714/04

Den 30. december 2004 blev i sag nr. 63.674:

xxx xxxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx x

mod

Danske Forsikring
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 har tegnet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med en anmeldt skade på taget. Klagen vedrører endvidere udbedringsmetode for rådskader samt beregning af selvrisiko.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vedrørende selvrisiko har selskabet anført, at der i henhold til betingelserne er beregnet selvrisiko pr. anerkendt skade.

Det fremgår af tilstandsrapport dateret 5/4 2001, at den forsikrede ejendom er opført i 1974.

Den 28/7 2003 anmeldte klageren skader i form af råd i udvendige karme og garageport samt forkert oplagt tag. Efter i første omgang at have givet afslag, anerkendte selskabet ved skrivelse af 16/3 2004 rådskaderne som dækningsberettigende, medens afslaget blev fastholdt for så vidt angik taget. Prisen for udbedring af rådskaderne udgjorde 10.651,25 kr., fra hvilket beløb selskabet har fratrukket den for forsikringen gældende selvrisiko på 10.000 kr.

Om taget er i tilstandsrapporten dateret 5/4 2001 anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	1	der kan konst. fine revner i en eller 2 tagplader i sydfacaden. Enkelte 2-delte rygninger er skævt mont. I øvr. er overlæg ved øverste tagplade meget ringe i sydsiden. I øvr. kan konst. en del skruehuller i tagplader.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsag / kommentar:
1	A	8.1 Tagbeklædning/rygning	rygningsoverlægget ved øverste tagplade i sydfacade er ikke udf. efter fabrikkens anvisninger. Der er foretaget visse tætningsforanstaltninger. Det anb. at holde forholdet under obs."

I SundhedsAttest, udarbejdet i tilknytning til tilstandsrapporten er anført:

"Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	1	der kan konst. fine revner i en eller 2 tagplader i sydfacaden. Enkelte 2-delte rygninger er skævt mont. I øvr. er overlæg ved øverste tagplade meget ringe i sydsiden. Iøvr. kan konst. en del skruehuller i tagplader. Pris: Materiale: 300.00 Arbejde: 1800.00 I alt 2100.00"

Selskabets taksator har efter en besigtigelse af ejendommen i Intern rapport, dateret 6/10 2003 vedrørende tagbelægningen anført:

"Vdr. 1. Der er tale om et eternittag fra 1974, udført som 2 fods B7. Et produkt som var almindeligt anvendt på daværende tidspunkt. Rygninger er udført som hængselrygninger.

Tagbelægningen er på siden mod nord oplagt fra den forkerte side, det vil sige, den lille bølge er lagt som overlæg, hvor det skal være den store bølge som skal danne overlæg. Der er ingen skade og taget er tæt. Rygninger er oplagt med for lille overlæg og som følge af den forkerte oplægning af tagplader, ligger rygninger ikke som de skal, men er ujævne og ser ikke ret godt ud."

3. 63.674

Af tilbud dateret 13/2 2004 fra et murer-, tømrer og snedkerfirma fremgår:

"Omlægning af tag side mod G.vej, grundet fejloplægning, herunder ombygning af rygning og udlapning af fjelboring i plader, udskiftning af ca. 10 plader, der er revnet, incl. stillads på en hus side.

I alt excl. moms kr. 18.818,00

Borttagning af affald incl. afgift. kr. 975,00 "

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgiften til omlægning af taget. Klageren har gjort gældende, at der i den forbindelse ikke skal beregnes yderligere selvrisiko, da skaden er anmeldt sammen med rådskaderne.

Klageren har til støtte for sin påstand vedrørende taget anført:

- at det forkert oplagte tag er en meget tydelig fejl, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten,
- at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet rapporten alene omtaler rygningen,
- at det forkert oplagte tag er årsag til at rygningen ligger forkert,
- at der er utætheder som følge heraf på loftet,
- at selskabets taksator ikke har været på loftet og derfor ikke har kunnet konstatere, at taget var utæt, samt
- at ejerskifteforsikringen skal dække fejl og mangler, som loven foreskriver, og ikke kun skader.

Vedrørende udbedring af rådskade har klageren i sin klageskrivelse dateret 17/3 2004 anført:

"Med hensyn til råd i dørkarme og port, hedder det i forsikringsvilkårene: dækker forsikringen genoprettelse af det beskadigede som nyt. Her er jeg utilfreds med at mine døre og min port gøres kortere, ved, som Topdanmark tilbyder, at der skæres af, og isættes 'lus', i stedet for, at støbninger, (der er på et tidspunkt støbt op om karme og port og lagt klinker) og klinkebelægningerne som er skyld i at karmene står i vand og rådner, fjernes, således at man på et senere tidspunkt ved en evt. udskiftning af dis-

se stadig har mulighed for at hjemkøbe døre og port i standardmål. Dette vil ikke efter den tilbudte reparation være en mulighed."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse dateret 13/4 2004 anført:

"**Udskiftning af tag kan vi ikke betale erstatning for**

Da forholdet omkring taget er beskrevet i tilstandsrapporten, ligesom der ikke er en egentlig skade/skaderisici herpå, har vi afvist at betale erstatning for udskiftning af taget med henvisning til vilkårenes pkt. 4 A, idet forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Reparation af rådskadede døre og port er dækket på forsikringen

Reparation af de rådskadede døre og port har vi anerkendt at være dækket over ejerskifteforsikring i henhold til det af kunden indsendte tilbud på 10.651,25 kr. med fradrag af den gældende selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade."

Selskabet har i skrivelse af 27/5 2004 endvidere anført:

"Problemet med disse hængselsrygninger var, at de nærmest hang frit, da der ikke er nogen understyrtning i toppen af rygningen. Dette bevirker, at skruerne tid efter anden kravler ud, og derved begynder rygningspladerne at åbne sig ved samlingen til selve tagpladen.

Taksator er af den opfattelse, at en efterspænding vil få pladerne på plads, så det ikke ser så voldsomt ud.

Som tidligere oplyst, er den anvendte måde at lave rygningerne på ikke forkert. Det ser ikke så godt ud, hvilket den bygningssagkyndige har bemærket i tilstandsrapporten.

Hverken sælger eller den bygningssagkyndige har bemærket utætheder i taget, og køber har ikke heller ikke påvist dette over for taksator."

Af tilbud på ejerskifteforsikring dateret 30/5 2001 fremgår:

"Med tilstandsrapporten får De som køber oplysning om ejendommens synlige fejl og mangler, og De får dermed et godt grundlag for at vurdere, om dens tilstand står i et rimeligt forhold til købsprisen.

Men selvom der er udarbejdet en tilstandsrapport, vil De som køber fortsat have en risiko for fejl og mangler ved huset.

Det drejer sig dels om skjulte fejl og mangler, som ikke var synlige under bygningsbesigtigelsen, og som kan medføre en skade og dels om skader, som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten.

Disse skader dækker en Ejerskifteforsikring, og for Dem som køber, er denne forsikring derfor lige så vigtig som tilstandsrapporten."

Af policen fremgår:

"**Selvrisiko**

Ejerskifteforsikring	10.000 kr.

Denne selvrisiko gælder pr. skade. Den samlede selvrisiko, kan dog ikke overstige 30.000 kr. i forsikringsperioden."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3 Hvilke skader dækker forsikringen**

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

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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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:

Nævnet bemærker, at selskabet med fradrag af selvrisiko har dækket rådskaden i henhold til det af klageren indhentede tilbud, hvorfor nævnet ikke finder at kunne pålægge selskabet at udbetale yderligere. Hvad angår forkert oplagte tagplader finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Herefter, og idet selvrisikoen er beregnet i overensstemmelse med policen og fratrukket i den samlede selvrisiko i forsikringsperioden,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann