585/00

Den 17. januar 2000 blev i sag nr. 50.824:

xxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xx xxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark
Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendoms tag.

Af tilstandsrapport af 1/12 1998 fremgår bl.a.:

"**Registrering af skader eller tegn på skader**

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
...			
A	8.1 Tagbelægning	K2	Nedslidte og mosbegroede eternitbølgeplader.
A	8.3 Rygninger	K1	Der er utæt ved rygninger, risiko for fygesne. Revnede rygninger.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

8.A Er eller har taget været utæt? JA ☐ NEJ ☒"

Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten, at ejendommen er fra 1962.

Fejl! Ukendt argument for parameter.. 50.824

Af tillægsrapport af 1/12 1998 for ejendommen fremgår bl.a.:

"**C 1. Forslag til udbedringer og skønnede udbedringspriser.**

... Skader med karakteren K2 anbefales udbedret inden for 1 år. ...

Bygning	Bygningsdel	Udbedringsforslag
...		
A	8.1 Tagbelægning	For udbedring/udskiftning af defekt tagbelægning bør indhentes priser.

...

C 2. Restlevetider og vedligeholdelse for grundlæggende bygningsdele.

...

Karakter for vedligeholdelsesstand

A = Almindelig vedligeholdelsesstand. Interval iht. skema.

B = Dårlig vedligeholdelsesstand. Vedligeholdelse påbegyndes nu, derefter interval iht. skema.

Bygningsdel	Restlevetid Antal år.	Karakter A/B ...
...		
Tagbelægning	1-10	B"

Forsikringen trådte i kraft den 28/12 1998.

Den 25/3 1999 anmeldte klageren, at der var skade på ejendommens tag, idet taget var frostsprængt. Klageren har betalt 54.577,50 kr. for at få lagt nyt tag på ejendommen, og han kræver, at selskabet erstatter denne udgift.

Selskabet har anført, at der er tale om 36 år gamle tagplader, der er nedbrudt af vejrliget og af mosbegroning, hvilket er beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet finder med henvisning hertil, at klageren klart er blevet oplyst om, at taget er behæftet med alvorlig defekt. Herefter afviser selskabet at yde erstatning, idet forsikringen ikke dækker "de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen og følgeskader af disse".

Klageren fastholder kravet om fuld erstatning og henviser til, at det af tillægsrapporten fremgår, at taget kan holde 1-10 år, hvis det bliver vedligeholdt "nu". Klageren mener, at den bygningssagkyndige har overset, at taget er ødelagt på grund af frostsprængning.

Klageren bemærker, at skaden var til stede på besigtigelsestidspunktet. Klageren bemærker endvidere, at selskabets medarbejder har besigtiget ejendommen.

Selskabet har hertil anført, at tillægsrapporten - der i øvrigt oplyser, at taget er alvorligt nedbrudt - ikke er en del af tilstandsrapporten. Selskabet har endvidere bemærket, at klageren ikke har tegnet husejerforsikring i selskabet, og at ingen af selskabets medarbejdere har besigtiget ejendommen. Ejerskifteforsikringen er alene udstedt ud fra den byggningssagkyndiges tilstandsrapport.

Nævnet har modtaget 9 fotografier af ejendommens tag, der viser mosbegroninger.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**6 Hvilke skader dækkes ikke A** De i tilstandsrapporten, herunder sælgers oplysninger, noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse."

Nævnet udtaler:
Af tilstandsrapporten fremgår vedrørende tagbelægningen, at der er tale om B5 eternitbølgeplader, og at pladerne er "*nedslidte* og *mosbegroede*". Det beskrevne forhold har fået karakteren "K2", "*alvorlige skader*".

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke dækkes.

Efter det oplyste finder nævnet intet grundlag for at antage, at skaderne på taget går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten - eller for den sags skyld i tillægsrapporten – og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Herefter, og idet bemærkes, at det ikke er sandsynliggjort, at selskabet på andet grundlag skulle være forpligtet til at yde erstatning,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen