse pr. 15/7 2002. Ejerskifteforsikringen blev på baggrund af tilstandsrapport af 3/6 2002 tegnet for en tiårig periode. Det fremgår af tilstandsrapportens "Generelle kommentarer til bygningens tilstand", at huset har bølgeeternittag. For så vidt angår tagkonstruktionen indeholder rapporten herudover alene bemærkninger om ventilationen i tag-/loftrummet samt om løse fuger og frostsprængte sten i skorstenen.

Den 9/8 2007 modtog selskabet en af klagerne udfyldt elektronisk skadeanmeldelse, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Beskrivelse af skaden

Hvordan vil du beskrive skaden: I forbindelse med at vi skal sælge ejendommen, er der udarbejdet tilstandsrapport. Af den fremgår det vedr. Tagkonstruktionen: '\Bølgeeternittagplader er af asbestfri type og har nedbrydning i kanter og overlader'. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten, som blev udarbejdet, da vi købte huset i 2002.

Hvordan blev skaden opdaget: Da det fremgik af den nye tilstandsrapport.

Hvornår blev skaden opdaget ... 26.07.2007 mellem kl. 10.30-12.30.

...

Hvilken bygningsdel er beskadiget

Udvendigt

Tag/tagbelægninger."

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 15/8 2007. I skrivelsen begrundes afvisningen med, at selskabet ikke finder det dokumenteret eller sandsynliggjort, at bølgeeternitpladerne har haft de omhandlede skader på overtagelsestidspunktet i juli 2002. Der henvises desuden til, at forsikringen ikke dækker udløb af bølgeeternitpladernes sædvanlige levetid.

Af en herefter af klagerens advokat til selskabet fremsendt skrivelse af 20/8 2007 fremgår:

"Som jeg forstår den nyeste tilstandsrapport, er der brugt den type eternitplader, der nedbrydes meget hurtigere end de gamle med asbest og meget hurtigere end de nye.

Selvom det ikke udtrykkeligt står i tilstandsrapporten, går jeg ud fra, at der var tale om den produktion, der kostede Dansk Eternit 2 mia. kr. i erstatninger.

Så vidt vides er begge milliarder brugt og yderligere erstatning umulig.

Det betyder imidlertid, at taget ved tegningen af ejerskifteforsikringen enten led af skader eller havde en sikker skaderisiko.

Idet jeg ikke går ud fra, at dækningen var udløbet på tidspunktet for anmeldelsen af skaden, beder jeg høfligst om bekræftelse af dækning for skaden, der kun kan udbedres ved at lægge et nyt tag."

Selskabet lod herefter det omtvistede forhold besigtige af skadekonsulent J.R.S. fra firmaet Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S. Besigtigelsen fandt sted den 30/10 2007. Af den på baggrund heraf udarbejdede skadekonsulentrapport af 12/11 2007 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Asbestfri bølgeeternittagplader med nedbrydninger.

...

Bygningsdel

Tagfladen på hovedhus

Tilstandsrapport

Det anmeldte er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Beskrivelse af forhold

Ved besigtigelse kan konstateres at flere tagplader fremstår med afskalninger i forkanten o.l. En enkelt rygningssplade ses med større afskalning.

Afskalningerne vurderes ikke umiddelbart at være af en grad der kan medføre utætheder. Der er ikke oplyst at være konstateret utætheder.

Afskalningerne ses at være værst på havesiden.

Generelt ses begge tagflader at fremstå med en del mosbegroning som kan holde på fugt."

Ved skrivelse af 14/12 2007 til klagerne fastholdt selskabet ved sin advokat det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. I skrivelsen begrundes afgørelsen med, at forholdet ikke i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Der henvises desuden til, at forsikringen ikke dækker udløb af bølgeeternitpladernes sædvanlige levetid.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne. I forbindelse hermed oplyste klagerens advokat bl.a., at taget på den forsikrede ejendom blev lagt i 1990, hvor den tidligere ejer søgte om opbygningstilladelse til ny tagkonstruktion.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klagerne den 9/6 2008, fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

Ejendom overtaget 15. juli 2002 med tilstandsrapport af 3. juni 2002.

Tilstandsrapporten er uden bemærkninger i relation til tag. Ejendommen videresælges i 2007. Forinden udarbejdes ny tilstandsrapport dateret d. 13. juli 2007. Taget får K3 med bemærkning: 'Bølgeeternittag er af asbestfri type og har nedbrydning i kanter og overlader.' K3 betyder, at der er tale om en kritisk skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for en overskuelig tid, og at dette vil medføre skade på andre bygningsdele. Det er ikke muligt at sælge et hus med den karakteristisk uden at give et nedslag, der er større end udgiften til at lægge nyt tag. Taget blev derfor udskiftet før salg.

... Ejendommen blev solgt i 2007 og fremstår selvfølgelig nu med nyt tag.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Erstatning for nyt tag. Med helt fremmed arbejdskraft en udgift på 130.000 kr. Selv udført meget, så udgift begrænset til 70.000 kr."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 11/8 2008 bl.a. anført:

"Her får I vores forklaring på vores afgørelse af spørgsmålet om dækning

Vores skadekonsulent har besigtiget forholdet og konstateret, at flere tagplader har afskalninger i forkanter og lignende. En enkelt rygningssplade har større afskalning. Afskalningerne er værst på havesiden.

Skadekonsulenten kunne *ikke* konstatere, at afskalningerne har medført utætheder her år *efter* overtagelsen af ejendommen, og vores kunder har heller ikke anmeldt utætheder på grund af tagpladerne. Og der har tilsyneladende heller *ikke* været utætheder som følge af tagpladerne i de fem år, hvor vores kunder har ejet ejendommen, fordi vores kunder gør ikke utætheder gældende.

Til gengæld kan skadekonsulenten konstatere at begge tagflader generelt fremstår med en del mosbegrøning på tidspunktet for besigtigelsen. Mosbegrøning kan erfaringsmæssigt holde på fugt. Vores kunder burde derfor tage højde for mosbegrøning i forbindelse med deres vanlige vedligeholdelse af tagfladen gennem de efterhånden 6 år, hvor de har været ejere af ejendommen.

Forholdet ved tagpladerne er ikke en skade i forsikringens forstand

...

Vi mener fortsat ikke, at tagpladerne på vores kunders ejendom er et forhold, der i sig selv nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre bygninger af samme konstruktion med asbestfri tagplader med samme alder.

Der er ikke sket skade, som følge af tagpladerne nu har afskalninger i vores kunders ejertid. Vores kunder har ejet ejendommen gennem de seneste 6 år.

Derfor er betingelserne for dækning over ejerskifteforsikringen ikke opfyldt. Allerede af de her nævnte årsager kan vi ikke give vores kunder dækning over forsikringen.

Vi gør opmærksom på jeres kendelse 69.115

Som vi ser vores kunders skadesag, er den i sin problemstilling tilsvarende kendelse 69.115.

I kendelsen er ejendommen fra år 1977 og med bølgeeternittagplader. Vores kunders ejendom er med bølgeeternittagplader, og vi kender ikke årstallet for oplægning af tagpladerne.

Selskabet gjorde gældende, at tagpladerne ikke adskilte sig væsentligt fra andre intakte og identiske eternittagplader af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Selskabet gjorde også gældende, at hvis tagpladerne adskiller sig væsentligt fra andre tilsvarende intakte tage, er det en forudsætning at taget adskiller sig væsentligt og forholdet nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed.

Vi mener, at det er en rigtig forklaring, når selskabet oplyser, at holdbarheden af tagplader godt kan variere ejendommene i mellem, fordi flere forhold, blandt andet art/ produktion, vedligeholdelse og beliggenhed, har indflydelse på dette.

I udtalte i jeres kendelse, at I ikke finder, at klageren ikke på tilstrækkelig vis har sandsynliggjort en dækningsberettiget skade på tagpladerne.

Klagen kunne derfor ikke tages til følge.

Vores kunder har mulighed for at klage over tilstandsrapporten

Vi har ikke grund til at tro, at tagbelægningen i tilstandsrapporten fra den 3. juni 2002 har været klart forkert beskrevet ud fra de oplysninger vi har fra vores skadekonsulent, der har set tagbelægningen.

Hvis vores kunder måske er i tvivl om, hvorvidt den nye tilstandsrapport er retvisende i beskrivelsen af tagbelægningen, har de mulighed for at klage over tilstandsrapporten hos Ankenævnet for Huseftersyn, hvis en god dialog med den bygningssagkyndige ikke fører til en fælles forståelse af rapportens indhold."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 28/8 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det relevante er i forsikringsbetingelserne, at forsikringen dækker fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

I næsten enslydende ordlyd beskriver K3, hvorfor taget er omfattet af forsikringen.

...

Det er mig ... uforståeligt, at Topdanmark nu pludselig begynder at drage tvivl om tilstandsrapporternes rigtighed.

Hvis mine klienter havde været i tvivl om rigtigheden ...[af] tilstandsrapporten fra 2007, havde mine klienter naturligvis ikke bekostet et nyt tag for at få solgt ejendommen.

...

Hvis Topdanmark ikke pålægges at dække i denne sag, må det konstateres, at der er en alvorlig uoverensstemmelse imellem ordlyden i tilstandsrapporterne om K3 skader og forsikringsdækningen, der for mig klart dækker en K3, der uden forsikringstagerens skyld er opstået i forsikringstiden."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 9/9 2008 til nævnet anført:

"Det eneste vi synes er relevant at knytte en bemærkning til, er advokat J.D.'s kommentar i sidste afsnit om, at det for ham er klart, at forsikringen bør dække en K3, der uden forsikringstagerens skyld er opstået i forsikringstiden, som i nærværende sag er 6 år.

Vi har i vores tidligere breve argumenteret for, at der ikke er tale om en skade. Det mener vi stadig ikke der er. Selvom der havde været tale om en skade, ville det også være en betingelse for forsikringsdækning, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet. Jeg henviser til vilkår 4 A nedenfor.

Hvilke skader dækker forsikringen

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes seneste 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

Da det for J.D. er klart, at forsikringen bør dække en K3 som, han selv skriver, er opstået i vores kunders forsikringstid, kan vi undre os over, at sagen overhovedet er havnet hos jer i ankenævnet, set i relation til ovennævnte vilkår."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder skadekonsulentens fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4 Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

...

5 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdels sædvanlige levetid."

Nævnets flertal udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder flertallet, at tagpladerne på overtagelsestidspunktet ikke var behæftet med en skade. Alene den omstændighed, at tagpladerne hidrører fra en produktion med en kortere levetid end ellers, udgør ikke i sig selv en skade. Nævnets flertal vil derfor ikke tage klagen til følge.

Nævnets mindretal udtaler:

Ejendommens tagplader hidrører fra en produktion med en så meget kortere levetid end tagplader produceret før og efter, at tagpladerne efter mindretallets opfattelse må anses for fejlbehæftede på overtagelsestidspunktet og bedømmes om udgørende en dækningsberettigende skade. Da pladerne efter det oplyste har måttet skiftes i 2007, dvs. kun 17 år efter oplægningen, finder mindretallet herefter, at selskabet skal betale 50 % af udgifterne til udskiftning af taget.

7.

74.101

Efter udfaldet af stemmeafgivningen

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand