718/05

Den 3. marts 2005 blev i sag nr. 63.979:

xxx xxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxx xxxxxxxxxx xx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

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 har tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har foretaget en afskrivning på 80 % i erstatningen for udskiftning af et tagpaptag. Forsikringstagen, der i tilknytning til bygningskaskoforsikring har tegnet retshjælpsforsikring, klager endvidere ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod sælgeren af ejendommen samt den bygningssagkyndige, der har lavet tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikring:

Af tilstandsrapporten af 31/1 2002 fremgår det af side 4, pkt. 8, at der ikke er bemærkninger angående tagkonstruktioner/belægninger/skorstene. Af tilstandsrapporten fremgår det videre:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	5.0 Lofter/Etageadskillelser		
	5.2 Loftbeklædninger	K1	Vandskjold på bræddeloft i badeværelset (vandskjoldet på loftet i badeværelset stammer fra en utæthed i taget for ca. 2 år siden. Taget er repareret).
…			
B	Carport		

…

B	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagpaptaget på garage/carport er udtjent.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

8. Tage

8.1 Har taget været utæt? Ja ☒ Nej ☐ ? ☐

Hvis ja, hvor?

Ved 'brune' badeværelse

…

8.3 Har der været skader ved skorsten (fx løbesod)? Ja ☐ Nej ☒ ? ☐

…

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

…

8.0 Tagkonstruktion

…

Kommentar Tagpaptaget på hovedhuset er repareret for ca. 2 år siden i forbindelse med vandskade i badeværelse. Reparationen er udført med tætning af samlinger."

Der fremgår af sagen, at huset er opført i 1965 og carporten i 1969.

Kort tid efter klagerens overtagelse af ejendommen konstaterede han indtrængning af regnvand gennem taget. Han tilkaldte tagdækker J.Kr.M., der synede taget. I skrivelse af 28/1 2003 har tagdækkeren bl.a. anført:

"I forbindelse med en midlertidig rep. af taget over værelse (ved udhæng-tagrende) har undertegnede synet hele taget p.g.a. tagbelægningens dårlige tilstand.

- Over halvdelen af samlinger på langs og tværs er tætnet med koldasfalt. Samlingerne i tagpappet (gammeldags asfalttagpap med meget dårlig træk og rivstyrke) har formodentlig været dårlig udført.
- Der er ydermere tætnet med koldasfalt på langs og tværs midt i tagbanerne, dette p.g.a. strækrevner i membranen, næsten ingen elasticitet. Der er udført mange løbende meter. I denne forbindelse kan nævnes, at der adskillige steder er markeret med pile (blå maling), hvor de næste tiltænkte spartlinger er tænkt udført over revnedannelser og samlinger. Kort og godt mange gamle skader.
- Afdækningen over skorstenen er revnet, hvorfor 2-3 skifter skal omfuges. Ydermere skal der udskiftes 4-5 frostsprængte gule mursten. Udgift på ca. 5000 + moms."

3. 63.979

Tagdækkeren har endvidere udarbejdet et tilbud af 28/1 2003 på 66.623 kr. uden moms for omlægning af taget.

I skrivelse af 10/3 2003 til klageren har selskabet bl.a. henvist til dets taksators rapport, hvoraf det bl.a. fremgår, at tagbelægningen var nedslidt og i meget dårlig stand, idet levetiden for tagpappet var udtjent. Selskabet har på det grundlag anerkendt skaden, men har foretaget en afskrivning i erstatningen, således at selskabet har erstattet med 20 % i henhold til tilbudet af 28/1 2003, eller i alt 16.655,75 kr. uden moms. Skaden på skorstenen har selskabet anerkendt i henhold til tilbudet af 28/1 2003 på 5.000 kr. uden moms. Da selskabet havde foretaget afskrivning i erstatningen for taget, blev der ikke opkrævet selvrisiko.

Der blev efterfølgende i forbindelse med den anlagte retssag mod sælgeren og den bygningssagkyndige udarbejdet en syn- og skønsrapport af 27/11 2003, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Spørgsmål 5**

Skønsmanden bedes oplyse den sædvanlige levetid for et paptag.

Skønsmanden bedes vurdere tagpaptagets alder, og vurdere om levetiden for det i sagen omhandlede tagpap er udtjent.

Såfremt tagpaptaget er udtjent, bedes skønsmanden vurdere, om tagpaptaget er udtjent hurtigere end angivet som sædvanlig levetid, og i tilfælde heraf vurdere årsagen hertil.

Besvarelse af spørgsmål 5

Den sædvanlige levetid for et tagpaptag som det aktuelle har med tiden vist sig at være 10-15 år. Tagpapbelægningen er udført af banevare med glasvliesvæv som armeringslag. Dette har vist sig ikke at kunne holde så længe som nutidens tagpapper, som forventes at holde 20-25 år.

Det aktuelle tag skønnes at være mindst 15 år gammelt og vurderes som udtjent.

Taget er ikke udtjent hurtigere end forventet for denne type tagpap."

Klageren kan ikke acceptere, at selskabet har foretaget en afskrivning på 80 % i forbindelse med erstatningen på tagpaptaget.

I selskabets skrivelse af 27/5 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

"Et tagpaptag skønnes udtjent, når det er mere end 25 år gammelt. Vi har derfor foretaget en afskrivning i erstatningen i henhold til ovennævnte. Derfor har vi erstattet med 20 % af regningen for omlægning af tagpappet i henhold til det indsendte tilbud, eller i alt 16.655,75 kr. excl. moms.

I henhold til Forsikringsaftalelovens §39, er selskabet ikke forpligtet til, at betale større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Derudover har der også været anmeldt en skade på skorstenen, som vi har anerkendt i henhold til det indsendte tilbud på 5.000 kr. excl. moms. Vi henviser til vores brev fra den 10. marts 2003, idet vi herefter samlet har betalt 27.069,60 kr. i erstatning.

Fordi vi har foretaget en afskrivning i erstatningen for tagpappet, har vi valgt ikke at fratrække den selvrisiko på 10.000 kr., som gælder for ejerskifteforsikringen.

Nævnets afgørelse

Det er stadig vores opfattelse, at sagen er behandlet ud fra de gældende vilkår og vejledende levetidstabeller fra SKAFOR, og vi kan desværre ikke tilbyde kunden yderligere erstatning."

Retshjælpsforsikring:

Klagerens advokat har nedlagt påstand om, at sælger og den bygningssagkyndige in solidum skal betale 55.436,19 kr. i erstatning for reparation af tagbelægning, tagkonstruktion på hus og carport samt for skorsten. Både sælger og den bygningssagkyndige har påstået frifindelse.

Klagerens advokat gør over for nævnet gældende, at selskabet skal yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til den anlagte retssag.

Vedrørende den bygningssagkyndige har selskabet i skrivelse af 27/5 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Ankenævnet for Huseftersyn er et forbrugergodkendt klagenævn. Ankenævnet har afsagt kendelse om, at sagen afvises fordi vores kunde ikke har lidt et dokumenteret tab. Vores kunde har derfor ikke fået medhold i sin klage til ankenævnet.

Hvis vores kunde - mod vores forventning - kan gennemføre et erstatningskrav mod den bygningssagkyndige, vil vores kunde i øvrigt alene kunne gennemføre et krav om erstatning til dagsværdi.

Ejerskifteforsikringen har givet vores kunde erstatning for tagbelægningen svarende til dagsværdi fordi erstatningen er opgjort til nyværdi med fradrag af slid og ælde. Tagpapbelægningen er mindst 15 år gammel og udtjent i henhold til syn og skøn i sagen.

Fordi vores kunde har modtaget erstatning til dagsværdi for tagbelægningen, mener vi ikke, at vores kunde har rimelig grund til, at føre sag mod den bygningssagkyndige. Jeg henviser til vilkårene for retshjælpsforsikringen punkt 5, stk. 1.

Vi mener heller ikke, at vores kunde har rimelig grund til, at føre sag mod den bygningssagkyndige fordi vores kunde ikke har fået medhold i sin klage til Ankenævnet for Huseftersyn.

Af de bilag, som vi har modtaget fra advokaten fremgår ikke nye oplysninger eller argumenter, som sandsynliggør at sagens førelse ved retten, vil medføre et andet resultat end dét resultat, som ankenævnet tidligere er kommet frem til.

Jeg henviser til advokat Michael S. Wiisbyes bog 'Retshjælpsforsikringen', side 228, hvoraf det fremgår at for tvister, som før det påtænkte sagsanlæg har været behandlet ved et nævn i henhold til vilkårene for retshjælpsforsikring punkt 7 og 5, stk. 5, sy-

nes der efter ankenævnspraksis at gælde en 'omvendt bevisbyrde', så det i tilfælde af, at sikrede har tabt sagen ved det pågældende nævn, påhviler sikrede at godtgøre, at der - nævnsafgørelsen til trods - er rimelig grund til domstolsprøvelse af spørgsmålet.

Vi har både ret og pligt til, at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed. Jeg henviser til vilkårenes punkt 2, stk. 3.

Vi kan derfor desværre ikke give vores kunde et forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til, at føre sag mod den bygningssagkyndige."

Vedrørende sælgeren har selskabet i skrivelse af 27/5 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Huseftersynet har til formål at vise om bygningernes tilstand er ringere end tilsvarende bygninger.

Tagpapbelægningen

Vores kunde har i tilstandsrapporten fået oplysning om, at bygningerne er 37 og 33 år gamle. Vi har ingen konkrete oplysninger om tagpapbelægningernes alder, men skønsmanden har vurderet at belægningerne er mindst 15 år og har vurderet tagpapbelægningen som udtjent.

Tilstandsrapporten oplyser også vores kunde om, at der er udført en reparation af taget. At et over 15 år gammelt tagpaptag er repareret, er forventeligt. Papbelægningen på bygning A er derfor som forventet alderen og arten af papbelægningen taget i betragtning.

Vores kunde får i tilstandsrapporten også oplysning om, at carporttaget er udtjent. Denne oplysning går vi ud fra er i tilstandsrapporten fordi tagbelægningen på carporttaget er ringere end tagbelægningen på hovedhuset.

Sælger har i sælgererklæringen oplyst, at taget har været repareret ved blot at tætte samlingerne.

Vores kunde har, til trods for at taget har udtjent sin levetid, fået erstatning til dagsværdi fra sin ejerskifteforsikring.

Det er vores opfattelse, at vores kunde ikke kan gennemføre et krav mod sælger om nyt tag. Derfor har vores kunde efter vores opfattelse, ikke rimelig grund til at føre sag om dette spørgsmål. Jeg henviser til vilkårenes punkt 5, stk. 1.

Den underliggende tagkonstruktion

Ejerskifteforsikringen har tilbudt at genbesigtige tagkonstruktionen, når tagpappet er taget af med henblik på at tage stilling til, om der er et forhold i den underliggende tagkonstruktion, som eventuelt berettiger til erstatning fra ejerskifteforsikringen.

Hvis vores kunde har dækning for forholdet via ejerskifteforsikringen, så har vores kunde ikke rimelig grund til at føre sag mod sælgeren om dette spørgsmål. Jeg henviser til vilkårenes punkt 5, stk. 1.

Skorstenen

For skorstenens vedkommende mener vi heller ikke, at vores kunde har rimelig grund til at føre sag fordi ejerskifteforsikringen har anerkendt og erstattet dette forhold. I øvrigt er der tale om almindelig vedligeholdelse af skorstenen. Jeg henviser igen til vilkårenes punkt 5, stk. 1.

For sagen mod sælgeren gælder også, at vi både har ret og pligt til, at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed. Jeg henviser igen til vilkårenes punkt 2, stk. 3."

Endelig har selskabet henvist til pkt. 12 i forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikring samt ankenævnskendelse nr. 46.089, idet klagerens advokat ikke har efterkommet selskabets anmodning om at få tilsendt de dokumenter, der har været nødvendige for, at selskabet har kunnet foretage en samlet vurdering af sagen.

Nævnet er forelagt de processkrifter, der er vedlagt sagen.

8. 63.979

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**A** Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

…

Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår bl.a. forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring)."

Forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikringen indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2 Hvilke tvister er dækket af forsikringen**

…

3 Selskabet skal – på det foreliggende grundlag – afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er dækket af forsikringen eller ikke. Selskabet har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed. Dækningstilsagn er begrænset til omkostninger, der står i et rimeligt forhold til sagens genstand.

…

5 Hvilke omkostninger er ikke dækket af forsikringen

1 Omkostninger, som ikke er af holdt med rimelig grund, fx fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller fordi disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand.

…

12 Anmeldelse til selskabet

1 Anmeldelse til selskabet skal ske snarest.

2 Anmeldelse til selskabet skal så vidt muligt indeholde:

a. Angivelse af modparten.

b. Påstand (eventuelt tillige modpartens påstand).

c. Kort sagsfremstilling med angivelse af de anbringender, hvorpå påstanden støttes. Selskabet kan endvidere, når det er nødvendigt af hensyn til sagens belysning, forlange dokumenter og bevisligheder forelagt. Endelig vil selskabet kunne forlange en juridisk begrundelse for påstanden."

Nævnet udtaler:

Ejerskifteforsikring:

Nævnet har gennemgået sagen og kan efter det ved skønserklæringen oplyste om taget ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser på grund af værdiforringelse har foretaget fradrag i erstatningen som sket.

Retshjælpsforsikring:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet med henvisning til, hvad selskabet har anført herom, ikke at kunne kritisere, at selskabet ikke har villet give forhåndstilsagn om retshjælpsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Underskrevet i formandens fravær

Henning Jønsson
direktør

10.	63.979