

Den 17. december 2012 blev i sag nr. 82.494:

XXXX XXXXXXXXXX
XXXXX XXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXXXXXXX

mod

Lokal Forsikring G/S
Holsted Park 15
4700 Næstved

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Lokal Forsikring G/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag (nedslidt tagbelægning).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det fremgår af tilstandsrapporten, at det ikke var muligt for den bygningsagkyndige at besigtige taget på grund af sne. Selskabet har endvidere henvist til, at det anmeldte forhold består i udløb af tagets levetid, og at dette ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Endelig har selskabet anført, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3, idet der er henvist til en tidligere udarbejdet tilstandsrapport fra 2008.

Den forsikrede ejendom er opført i 1850. Klageren erhvervede ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28/1 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"Følgende materiale forelå:

...

Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: ...

...

Bemærkninger

Ja Nej Bygning

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

2.

82.494

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

AB

På eftersynstidspunktet var tagene og tagrender afdækket med sne og er ikke eftersat. Bygning A: Tagrum er overvejende uden gangbro, og er så vidt muligt besigtiget fra gangbroen. Ved den sydlige gavl var der beplantning som hindrede eftersyn af sokkel.

Bygning B: Der var ikke adgang til tagrum over carporten.

...Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

...

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning

K3

I den tidligere tilstandsrapport var anført følgende bemærkning, og ejer oplyser at der ikke er foretaget udbedring:
'Der er revne i en tagplade på sydsiden af vestfløjen.

Der er afskalninger fra rygningspladerne samt mindre kantafskalninger fra tagpladerne, og der er begyndende mos- og algebegroninger på tagfladerne.'

Efter mit skøn er skadebeskrivelsen derfor stadig gældende.

Note: Der kan løbe vand ind til den underliggende tagkonstruktion ved den revnede tagplade. Der blev ikke konstateret tegn på opfugtning af træværket under revnen eller af tagkonstruktionen i øvrigt.

Generelt skønnes det, at tagbelægningen er tæt."

Klageren har anmeldt til selskabet, at tagets belægning er meget slidt. Ved brev af 2/4 2012 afviste selskabet at dække forholdet. Afgørelsen blev fastholdt ved selskabets brev af 10/4 2012. Herefter anførte klageren i brev af 15/4 2010 bl.a.:

"Det er korrekt, at taget på eftersynstidspunktet var dækket af sne og derfor ikke kunne besigtiges. Den bygningssagkyndige medtager alligevel oplysningerne fra den tidligere tilstandsrapport, der er lavet godt 1 år forinden og konkluderer, at 'Efter mit skøn er skadebeskrivelsen derfor stadig gældende'.

Når tilstandsrapporten er udformet på denne måde, kan jeg kun betragte de anførte oplysninger som gyldige for tagets tilstand.

Spørgsmålet er så, hvordan oplysningerne skal læses.

Jeg går ud fra, at en tilstandsrapport er lavet, så en 'ikke fagmand' skal have mulighed for at vurdere husets tilstand.

Under punkt 8.1 (Tagbeklædning/bygning) er anført en 'K3'er, hvilket skulle betyde 'Kritiske skader, der kan medføre skader på andre bygningsdele'

Revnen i tagpladen på sydsiden af vestfløjen kommer ind under denne kategori, da der kan sive vand igennem revnen, hvilket kan beskadige den underliggende tagkonstruktion.

Derimod kan notatet om, at 'der er afskalninger fra rygpladerne samt mindre kantafskalninger fra tagpladerne' ikke efter min bedste overbevisning karakteriseres som en 'kritisk skade', der kræver øjeblikkelig handling. Jeg har derfor betragtet notatet som en beskrivelse af tagets generelle tilstand og ikke som en 'kritisk skade' (K3).

Der skrives netop i rapporten, at 'Generelt skønnes det, at tagbeklædningen er tæt'. Derfor er der ikke umiddelbar risiko for skader på andre bygningsdele, og derfor er det ikke en 'K3', hvilket jeg heller ikke har betragtet det som.

Det kunne (af en 'ikke fagmand') opfattes som en 'K1' (mindre alvorlig skade), hvilket jeg gjorde. Dette ud fra de generelle kommentarer på side 7, hvor det anføres: 'Der må forudses enkelte istandsættelsesarbejder, blandt andet ved tag'. Det kunne eksempelvis være udskiftning af den defekte tagplade, men ikke en totaludskiftning af taget.

Som en bekræftelse på, at ikke alt under punkt 8.1 kan betragtes som 'K3', er bemærkningen om, at 'der er begyndende mos- og algebegroninger på tagfladerne'. Dette er en typisk 'K1', hvilket den også er anført som under punkt 8.1 på Carporten.

Nu godt 1 ½ år efter, at vi er flyttet ind, får vi at vide af en fagmand i forbindelse med opsætning af et solcelleanlæg, at det tag skal skiftes meget snart, hvis vi ikke vil have fugtskader i den underliggende konstruktion.

Hovedhuset er fra 1850, og taget er selvfølgelig skiftet siden, men jeg er ikke på noget tidspunkt blevet oplyst om, hvornår det er fra. Når jeg læser tilstandsrapporten får jeg ikke opfattelsen af, at taget skal skiftes indenfor en overskuelig årrække. Slet ikke, når der under generelle kommentarer står, at 'der må forudses enkelte istandsættelsesarbejder, blandt andet ved tag'.

Jeg mener, som der står i forsikringsbetingelserne (punkt 5.1) at forholdet omkring taget er 'klart ufyldstgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning'.

Havde jeg været vidende omkring tagets reelle tilstand, havde jeg forhandlet prisen på huset ned, vel vidende, at der indenfor kort tid skulle lægges nyt tag på.

Nu blev dette ikke tilfældet på grund af en ufuldstændig rapport. Det burde, som jeg skrev ovenfor, være muligt for en 'ikke fagmand' at læse rapporten og derved få et overblik over husets reelle tilstand.

En anden ting, der burde have gjort den byggesagkyndige opmærksom på tagets reelle tilstand er de helt nye topplader (se vedlagte foto), der for ganske nylig er udskiftet på en del af bygningen. De gamle må have været ubrugelige, hvorfor ellers udskiftningen ?

4.

82.494

Jeg er derfor ikke via tilstandsrapporten blevet orienteret om tagets rette (alvorlige) tilstand, hvilket således er en dækningsberettiget skade.

Nu er jeg, som skrevet, ikke klar over tagpladernes reelle alder, men selvfølgelig er de ikke helt nye. Jeg er derfor indstillet på at 'slå halv skade' med hensyn til montering af nye plader af samme type.

Jeg medsender forskellige fotos taget for ganske nylig, så du selv kan se tagets nuværende tilstand. Alternativt må I gerne sende en neutral taksator til at komme med sin vurdering."

Henvendelsen førte ikke til en ændring af selskabets afgørelse.

Sagen er indbragt for nævnet den 30/4 2012. Af bilag til klageskemaet fremgår bl.a.:

"Jeg tegnede i forbindelse med huskøb i 2010 en ejerskifteforsikring i Lokal Forsikring. Da loven er sådan indrettet, at sælger intet ansvar har for skjulte fejl og mangler, såfremt han/hun tilbyder at betale halvdelen af en ejerskifteforsikring, er man mere eller mindre nødt til at tegne en sådan, hvis man vil have dækket skjulte fejl og mangler ved den købte ejendom.

Jeg tegner derfor en sådan og regner med, at jeg så er dækket ind, hvis der skulle ske noget uforudset.

Nu bliver det så opdaget, at 'taget er ved at falde fra hinanden'. Stor er min undren derfor, da jeg konstaterer, at forsikringen ikke dækker de ting, der ikke er undersøgt og heller ikke dækker de ting, der er undersøgt. Sidstnævnte medmindre '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' hvilket forsikrings-selskabet åbenbart har svært ved at acceptere.

Jeg mener, at taget er undersøgt, når tilstandsrapporten er udformet, som den er, og jeg mener ikke, at jeg har fået besked om tagets reelle tilstand. Jeg vedlægger billeder af taget, som det ser ud i dag. Så stor nedbrydning kan der ikke ske på de få år, der er gået siden den første tilstandsrapport.

Min detaljerede sagsfremstilling fremgår af mit sidste brev af 15.04.2012.

Hvis forsikrings-selskabet ikke skal dække en sådan skade, kan man undre sig over, hvad man egentlig kan få dækket på en ejerskifteforsikring? Der er vel også en grund til, at der er vedtaget et nyt lovforslag, der kræver, at tagets reelle tilstand fremover beskrives i en tilstandsrapport.

Jeg kræver ikke et helt nyt tag. men foreslår, at vi deler halv skade, da tagpladerne jo har en vis alder (hvilken ved jeg som sagt ikke)."

Hertil har selskabet i brev af 10/5 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Med en generel henvisning til vores breve (vedlagt) til vores forsikringstager af den 30.marts (Afvisningsbrev), 10. april (Brev 10-4-2012) samt den 18. april (Brev 18-4-2012), fastholder vi afvisning af den anmeldte skade. Det forhold at taget ikke er besigtiget i forbindelse med

udarbejdelse af den gældende tilstandsrapport ... (Vedlagt), betyder at tagbelægningen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.1. (Vedlagt) At der i tilstandsrapporten er oplyst hvilken vurdering der var noteret i en tidligere tilstandsrapport ændrer ikke ved, at tagbelægningen ikke er besigtiget i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. Vores forsikringstager burde med denne information have fået undersøgt tagbelægningens tilstand nærmere inden indgåelse af handlen. Når vores forsikringstager vælger ikke at undersøge taget nærmere inden køb af ejendommen, må vores forsikringstager selv bære risikoen for eventuelle skader på tagbelægningen.

Det behøver ikke at være hele bygningen der ikke er besigtiget for at punkt 2.1 kan anvendes, med reference til nævnets praksis omkring tolkning af skadesbegrebet, hvor det ikke kun er en nedsættelse af hele bygningens værdi eller anvendelighed der kan give anledning til at et forhold kan være dækket af en ejerskifteforsikring, her kan det også blot være en enkelt bygningsdel der har nedsat anvendelighed for at skadesbegrebet kan finde anvendelse. På samme måde må punkt 2.1 anvendes i forhold til hvilke bygningsdele der er besigtiget, og dermed omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Såfremt nævnet finder at tagbelægningen er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, fastholdes afvisningen ud fra oplysningerne fra tidligere tilstandsrapport (Vedlagt):

8. Tagkonstruktion - pkt 8.1 side 9. - Se denne.

Tagbelægningen har i 2008 fået karakteren K3, hvilket betyder kritisk skade. Ordet kritisk skal tages bogstaveligt, og det må forventes at tagbelægningen inden for en overskuelig tid vil svigte, med der af følgende skade på den underliggende konstruktion. Når ordet kritisk anvendes, så er det en meget alvorlig skade eller risiko for skade der beskrives, så ingen er i tvivl om at det er meget alvorligt og at det kræver en øjeblikkelig indsats.

Beskrivelsen af afskalninger og kantafskalninger er en korrekt beskrivelse af eternitpladers nedbrydning. Det betyder at i 2008 var nedbrydningen af pladerne allerede i gang og vurderet til at være en kritisk skade, og det kan ikke forventes at det er blevet bedre siden, tværtimod må det forventes at tagbelægningens tilstand forværres med tiden.

Forholdet er dermed korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4a ikke dækket.

Det forhold at tagpladerne er fra en produktion der har en kortere levetid end tidligere tiders produktioner udgør der ud over ikke en skade i ejerskifteforsikringsmæssig betydning.

...

Udløb af levetid er ikke en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Tagbelægningens levetid nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, i det en bygning med tilsvarende tagbelægning må forventes at have samme levetid af tagbelægningen på vores forsikringstagers bygning. Der er så vidt vi er oplyst ikke konstateret utætheder eller andre fysiske forhold ved tagbelægningen der kan opfylde skadesdefinitionen i forsikringsbetingelsernes punkt 3, hvorfor vi også af denne grund må afvise dækning af forholdet, da vores forsikringstager ikke har påvist at der foreligger en skade på tagbelægningen.

Skulle nævnet mod vores forventning finde, at tagbelægningen er omfattet af forsikringsdækning, og at det anmeldte forhold udgør en skade, så må det forhold at tagbelægningen er tæt på at have udlevet sin levetid, danne grundlag for, at en forsikringsdækning begrænses til at udskifte tagpladerne på bygning A, med et fradrag for slid og alder på 80% i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 5.4."

Selskabet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt af klageren.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"2 Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygnings sagkyndige, eller andet fremgår af policen.

...

4 Hvilke skader dækker forsikringen

4.1 Forsikringen dækker skader / skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

4.3 Ved skade forstås brud, lækage, deformering, 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.

5 Hvilke skader dækkes ikke

5.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold, med - mindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet i rapporten, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestående, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5.4 Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygnings sagkyndige i forbindelse med bygnings gennemgangen."

Nævnet udtaler:

Selskabet har bl.a. afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at taget ikke blev besigtiget af den bygnings sagkyndige i forbindelse med huseftersynet.

7.

82.494

Forsikringsdækning for bygningsdele, der ikke er blevet besigtiget, er ifølge forsikringsbetingelserne kun undtaget i det tilfælde, hvor den pågældende bygningsdel skønnes at være *gjort* utilgængelig. I nærværende tilfælde er taget ikke *gjort* utilgængeligt, og denne undtagelse er derfor ikke anvendelig. Den manglende besigtigelse af taget beror i stedet på, at det ikke var muligt for den bygningssagkyndige at besigtige taget på grund af sne.

En bygningssagkyndig skal i tilstandsrapporten afkrydse, om der har været konkrete forhold, der har gjort bestemte bygningsdele umulige at undersøge. Er der skade i en bygningsdel, der ikke har kunnet besigtiges, vil der også være forsikringsdækning for denne, medmindre selskabet i policen har taget forbehold for bygningsdelen med henvisning til tilstandsrapporten. Selskabet har ikke i policen taget et sådant forbehold for taget, der derfor er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Afgørende er herefter, om det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade. Efter sin gennemgang af sagen, herunder parternes indlæg og sagens bilag, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at tagets tilstand går ud over, hvad klageren på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger, herunder oplysningerne fra den tidligere tilstandsrapport, og omstændighederne i øvrigt måtte kunne forvente. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson