745/06

Den 3. april 2006 blev i sag nr. 67.196:

xxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 med udvidet dækning i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning bl.a. med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1956 og udvidet med en tilbygning i 1977. Forsikringen trådte i kraft den 26/3 2004.

Af tilstandsrapport af 29/10 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K2*	*6*	*Tilbygning har ældre/oprindelig tagbelægning (formentlig asbestholdigt) - og der ses grønalger og en del mos på tagflade - bør afrenses. Endvidere sås mindre revner ved tagudhæng (v. sammenføjning ny/gammel tagflade).*

...

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
6	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Ældre tagbelægning er fra 1977 - dvs. begrænset restlevetid og øget risiko for revnedannelser."

Af supplement til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**UDBEDRINGSOMKOSTNINGER**

...

Bygningsdel	Position i H.E.-rapp.	Udbedring	Udgift inkl. moms
... Tag	... 8.1 + 8.6 + 8.16	... Afrensning af tagflade fra 1977 og rensning af tagrender & evt. udskiftning af enkelte bølgeplader i forb. m. afrensning samt stedvis eftergåelse af udhængsbeklædning og stern. Endvidere eftergåelse af skortstensfuger og frostsprængte sten i alt ca.	... 35.000,-

...

GENEREL HELHEDSVURDERING AF HOVEDEJENDOM

A	B	C
	X	
A = Fin, upåklagelig stand	B = Velfungerende, god stand	C = Acceptabel, men lidt slidt

		stand
Påregn almindelige vedligeholdsarbejder den kommende 3- 5-årige periode.	Påregn nogen vedligeholdelse & mindre udskiftninger/udbedringer den kommende 3- 5-årige periode.	Påregn omfattende vedligeholdelses/udskiftning af bygningsdele den kommende 3-5-årige periode.

"

Den 28/4 2005 anmeldte klageren til selskabet, at taget ikke kan afrenses for mos og grønalger, hvorfor tagets levetid må anses for ophørt.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 13/5 2005. På baggrund af den stedfundne besigtigelse udfærdigede konsulenten intern skaderapport af 18/5 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Konstatering:**

Tilbygning mod vej har bølgeerternittag med megen mos på tagfladen, og det fremgår tydeligt at taget er mærket af slid/ælde - tiden, taghældning anslået til ca. 20 grader.

...

Konklusion:

Forsikringstager har haft kontakt til firmaer med henblik på afrensning/maling af taget. De oplyser samstemmende at taget ikke er muligt at rense og malerbehandle. Forsikringstager er af den opfattelse det ud fra TR skulle være muligt at foretage et sådant arbejde. Det er helt klart fejlagtig opfattet, det der nævnes er at taget bør - ikke skal - renses for den megen mos og grønalger, da dette er stærkt medvirkende til at nedsætte tagets levealder og anvendelighed. Afrensningen har således kun til formål at begrænse yderlig nedbrydning af tagfladen. Der anføres ikke i TR noget om at taget kan malerbehandles. Konsulenten anvender karakteren K2 for helt klart at henlede opmærksomheden på at der er tale om en alvorlig skade. Dette forstærkes af at han i noten oplyser at taget har en begrænset levetid. Der er således ikke tvivl om, at konsulenten har beskrevet taget rigtigt i TR. Køber kan ikke få andet indtryk end at taget på tilbygningen i store træk er så nedslidt, at en udskiftning inden for en rimelig kort tid er påkrævet.

Den anmeldte skade er således ikke omfattet af dækning på forsikringen."

Herefter afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 9/6 2005.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvorfor han den 16/6 2005 tilskrev selskabet. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Argumenter til støtte for forsikringsdækning:

Efter at have gennemgået tilstandsrapporten, indhentet telefonisk pris på afrensning og maling af tag, alt forud for købet, har det været vores opfattelse, at omfanget af renovering af taget var ganske begrænset.

Vi har derfor fået udbedret de tagplader, som havde mindre revnedannelser ved tagudhæng, samt enkelte tagplader i øvrigt. Efter at have gennemgået tilstandsrapport og tillæg, har det været vores opfattelse, at taget kunne holde i en årrække, når taget først var afrenset og malet, efter at enkelte tagplader var udskiftet, ligesom vi fik at vide, at et asbestholdigt tag skulle være særligt holdbart.

Vi var overbeviste om, at tagbelægningens K2 skyldtes de to nævnte forhold, nemlig at enkelte tagplader skulle udskiftes, eftersom de havde revner, og at mos mv. skulle fjernes, da mos kunne ødelægge tagpladerne.

Vi var naturligvis opmærksomme på note 6 og angivelsen af begrænset restlevetid, men har alene opfattet dette som en generel oplysning om, hvad man typisk kunne forvente af bølgeeternittage fra 1977. Vi har på ingen måde opfattet oplysningen som en advarsel om, at vores kommende ejendoms tag stod foran en udskiftning. Dette kunne meget let have fremgået af tilstandsrapporten.

Der er intet i tilstandsrapport eller tillæg, som konkret peger på, at tagets tilstand er dårlig og ikke som andre eternittage kan afrenses og males, tværtimod, eller skal udskiftes."

Selskabet fastholdt sin afgørelse, hvorfor sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende, og at selskabet som følge heraf skal dække omkostningerne til et nyt tag på tilbygningen fra 1977 - dog med fradrag af de omkostninger, der ville medgå til afrensning af taget, ca. 6.500 kr. inkl. moms. Til støtte herfor har klageren bl.a. henvist til sin skrivelse af 16/6 2005 til selskabet.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 8/8 2005 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi har afvist det anmeldte forhold, idet taget ikke aktuelt er behæftet med skader som defineret i forsikringsvilkårene ... Taget er således intakt, og det forhold, at levetiden på taget nærmer sig udløbet på grund af almindelig slid og ælde er i øvrigt ikke et forhold, der er dækket under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsvilkårenes punkt 6.
>
> ...
>
> Det er vores opfattelse at tagets tilstand fuldt ud svarer til beskrivelsen i tilstandsrapporten, og at en nedslidning af taget inden for en kortere årrække er i fuld overensstemmelse med de oplysninger vores kunde har modtaget i tilstandsrapporten.
>
> Da forsikringen ikke dækker forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, kan vi ligeledes af denne grund ikke imødekomme vores kundes krav.
>
> Vi bemærker i den forbindelse, at bemærkningerne i noten referer til tagets alder, og der er intet, der indikerer, at vores kunde kunne have en berettiget forventning om, at taget kunne holde i en længere årrække uanset om afrensning af alger havde været mulig eller ej.
>
> Vi kan i øvrigt tilføje, at en afrensning af taget måske nok kunne forlænge levetiden på taget i et eller andet omfang, men en afrensning af taget medfører jo ikke, at den nedslidning taget allerede har gennemgået på grund af alder og slid, bliver genopprettet. Det er således alene den fremtidige nedbrydning af taget, der kan forsinkes ved en afrensning af taget. Derfor kunne vores kunde ikke med rette forvente en væsentlig længere levetid på taget, end den levetid det aktuelle tag er behæftet med.

Vi fastholder derfor vores afgørelse."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås bud, 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.

...

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

- forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen.
- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlig levetid."

Nævnet udtaler:
I tilstandsrapporten har taget på tilbygningen fået karakteren K2 (alvorlig skade). Af den tilhørende note fremgår, at der er tale om en ældre tagbelægning fra 1977 med begrænset restlevetid.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at oplysningerne i tilstandsrapporten og supplementet til tilstandsrapporten har givet klageren grund til at påregne, at tagets restlevetid var begrænset. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til et nyt tag.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann