

Den 22. august 2011 blev i sag nr. 79.148:

XXXXXXXX XX XXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX XXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXX XXXXXX

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække udbedring/udskiftning af den forsikrede ejendoms tagbelægning.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommen er et rækkehus, der er opført i 1973. Ifølge det oplyste blev ejendommen overtaget af klagerne den 1/4 2008. Kontantprisen udgjorde 2,2 mio. kr. I forbindelse med købet modtog klagerne en tilstandsrapport samt et tillæg hertil, begge dateret 19/6 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommens alder taget i betragtning - ses beboelsen at fremstå i generel god vedligeholdet stand, hvor ejendommen - i ejerperioden - har fået nyt badeværelse, nyt gæstetoilet + entre samt nyt køkken. Der er/kan være og må forventes behov for enkelte forbedringer og i øvrigt anbefales fortsat god vedligeholdelse.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
Beboelse ... 8. Tagkonstruktion 8.11 Ventilation	K3	Tagrum over 1. sal virker meget varmt på trods af installeret mek. ventilator; se i øvrigt anførte under pkt. 3.2. Note: Etablering af passende permanent udluftningsmulighed ved indbygning af ventilationskanaler, anbefales. Alt. - hvis tilstrækkelig - bør mek. ventilator være fugt- og temp.-styret.

...

Karakterer:**IB:** Ingen bemærkninger**K0:** Kosmetiske skader**K1:** Mindre alvorlige skader**K2:** Alvorlige skader**K3:** Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele**UN:** Bør undersøges nærmere

(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)"

Af tillæg til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"RESTLEVETIDER

Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
...		
Tagbelægning	25 - 30	Normal vedligeholdelse nødvendig for at opnå skønnet levetid."

Den 1/6 2010 sendte klagerne via internettet skadeanmeldelse til selskabet. Af anmeldelsen fremgår bl.a.:

"Hvad er beskadiget: Jeg har været oppe og kigge på taget og syntes det så mærkeligt ud. Jeg har i den forbindelse kontaktet en tømrer som fortalte mig at pladerne var af den type hvor man har fjernet asbesten fra, dem fra sidst i 80'erne og at de har en rest-levetid på 2-5 år hvilket ikke svarer til det oplyste i tilstandsrapporten. Så derfor vil jeg mene at min ejerskifteforsikring bør dække det.

Hvilken bygningsdel er beskadiget

Udvendigt

Tag/tagbelægninger

...

Hvilken reparation skønnes til udbedring: Tagbelægning skal udskiftes."

Den 8/6 2010 blev det anmeldte forhold besigtiget af selskabets taksator. På baggrund heraf udfærdigede taksatoren samme dag taksatorrapport. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Kortfattet beskrivelse af ejendommen:

Ejendommen er del af en større rækkehusbebyggelse i 2 plan. Ejendommen er fra 1973, men taget er skiftet i starten af 1990'erne.

Tagplader er bølgeeternitplader

...

Beskrivelse af de anmeldte forhold

Forhold 1: Afskalning af tagplader

Ved gennemgangen kunne det konstateres af flere tagplader fremstår med begyndende nedbrydning. Der er afskalninger, især i forkanten, men også på selve tagfladen. Tagplader vurderes at være af den første type uden asbest.

Pladerne er nedbrudt, men en egentlig restlevetid kan ikke umiddelbart vurderes.

Der kunne ikke konstateres utætheder i taget. Øvrige bebyggelser har samme type tag og de fleste af disse ses også med samme nedbrydning. Tagbeklædning kunne ikke besigtiges indefra, da loftrum var isoleret og beklædt med gipsplader.

Forsikringstager oplyser at en gren slog hul i taget i efteråret 2009. Der blev derfor skiftet en plade. Efterfølgende oplyste tømrer mundtligt at hans vurdering var at taget havde 2-5 års restlevetid.

Forsikringstager oplyser at der ellers ikke har været utætheder. Forsikringstager mener at taget er skiftet i 1996, men han er ikke sikker og vil fremsende dokumentation.

Forsikringstager oplyser at han ved køb blev oplyst en restlevetid på 25-30 år, mener at dette fremgik af tilstandsrapport og vil fremsende dokumentation.

Kan forholdet være dækket af husforsikringen:

Nej: Der er ikke utætheder

Kan forholdet være dækket af garanti:

Nej: Er udløbet."

Selskabet afviste herefter at yde dækning, hvilket blev meddelt klagerne ved brev af 28/6 2010. Efterfølgende indvendinger fra klagerne og deres advokat resulterede ikke i ændring af afgørelsen.

Den 5/10 2010 har klagerne indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal dække omkostningerne til udbedring/udskiftning af taget. Til støtte herfor har klagerens advokat i klagebrevet bl.a. anført:

"I tilstandsrapporten på side 8, pkt. 8, under den bygnings sagkyndiges bemærkninger til ejendommens tagkonstruktion er der intet nævnt vedrørende tagpladerne eller i øvrigt taget nogle former for forbehold vedrørende tagets stand.

Endelig har den bygnings sagkyndige udarbejdet et tillæg til tilstandsrapporten, hvorved det beskrives, at ejendommens tagbelægning i henhold til SKAFOR's vejledning har en restlevetid på 25-30 år.

Den bygnings sagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapport på ejendommen, har således ikke konstateret nedbrydningen af tagpladerne. Tværtimod er der i tillægget givet den fejlagtige oplysning, at taget har en restlevetid på 25-30 år. Klager har således ved tilstandsrapport med tillæg modtaget en tilsikring om, at ejendommens tag ikke stod foran en udskiftning inden for de næste 25-30 år.

Ved en besigtigelse af taget fra klagers tømrer viser det sig imidlertid, at taget står foran en udskiftning pga. nedbrydning af tagpladerne, såfremt der ikke skal ske skader på de øvrige bygningsdele.

Da klagers ejendom er omfattet af Huseftersynsordningen og da det konstaterede forhold ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, er forholdet dækket af klagers ejerskifteforsikring.

...

Det er ... uomtvistet, at tagpladerne på min klients ejendom er nedbrudte, og at nedbrudte tagplader, så længe der ikke er konstateret utætheder, betragtes som værende en nærliggende risiko for skade i forsikringsretslig terminologi, jf. nedenfor.

Det er derfor bemærkelsesværdigt, når forsikringsselskabet således afviser, at det omtalte forhold er dækket af den på ejendommen tegnede ejerskifteforsikring. Særligt henset til, at det i vejledningen for de beskikkede bygningsagkyndige under pkt. 6.8 er angivet, at:

'Nedbrydning af tagbelægninger (tagsten, skifer, profilerede plader og tagpap/tagdug) giver gennemsvivning af vand med heraf følgende skader på trækonstruktioner, loftbeklædninger.'

Der er således i den vejledning, som de bygningsagkyndige ved besigtigelsen af en ejendom under Huseftersynsordningen skal følge, direkte beskrevet, at nedbrydning af tagbelægninger giver gennemsvivning af vand med heraf følgende skader. Et forhold, som er omfattet af en ejerskifteforsikring.

Ovenstående understøttes af forsikringsvilkårene DF20051-5's pkt. 6, hvorved det er angivet, at klagers ejerskifteforsikring ikke alene dækker skader, men også skaderisici, som var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. afsnit A.

Det er uomtvistet, at de nedbrudte tagplader var til stede på overtagelsestidspunktet.

...

Det er således min vurdering af sagen, at klagers anmeldte forhold er omfattet af den i forsikringsselskabet tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i brev af 20/10 2010 bl.a. anført:

"Der er ikke konstateret skader

Det er en forudsætning for dækning på ejerskifteforsikringen, at der er tale om en aktuel bygningsskade eller et fysisk forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

...

Der er ikke konstateret utætheder i tagbelægningen og det forhold, at der er tale om eternit-tagplader uden asbest anser vi ikke i sig selv for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi henviser til Ankenævnets kendelser 69.115 og 74.101.

Vores kunde har overtaget ejendommen for 2½ år siden og taget er fortsat ikke konstateret utæt. Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at tagbelægningen på tidspunktet for overtagelsen i april 2008 medførte nærliggende risiko for skade på bygningen.

Tagplader uden asbest som er omkring 20 år gamle, og som endnu ikke er konstateret utætte, adskiller sig desuden ikke nævneværdigt fra tilsvarende bygninger med samme alder.

Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort at eternittagpladerne udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Tilstandsrapportens bemærkninger

Tagbelægningen har ikke i sig selv fået bemærkninger i forbindelse med den bygnings-sagkyndiges gennemgang af ejendommen.

Der er dog bemærkninger til manglende ventilation.

...

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. ...

Eventuelle opståede følgeskader som følge af manglende ventilation vil derfor ikke være dækket af ejerskifteforsikringen.

Udløb af levetid er ikke dækket

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Vi henviser til vilkårenes punkt 7.G.

Ejerskifteforsikringen dækker heller ikke forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

Vores kunde oplyser, at det er uomtvisteligt at bygningens tagplader er fra slutningen af 1980'erne, og der er derfor ikke noget usædvanligt i, at tagpladerne så langsomt udstår deres levetid.

Vi gør for god ordens skyld i den forbindelse opmærksom på, at en udskiftning af vores kundes ældre tagbelægning vil medføre en væsentlig forbedring.

Vi anser tagbelægningen for mere end 30% værdiforringet end et tilsvarende helt nyt tag på grund af sin alder, og dækning af en udskiftning vil derfor medføre en væsentlig afskrivning.

Vores kunders tillæg er ikke en del af den tegnede forsikring

Vores kunder henviser til, at de i forbindelse med salgsmaterialet har modtaget et tillæg til tilstandsrapporten, som angiver en skønnet restlevetid på 25-30 år.

Vi er ikke bekendt med hvor lang restlevetiden på tagbelægningen reelt er. Da der endnu ikke er konstateret utætheder, anser vi ikke levetiden for udløbet på nuværende tidspunkt.

Det er selvfølgelig beklageligt for vores kunder, at de i forbindelse med handlen har fået oplyst en skønnet restlevetid, som måske ikke vil holde stik.

Vi har dog ikke modtaget tillægget i forbindelse med tegningen af forsikringen og vi gør opmærksom på, at ejerskifteforsikringen alene er tegnet på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger. Vi henviser til policen, hvor dette udførligt er beskrevet. Vi bemærker desuden, at tillægget ikke er udfærdiget i koncept med Topdanmark.

Vi indestår derfor ikke for de oplysninger og anprisninger, som vores kunde har modtaget fra anden side i forbindelse med handlen.

Vi henviser til Ankenævnets kendelse 69.510

Vi fastholder vores afgørelse

Vi må på denne baggrund fastholde, at vi ikke kan dække en udskiftning af vores kunders tagbelægning, da vi ikke finder det sandsynliggjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Hertil har klagerens advokat i brev af 24/11 2010 til nævnet bemærket:

"I forsikringsselskabets svar af den 20. oktober 2010 fremgår det, at forsikringsselskabet ikke har modtaget tillægget til tilstandsrapporten i forbindelse med tegning af forsikringen, og at ejerskifteforsikringen derfor alene er tegnet på baggrund af de i tilstandsrapporten angivne oplysninger. Jeg vedlægger som **bilag** ... til sagen e-mail af den 19. marts 2008 fra klager til forsikringsselskabet, hvoraf det fremgår, at såvel tilstandsrapport som tillæg hertil var vedhæftet, idet tillægget var i forlængelse af tilstandsrapporten. Det må derfor afvises, at forsikringsselskabet ikke har haft mulighed for at anvende tillægget til tilstandsrapporten som grundlag for tegning af ejerskifteforsikringen.

Herudover har klager ved drøftelser med klagers nabo på naboejendommen ... fået oplyst, at tagbelægningen i den række af rækkehuse, hvor [klagerens og naboen] er placeret, blev udskiftet i år 1993. Jeg vedlægger tilstandsrapporten fra naboejendommen, ... hvoraf det på side 12 fremgår:

'() 8.0 Tagkonstruktion/-belægning/Sk: Da bølgepladerne var behæftet med fejl, er disse blevet udskiftet for ca. 5 år siden.'*

Det er således dokumenteret, at bølgepladerne var behæftet med fejl, og at disse derfor blev udskiftet. Tagpladerne er således, som anført af forsikringsselskabet, ikke 20 år gamle og bør derfor ikke allerede være nedbrudte.

Herudover fremgår det af BBR, at
'Tagdækning er fibercement, herunder asbest.'

hvilket indikerer en længere levetid på tagpladerne. BBR-meddelelse er vedlagt som **bilag**...

Da det er dokumenteret, at tagpladerne er nedbrudte, da tagpladerne stadig har tilbageværende levetid, og da forsikringsselskabet har haft mulighed for at basere deres tilbud på ejerskifteforsikring til klager på baggrund af oplysningerne i tillægget til tilstandsrapporten, skal jeg på klagers vegne fastholde, at forsikringsselskabet er forpligtet til at dække udgifterne til udskiftning af klagers tagbelægning."

Herefter har selskabet i brev af 14/12 2010 til nævnet anført:

"De nye oplysninger vedrørende en ældre tilstandsrapport for naboejendommen ændrer ikke vores vurdering af taget.

Ejerskifteforsikringen indtegnes alene på baggrund af tilstandsrapporten Vores kunders advokat påpeger, at vores kunde har medsendt salgsmaterialet i forbindelse med indtegningen af forsikringen.

Dette ændrer desværre ikke vores opfattelse.

Ejerskifteforsikringen tegnes alene på baggrund af tilstandsrapporten. Dette fremgår direkte af policen, hvor der udtrykkeligt står: "Det er kun oplysningerne i tilstandsrapporten, der danner grundlaget for Udvidet Ejerskifteforsikring"

Vi lægger således ikke andre oplysninger til grund, uanset om vi har mulighed for at fremskaffe eller modtager disse.

Bristede forventninger som følge af sælgers oplysninger, BBR-meddelelsen, tegninger og øvrigt salgsmateriale som tillæg, der ikke er udarbejdet i koncept med selskabet, er ikke dækket på ejerskifteforsikringen.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan dække en udbedring af vores kunders bristede forventninger i henhold til tillægget og BBR-meddelelsens oplysninger, som anført af deres advokat.

Jeg henviser til jeres kendelser AK 74.835 om tillæg, AK 74.633 om sælgeroplysninger, 73.594 om bristede forventninger til bygningskonstruktion efter tilstandsrapporten, og AK 70.716 om uoverensstemmelser med BBR-register.

Vi bemærker i øvrigt igen for god ordens skyld, at der ikke er tale om et tillæg udfærdiget i koncept med Topdanmark.

Tilstandsrapport fra 1998 for naboejendom sandsynliggør ikke en skade En tilstandsrapport tilbage fra 1998 for naboejendommen, kan vi ikke lægge til grund for vores vurdering af sagen. Vi er ikke bekendt med om de to ejendomme har fået udskiftet tag samtidig og i givet fald om dette er med samme type tagplader.

Det fremgår af tilstandsrapporten fra 1998, at naboejendommen i 1993 har fået skiftet tagpladerne, da tagpladerne var fejlbehæftede.

Vores kundes advokat mener, at tilstandsrapporten fra 1998 for naboejendommen derfor både skulle indikere, at vores kunders tag faktisk er fra 1993 og er fejlbehæftet.

Såfremt vores kunders tag skulle være blevet udskiftet i 1993 som fejlbehæftet på lige fod med naboejendommen indikerer dette i bedste fald, at den nuværende tagbelægning ikke er fejlbehæftet.

Er taget ikke udskiftet i 1993 på linje med naboejendommen, er taget umiddelbart ældre end først antaget.

Som sagen er oplyst, ændrer oplysningerne i denne tilstandsrapport således ikke vores vurdering af vores kunders tag.

Vi finder det fortsat ikke sandsynliggjort, at tagpladerne udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand som beskrevet i vilkårenes punkt 6.B, og henviser til vores tidligere breve.

Vi må herved henholde os til, at taget ikke adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende tagbelægning med samme alder, og at der fortsat ikke er konstateret utætheder på taget.

Vi kan derfor ikke imødekomme vores kunders krav om en udskiftning af tagbelægningen på baggrund af oplysningerne i tillægget og BBR-meddelelsen, når der ikke er konstateret bygningskade i ejerskifteforsikringens forstand."

Efterfølgende er selskabet kommet med yderligere bemærkninger i brev af 26/5 2011 til nævnet.

Nævnet har set det fremlagte foto af en del af tagpladerne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"6 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 bygningen, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke

A 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 ufyldstgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

...

H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

...

22 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at der ikke kan tillægges oplysningen om tagbelægningens restlevetid i tillægget til tilstandsrapporten betydning, da nævnet under de foreliggende omstændigheder må lægge til grund, at tillægget ikke er en del af aftalegrundlaget vedr. ejerskifteforsikringen.

9.

79.148

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist af klagerne, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i basisforsikringens forstand. Forholdet findes desuden ikke at være omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket. Det, som klagerens advokat i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen