662/02

Den 30. december 2002 blev i sag nr. 58.486:

xxxxxxx xxxxxx
xxxx xxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx x

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, påstår selskabet pligtig at betale for udskiftning af taget på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist dette med henvisning til, **at** der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, **at** forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og **at** klageren havde kendskab til forholdet, før han overtog ejendommen.

Selskabet har anført, at skulle nævnet finde, at forholdet er dækningsberettigende, vil selskabet gøre gældende, at der er indtrådt værdiforringelse med mere end 30% i forhold til nyværdien, hvorfor klageren heller ikke af denne grund er berettiget til nyværdierstatning for taget. Selskabet har dog tilbudt klageren en kulancemæssig erstatning på 37.475 kr. med fradrag af selvrisiko, hvilket tilbud står ved magt.

Af tilstandsrapporten af 31/7 2000 fremgår, at ejendommen er opført i 1953. Af rapporten fremgår endvidere:

"**Karakterskala**
...
K1: Mindre alvorlige skader Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

...

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/installation:	Vurdering:	IB	KO	K1	K2	...
...						
8. Tagkonstruktioner/-belægninger/Skorstene				2		
...						

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Ikke alle tagsten ligger korrekt (taget svarer til alder)
	8.10 Undertage/understrygning	K1		Der mangler partielt understrygning og dele er understrøgte med skummateriale."

Klageren accepterede ejerskifte- og husejerforsikring i selskabet. Begge forsikringer blev tilbudt uden forbehold. Den 22/12 2000 modtog klageren police for sin husejerforsikring, dog med forbehold vedrørende stormskade på grund af manglende og defekte tagstensbindere. Klageren protesterede over dette, og selskabet fjernede forbeholdet.

Klageren kontaktede en snedker med henblik på at få undersøgt taget. Denne fastslog i skrivelse af 12/1 2001 til klageren, at en reparation ikke ville være forsvarlig, hvorfor der efter hans opfattelse skulle lægges et nyt tag på. Tømrerens tilbud andrager knap 80.000 kr. excl. moms, hvortil kommer leje af stillads og deponering af affald.

Klageren anmeldte forholdet til selskabet, og der blev afholdt møde på ejendommen. I taksatorrapporten har taksator anført, at forholdet ikke er en skade eller udgør nærliggende risiko for skade.

I selskabets skrivelse af 22/2 2001 til klageren hedder det bl.a.:

"Hermed vender jeg tilbage til ovennævnte sag efter at have modtaget rapport fra taksator J.O.S.

Det fremgår af taksators oplysninger, at han i forbindelse med det anmeldte forhold alene har kunne se, at der er defekte og manglende tagstensbindere i tagrummet.

Udbedring af dette forhold vil beløbe sig til maximalt 8 timers arbejde for en mand, svarende til 2.500 kr. incl. moms.

Taksator J.O.S. har ikke kunne se, at der er noget galt med binderne andre steder på taget.

...

Forsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Der gælder en selvrisiko på forsikringen på 10.000 kr. pr. skade. Den samlede selvrisiko, kan dog ikke overstige 30.000 kr. i forsikringsperioden.

Af tilstandsrapporten kan vi se at den købte ejendom er fra 1953 samt at der under punkt 8.1 'Tagbelægning/rygning' er oplyst, 'Ikke alle tagsten ligger korrekt (tag svarer til alder)'. Under punkt 8.10 'Undertage/understrygning' er oplyst 'Der mangler partielt understrygning og dele er understrøget med skummateriale.

Idet taksator J.O.S. på baggrund af hans besigtigelse af taget - skønner, at der er nærliggende risiko for skade vedrørende de manglende og defekte tagbindere i tagrummet, skal jeg uanset tagets alder samt tilstandsrapportens punkt 8.1 og 8.10 være ind-forstået med, at dette forhold er dækket af ejerskifteforsikringen.

På grund af at skaden ikke overstiger den gældende selvrisiko på forsikringen, beklager jeg ikke at kunne udbetale erstatning i sagen.
Den gældende selvrisiko på forsikringen er herefter nedskrevet til 30.000 minus skaden 2.500 kr. = 27.500 kr."

Klageren antog advokat, som i skrivelse af 30/4 2001 til selskabet bl.a. anført:

"Allerede på baggrund af en gennemgang af ovennævnte bilag undrer det mig noget, at de afslår at dække skaden på ejendommen.

Det fremgår direkte af Deres brev af 22. februar 2001 til min klient, at det pågældende forhold er dækket af ejerskifteforsikringen.

På baggrund af Deres bygningssagkyndige taksator besigtigelse af taget skønner han 'at der er en nærliggende risiko for skade vedrørende ...'

Og videre anfører De, at De uanset det ene og det andet skal 'være indforstået med, at dette forhold er dækket af ejerskifteforsikringen.'

Spørgsmålet om dækning er afklaret, tilbage er alene spørgsmålet om omkostningerne til udbedring."

Selskabet anførte i skrivelse af 26/6 2001 til klagerens advokat:

"Hermed vender jeg tilbage til ovennævnte sag, efter at cheftaksator E.J. har besigtiget det anmeldte forhold.

I den forbindelse oplyser E.J., at han uanset de manglende bindere ikke finder, at der er nærliggende risiko for skade.

Han oplyser at forholdet vedrørende de manglende bindere kan udbedres som følger:

Ved det tilgængelige tagrum at montere/udskifte de manglende bindere.

Ved skunkområdet udefra at fjerne en tagsten og bore ned i ryggen på stenen nedefra. Her monterer man så en skrue. Den afmonterede tagsten monteres igen.

Man monterer så mange bindere, at ca. hver 4. tagsten er bundet.

Løsningen med at fastgøre tagsten med en skrue i de områder, der ikke er tilgængelige indefra bliver ofte benyttet.

Dette arbejde vil koste max 30.262,50 kr. incl. moms.

I den forbindelse vedlægges tilbud fra K.G.H. ... på 43.810,00 kr. excl. moms.

Der er i det fremsendte tilbud medtaget forhold, som er noteret i tilstandsrapporten under punkt 8.1 og 8.10 - understrygning samt omlægning af de sten der ligger ukorrekt.

Disse forhold vil koste 24.500 kr. incl. moms at udbedre. Kopi af E.J.'s skrivelse af 22.6.2001 vedlægges. Disse forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Uanset at der ikke er en skade i henhold til de gældende vilkår, skal vi for at få en afgørelse på sagen, uden præjudice, være indstillet på at forholdet vedrørende de manglende bindere (30.262,50 kr.) er dækket af ejerskifteforsikringen med fradrag af selvrisiko 10.000 kr. Med ovennævnte tilbud finder vi at have strakt os langt."

Klagerens advokat afviste selskabets tilbud i skrivelse af 18/7 2001 og anførte:

"Tilbuddet kan ikke accepteres. Det vedlagte tilbud på arbejder på min klients tag fra K.G.H. ... er ikke acceptabel, idet udførelsen heraf ikke vil medføre en nødvendig og forsvarlig sikring af min klients tag.

Jeg skal i den forbindelse oplyse, at det ikke er korrekt, når De selv - ved cheftaksator E.J. - fratrækker kr. 24.500,00 med den begrundelse, at de her prissatte arbejder er indeholdt i tilbuddet fra K.G.H.... Det fremgår ikke af tilbuddet, at der heri er medtaget forhold, som er indeholdt i tilstandsrapportens punkt 8.1. og 8.10.

P å min klients vegne skal jeg derfor fastholde, at forholdet med taget er omfattet af ejerskifteforsikringen samt at udbedring heraf beløber sig til minimum, i alt kr. 91.490,00 med tillæg af moms eller i alt kr. 114.362,50 i henhold til tilbud udarbejdet af tømrermester F.Ø."

Tilbudet fra K.G.H. er sålydende:

"**Tilbud excl. moms kr. 43.810,00**

Tilbudet omfatter i korte træk følgende:

Eksisterende falstegl renses i udvendige false med trykluft. På hanebåndsloft efterbindes hver 3. tagsten. Over skråvægge og skunke afmonteres hver 3. teglsten og der efterbindes. Hele taget fuges udefra med brun fugemasse i lodret og vandret fals. Der opstilles nødvendigt sikkerhedsstillads omkring bygningen mens arbejdet pågår."

Advokaten bestred i skrivelse af 1/10 2001 til selskabet, at der i tilbudet fra K.G.H. var indeholdt forhold, svarende til tilstandsrapporten.

I klageskrivelsen af 10/5 2002 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Da jeg i sommeren 2000 købte ejendommen var det min helt klare opfattelse og forventning, at jeg med tilstandsrapporten i hånden og ved at tegne en ejerskifteforsikring ville være dækket 100% ind. Den byggesagkyndiges gennemgang har vel netop til formål at afdække synlige skader, som nedsætter bygningens funktion eller værdi nævneværdigt og endvidere afdække tegn på skader eller andre fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for, at der kan udvikle sig en egentlig skade på huset. Omvendt skal ejerskifteforsikringen dække de skjulte skader og andre skader, der er ukendte på købstidspunktet, og som ikke bliver fundet ved den obligatoriske bygningsgennemgang. I dette tilfælde finder og påpeger forsikringsselskabet selv en skjult og/eller anden skade, som overhovedet ikke findes omtalt i tilstandsrapporten. Skaden bedømmes af selskabet og 2 håndværkere (F.Ø. og L.F.) som meget alvorlig og betydelig i omfang - der er nærliggende risiko for og store omkostninger forbundet med, at udbedre skaden. Husets værdi samt de fremtidige salgsmuligheder er forringet betydeligt. Der kan således ikke være tvivl om, at skaden finder dækning over ejerskifteforsikringen.

Jeg skal slutteligt fastholde mit krav om erstatning iht. tilbud fra Tømrermester F.Ø. - dkk 91.490 excl. moms og deponering af affald."

Selskabet har i skrivelse af 10/6 2002 til nævnet fastholdet, at forholdet ikke er dækningsberettigende, men at man uanset dette vil stå fast ved den tilbudte erstatning. I skrivelsen hedder det endvidere:

"**Vi erstatter reparationsomkostninger**

Vores kundes klage til jer, har vi videresendt til assurandør C.P. for hans kommentarer. I den forbindelse har C.P. meddelt, at han har oplyst M.N. [klageren], at ejerskifteforsikringen ville dække for reparation af taget, så taget fremover ville kunne stormskadeforsikres.

På baggrund af de nu modtagede oplysninger fra C.P., vil vi betale for en reparation i henhold til det fremsendte tilbud fra L.F. af 7.novernber 2001 ... på 29.980 kroner + moms = 37.475,00 kroner. Herfra fratrækkes den gældende selvrisiko på forsikringen.

En reparation som det forslåede vil medføre en forsvarlig sikring af taget, og vores kunde vil fortsat have et tag, som svarer til ejendommens alder.

Det forbehold der har været taget på husforsikringen vedrørende stormskader er ophørt. ...

Vi Indstiller sagen til nævnets afgørelse
Ved den tilbudte reparation, finder vi, at have opfyldt vores forpligtelser i henhold til vores tilsagn.

Hvis nævnet ikke er enige og mener, at vores kunde - trods oplysningerne i tilstandsrapporten samt tagets alder - skal have erstatning til et nyt tag ... - forbeholder vi os, at gøre fradrag i erstatningen på grund af tilstandsrapportens punkt 8.1 og 8.10 samt tagets nedslidning m.m."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvilke skader dækker forsikringen**
...
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader (en fysisk forandring) samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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.

...

4 Hvilke skader dækkes ikke

...

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

Nævnet udtaler:

At tagstenene mangler bindere fremgår ikke af tilstandsrapporten og kan efter nævnets opfattelse heller ikke indfortolkes i oplysningen om, at nogle tagsten ikke ligger korrekt, og at der mangler understrygning.

Nævnet finder herefter, at tilstandsrapporten på dette punkt ikke giver et retvisende billede af tagets tilstand. Nævnet finder, at der foreligger en nærliggende risiko for skade, jf. at selskabet på bygningsforsikringen oprindelig ønskede forbehold herfor. Efter nævnets opfattelse kan skaden repareres for det af selskabet tilbudte beløb på 37.475 kr., hvorfor nævnet ikke finder anledning til at kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende manglende bindere på tagstenene udgør en dækningsberettigende skade.

Klagen vedrørende erstatningens størrelse kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard