599/00

Den 14. august 2000 blev i sag nr. 52.197:

xxx xxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom gennem BG Bank har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning efter en anmeldt rådskade i den forsikrede bygnings tagkonstruktion.

Klageren overtog ejendommen, der er fra 1911, den 1/5 1999. Af tilstandsrapport af 19/3 1999 fremgår bl.a.: "**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

Bygningsdel/Installation: **Vurdering:**

	IB	KO	K1	K2	K3	UN
1. Fundamenter/Sokler			1			
2. Kældre/Krybekældre/Terrændæk	x					
3. Yder- og indervægge		1		1	1	
4. Vinduer og døre				1		
5. Lofter/Etageadskillelser						1
6. Gulvkonstruktion og gulve			1			
7. Indvendige trapper				1		
8. Tagkonstruktioner/-belægning/Skorsten		1		2	2	
9. Vådrum			1	1		
10. VVS-installationer			1			
11. El-installationer	x					

…

Karakter: IB: Ingen bemærkninger K0: Kosmetidske skader Beskriver kosmetiske skader, som kan påvirke en købers indtryk af bygningen. **K1: Mindre alvorlige skader** Beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens

eller bygningens funktion. **K2: Alvorlige skader** Beskriver alvorlige skader, som følge af, at en bygningsdels funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. **K3: Kritiske skader** Beskriver kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele. **UN: Behov for yderligere undersøgelse** Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere. …

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger
…	…	…	…
A	5.2 Loftbeklædninger	UN	Der er omfattende vandskader på loftet flere steder i sidebygningen. Dette bør undersøges og der er råd/svampeskader i tagkonstruktionen.
…	…	…	…
A	8.1 Tagbelægning	K3	Der er omfattende utætheder i tagpaptækningen på sidebygningen.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

… **JA**

8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten

8.A Er eller har taget været utæt? ☒

…

Ejendommens hoveddata
Forsikringsoplysninger for tilbud om ejerskifteforsikring

…

Bemærkninger: *Der er kun delvis adgang til at besigtige tagkonstruktionen bygn. A.*"

I selskabets skrivelse af 2/2 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Forsikringstager har pr. 12.5.99 anmeldt rådskade på bærende bjælker og spær i hovedbygningen, som herefter bliver besigtiget af vor taksator den 25.5.99. Udover vor taksators rapport oplyser denne, at rådskaderne er opstået ved sammenbygning mellem sidebygning og hovedbygningen som følge af utæt og dårligt tag. Det fremgår af den udarbejdede tilstandsrapport for ejendommen, at der alene er tale om én bygning A- beboelsen, opført år 1911, for hvilke den byggesagkyndige har anført under pkt. 5. 2. 'Der er omfattende vandskade på sidebygningen. Dette bør undersøges, og der er råd/svampeskade i tag-

konstruktionen.' For dette er der givet karakteren UN, som betyder, at der er behov for yderligere undersøgelse. Det beskriver forhold, som det ikke uden undersøgelse er muligt at bedømme, men hvor skadesårsag og omfang bør afdækkes. Dette er den alvorligste af alle karakterne. Det fremgår endvidere af tilstandsrapportens side 10 af 13, at der kun er delvis adgang til at besigtige tagkonstruktionen. Endvidere har sælger anført i tilstandsrapporten på side 7 af 13, at taget er/har været utæt. Der er tillige fremlagt et Konklusionstillæg til tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at huset er i mindre god stand. Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder anbefales for at forebygge skader."

Selskabet afviste herefter den 1/6 1999 at yde erstatning med henvisning til, at forsikringen ikke dækker de i tilstandsrapporten, herunder sælgers oplysninger, noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse.

Af tømrermester K.E.L.'s skrivelse af 8/6 1999 til selskabet fremgår bl.a.: "Det er en gammel skade der er skjult ved forskellige foranstaltninger, det du skriver i brevet d. 1-6 til skadelidte er omhandlet omkring sidebygning, som køber var klar over. Sidebygningen er opført efter denne skade er sket."

I selskabets svar af 16/6 1999 på skrivelsen af 8/6 1999 hedder det bl.a.: "Som meddelt i vort brev til Dem af 1.6.99 vil skaderne på tagkonstruktionen ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen, bl.a. under henvisning til, at forholdene er omtalt og registreret i den udarbejdede tilstandsrapport. Af tilstandsrapportens side 4 af 13 fremgår det, hvorledes den byggesagkyndige har vurderet litra A, som er hele beboelsen, ligesom sælger selv har oplyst, at taget er eller har været utæt. Det fremgår endvidere af tilstandsrapportens side 10 af 13, at der kun er delvis adgang til at besigtige tagkonstruktionen."

I en skrivelse af 21/6 1999 fra klagerens advokat hedder det bl.a.: "Tilstandsrapportens oplysninger vedrørende tagkonstruktionen refererer sig til en bygning med fladt tag, mens de anmeldte skader refererer sig til bygningen med høj rejsning. Det har ikke været muligt at konstatere skaderne, ej heller for den byggesagkyndige, idet skaderne har været skjulte, og den byggesagkyndige foretager efter reglerne om tilstandsrapporter ikke konstruktive indgreb, hvilket ville have været nødvendigt her for at konstatere den

anmeldte skade. På ovennævnte baggrund er det derfor min opfattelse, at selskabet bør revurdere skadesanmeldelsen …"

Den bygningssagkyndige har i skrivelse af 27/6 1999 til klagerens advokat anført: "Jeg har læst sagen igennem og jeg er enig i, at Top Danmark må have misforstået sagen."

Forsikring & Pension har den 7/7 1999 rettet henvendelse til Justitsministeren bl.a. på baggrund af omtale af nærværende sag i TV2. I skrivelsen hedder det bl.a.: "I sagen, hvor der ikke var dækning for en rådskade på en ejerskifteforsikring, undlod TV2-journalisten at tilkendegive, at forholdet i tilstandsrapporten har fået karakteren ''UN'' Undersøges Nærmere. Den bygningssagkyndige havde endvidere bemærket, at der kunne konstateres omfattende vandskader, som skulle undersøges, og at der var råd/svampeskader i tagkonstruktionen. Det vil sige, at køberen på baggrund af tilstandsrapporten var advaret om, at der kunne være en skade i tagkonstruktionen. Med den rette rådgivning kunne køberen enten have insisteret på, at der blev foretaget en sådan nærmere undersøgelse, hvorved omfanget af skaden ville kunne klarlægges før købet. Eller køberen kunne 'leve med risikoen' – og forlange nedslag i prisen på baggrund af tilstandsrapporten."

Den bygningssagkyndige har i skrivelse af 3/8 1999 til klagerens advokat anført: "I Topdanmarks skrivelse af 29.06.99 henviser de til, at der side 10 i rapporten er gjort opmærksom på, at der kun er delvis adgang til at besigtige tagkonstruktionen. Jeg synes, at de modsiger sig selv, når de bruger denne bemærkning til at afvise at betale erstatning. Selskabet er med denne bemærkning gjort opmærksom på, at tagkonstruktionen kun delvis er besigtiget og de har tegnet en forsikring på disse betingelser og med det ansvar og den risiko der er ved, at tagkonstruktionen kun delvis er besigtiget. Endvidere synes jeg også, at det fremgår klart af rapporten, at de omfattende vandskader, der er på taget/tagkonstruktionen kun omfatter sidebygningen."

Klagerens advokat har i skrivelse af 13/1 2000 til nævnet bl.a. anført: "Det har imidlertid ikke været muligt at overbevise forsikringsselskabet om, at omtalen i tilstandsrapporten af en vandskade intet har med den anmeldte skade at gøre. Der er tale om 2 forskellige bygninger, der er sammenbyggede over ganske få meter. Den i tilstandsrapporten

nævnte skade omhandler en vandskade i en tilbygning, opført som udestue mellem hovedhus og en garage. Forsikringsselskabets skriftlige indlæg i sagen har været forelagt for den byggesagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, og den byggesagkyndige har skriftligt udtalt sig i sagen til fordel for ..(klagerne), idet også han har forsøgt at overbevise om, at tilstandsrapportens oplysninger intet har med den anmeldte skade at gøre. … Der er ikke i tilstandsrapporten anført oplysninger, der har opfordret køberne til at foretage nærmere undersøgelse, hvilket ej heller var muligt uden særligt bygningsindgreb, idet de omhandlede bjælker var pakket ind af loftsbeklædning."

Selskabet har i dets ovennævnte skrivelse af 2/2 2000 til nævnet anført: "Med henvisning til ejerskifteforsikringens vilkår pkt. 6 A- og D, hvoraf fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader, der er noteret i tilstandsrapporten, herunder sælgers oplysninger, noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse, samt skader på eller forårsaget fra utilgængelige bygningsdele, afviste Topdanmark at dække skaderne på tagkonstruktionen. Det er vor opfattelse, at skaderne ville have været konstateret, såfremt undersøgelse var blevet iværksat, som tilstandsrapporten opfordrede til."

Der er fremlagt en skitse over ejendommen, hovedbygning og sidebygning for nævnet.

Af forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen fremgår: "**6 Hvilke skader dækkes ikke A** De i tilstandsrapporten, herunder sælgers oplysninger, noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse. … **D** Skader på eller forårsaget fra utilgængelige bygningsdele, når det i tilstandsrapporten er oplyst, at utilgængeligheden skyldes hindringer med hensyn til ellers let tilgængelige bygningskonstruktioner, fx tillukkede lemme og placering af møbler over kryberumslemme."

Nævnet udtaler:
Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 4A, at forsikringen ikke dækker de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse.

Af tilstandsrapporten, der omhandler bygning A: Beboelse, fremgår bl.a., at der er omfattende vandskader på loftet flere steder i sidebygningen, hvilket bør undersøges, og at der er råd/svampeskader i tagkonstruktionen. Forholdet har fået karakteren UN. Vedrørende tagbelægningen fremgår, at der er omfattende utætheder i tagpaptækningen på sidebygningen, og dette forhold har fået karakteren K3 (Kritiske skader). Det fremgår endvidere, at sælger har oplyst, at taget er eller har været utæt.

UN beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som *bør* undersøges nærmere.

Nævnet må lægge til grund, at klageren ville have konstateret det omhandlede anmeldte forhold ved bygningen, såfremt han havde foretaget den undersøgelse, som han er blevet anbefalet og opfordret til på baggrund af tilstandsrapporten. Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at utætheden i tag er opstået ved sammenbygningen mellem sidebygning og hovedbygning. Herefter finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, idet selskabets afgørelse findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand