596/00

Den 13. juni 2000 blev i sag nr. 51.943:

xxxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx 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 ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendoms eternittag.

Af tilstandsrapport af 16/3 1998 fremgår bl.a.:

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

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
...	...	...	...
A	8.1 Tagbelægning	K2	Taget er begroet med mos og alger.
A	8.7 Sternbrædder	K2	Ved hjørne mod syd-vest er stern delvis nedbrudt
A	8.20 Andet:	K1	Underlagsbrædder for paptag under det nuværende tag er skadet af vandpåvirkning. Dette stammer sandsynligvis fra før, taget blev udskiftet, ejer oplyser, at taget er tæt.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

4. Vinduer og døre	**JA**	**NEJ**	**?**
4.a Er De bekendt med punkterede termoruder?	☐	☒	☐

...

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten			
8.A Er eller har taget været utæt?	☐	☒	☐

...

Forsikringsoplysninger. Kommentarer til materialer og konstruktionsbeskrivelser

Bygning	Bygningsdel	Bemærkninger
... **A**	... 8.0 Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten	... Det oprindelige hus var med tagpaptag på brædder. Rester af dette tag er der endnu under det nuværende tag.

"

Af tillægsrapport, EDC sundhedsattest, af 1/12 1998 for ejendommen fremgår bl.a.:
"

Bygning	Pos.nr./ bygningsdel fra tilstandsrapporten	Reparationsforslag	Anslået pris excl. moms
... A ... A	... 8.1 Tagbelægning ... 8.20 Andet:	... Mos og alger fjernes løbende for at modvirke nedbrydning ... Blot til orientering	... 0,00 ... 0,00

"

Ejendommen er fra 1934, og forsikringen trådte i kraft den 1/7 1998.

Ifølge det oplyste rensede klagerne taget for mos og alger om sommeren 1999. Den 7/9 1999 anmeldte de, at taget var utæt, og at det regnede ind.

Ved besigtigelse konstaterede taksatoren, at eternitpladerne var nedbrudte og forvitrede med revner og afskallinger. Taksatoren fandt, at tagbelægningen var slidt op af vejrlig og trængte til udskiftning. Taksatoren har anslået tagets alder til ca. 25 år. Ifølge et tilbud, som klagerne har indhentet, vil det koste ca. 65.000 kr. at udskifte taget.

Selskabet har anført, at skaden fremgår af tilstandsrapporten, hvor den har fået karakteren K2, alvorlige skader. Herefter afviser selskabet at yde erstatning, idet forsikringen ikke dækker "de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse". Selskabet henviser endvidere til, at skade, der alene skyldes almindelig slid og ælde, dårlig vedligeholdelse og udløb af levetiden for en bygningsdel, heller ikke er omfattet af forsikringen.

Klagernes advokat gør gældende, at klagerne ikke kunne forudse, at taget var utæt og slidt, og at der således er tale om en skjult fejl. Advokaten henviser til, at dette heller ikke

fremgår af tilstandsrapporten. Advokaten gør endvidere gældende, at et tag normalt kan holde 50-60 år, og at klagerne derfor heller ikke på grund af tagets alder kunne forudse, at dette trængte til udskiftning allerede efter 1 år. Advokaten henviser til Skafors levetidstabel for eternit bølgeplader, hvorefter et eternittag ved mangelfuld vedligehold/udsat miljø først efter 55 år vil være nedbrudt til ca. 20 %. Advokaten oplyser, at klagerne gik ud fra, at taget ville kunne holde i adskillige år. I advokatens skrivelse af 10/12 1999 til nævnet hedder det bl.a.: "I fortsættelse af min skrivelse af 2. december 1999 kan jeg oplyse, at jeg har været i forbindelse med firmaet, som har udfærdiget tilstandsrapporten. Ifølge M.J. fra dette firma har jeg fået oplyst, at der ikke var skade på taget på besigtigelsestidspunktet, og at bygningsdelen var i orden, idet man i modsat fald ville have gjort notat herom."

Selskabet fastholder over for nævnet, at skaden ikke er dækningsberettiget. Selskabet henviser til, at skaden på taget har fået karakteren K2. Selskabet bemærker, at levetidstabellen kun er vejledende, og at der skal foretages en konkret vurdering af bygningsdelen. Selskabet henviser til Byg Erfa 9302/6.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelse: "**4 Hvilke skader dækkes ikke ... A** De i tilstandsrapporten, herunder sælgers oplysninger, noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse. ... **F** Skader, der alene skyldes almindeligt slid og ælde, dårlig vedligeholdelse samt udløb af bygningsdelens levetid."

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

Af tilstandsrapporten fremgår vedrørende tagbelægningen, at ”taget er begroet med mos og alger”. Det beskrevne forhold har fået karakteren "K2", "alvorlige skader".

Efter det oplyste finder nævnet ikke grundlag for at antage, at skaderne på taget går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten, og nævnet finder

således ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand