752/06

Den 10. juli 2006 blev i sag nr. 67.667:

xxxx xxxxx xxxxx
xxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Klageren mener sig berettiget til et nyt tag, idet hun gør gældende, at selskabet har givet tilsagn herom. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i det af klageren påståede omfang under henvisning til, at det alene har givet tilsagn om dækning af reparationsomkostninger.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen den 1/10 2004. Forsikringen trådte i kraft samtidig hermed. Af tilstandsrapport af 29/3 2004, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a., at huset er opført i 1960, og at der er en tilbygning fra 1974.

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klageren utætheder i tagbelægningen. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten og blev som følge heraf anmeldt til selskabet den 17/10 2004.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 8/11 2004. Herefter udfærdigede konsulenten besigtigelsesrapport af 9/11 2004, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Utæt tagbelægning

Ved besigtigelsen var jeg både oppe på taget samt oppe på loftet.

Jeg kan konstatere at taget er utæt rigtig mange steder. Der er nemlig våd isolering de 3 steder, hvor jeg stak fingrene ned i isoleringen.

Min vurdering er at taget er nedslidt, og det kan ikke betale sig at reparere på taget. Taget skal udskiftes helt."

I selskabets skrivelse af 12/11 2004 til klageren hedder det:

"Jeg skriver til jer fordi vi nu har modtaget skadekonsulentens rapport.

Forholdet i forbindelse med det utætte tag er dækket af ejerskifteforsikringen. Dog, skal I være opmærksomme på, at vi trækker jeres selvrisiko på 11.000 kroner fra erstatningen.

Vi mener, at der er fejl ved den tilstandsrapport, som knytter sig til huset, og at det er bygningssagkyndige, der er ansvarlig for forholdet. Det betyder, at I desværre ikke kan få repareret skaden endnu.

Vi har rejst erstatningskrav over for B.H., O. Ingeniørservice. Og da han formentlig gerne vil bese forholdene, inden han tager stilling til erstatningskravet, er det vigtigt, at skaden ikke bliver repareret, før vi igen skriver til jer.

...

Jeg skriver til jer, så snart der er taget stilling til sagen. Derefter vil jeg bede jer om at aftale med skadekonsulent H.F., hvornår skaden skal udbedres og af hvilke håndværkere."

På opfordring fra klageren fremsendte selskabet efterfølgende kopi af skadekonsulentens rapport til klageren, som ikke tidligere havde modtaget kopi heraf. Af selskabets skrivelse af 7/6 2005 til klageren fremgår:

"Som du ved, er det vores opfattelse, at den vedlagte skadekonsulentrapport er forkert, fordi taget efter vores opfattelse ikke er utæt.

Vi har derfor først på året aftalt med dig, at der skulle igangsættes en såkaldt vandprøve på jeres tag. Dette på trods af, at du kun har fortalt om vandgennemtrængning i køkkenet ved emhætten, som ikke er ført op gennem taget.

Når vandprøven foreligger vil vi vide om, og i hvilket omfang taget er utæt, og dermed også om den vedlagte skadekonsulentrapport er korrekt eller forkert.

Til sidst vil jeg gerne gøre dig opmærksom på, at vi ikke i vores brev fra den 12. november 2004 har lovet dig et nyt tag, men at problemet med taget bliver løst.

Vi beder dig kontakte os igen, når vandprøven er foretaget."

Klageren var utilfreds med det af selskabet anførte, hvorfor hun den 21/6 2005 rettede henvendelse til selskabets direktion. Af klagerens skrivelse, der indeholder en udførlig gennemgang af sagens forløb, fremgår bl.a.:

"D. 8. november kom skadeskonsulent H.F., ansat hos Topdanmark, ud for at lave en besigtigelse af skaderne. H.F. forestod en grundig gennemgang af taget både ind- og udvendig. Efter at have været oppe på husets loft udtalte H.F., at; 'Taget er piv utæt, jeg har kravlet 6-8 meter oppe på loftet, og jeg haft hånden nede i adskillige vandpytter i isoleringen. Det tag kan ikke repareres, det skal skiftes og det kan ikke vente til foråret'. H.F. oplyste, at han hurtigst muligt ville udfærdige en skadesrapport, og at det så ville være op til Topdanmarks juridiske afdeling, at tage stilling til, om forholdet var dækket af forsikringen. H.F. havde i forbindelse med besigtigelsen taget fotos som dokumentation for skaderne. Han oplyste videre, at vi skulle være forberedt på, at der muligvis ville blive beregnet en nedskrivning på taget når erstatningen skulle beregnes, da taget er af ældre dato.

En eller to dage senere havde jeg en telefonisk samtale med C.W., der er juridisk ansvarlig i sagen. Han fortalte mig, at han havde modtaget rapporten fra skadekon-

sulenten, og at han havde gennemgået tilstandsrapporten, der knyttede sig til huset. Han oplyste, at udskiftningen af taget var dækket af ejerskifteforsikringen, og oplyste yderligere at forsikringsselskabet ikke agtede at gøre nedskrivningskrav gældende i forbindelse hermed, da han anså tilstandsrapporten for misvisende, og Topdanmark derfor ville kræve regres af den bygningssagkyndige, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Vi skulle derfor udelukkende betale selvrisikoen på 11.000,00 kr."

I et sidste forsøg på at undgå endnu en forsinkelse af en allerede alt for langvarig sag, anmoder undertegnede om, at der tages endeligt stilling til, hvorvidt det allerede givne dækningstilsagn kan indfries, således at undertegnede snarest kan påbegynde en udskiftning af taget.

Selskabet fastholdt, at klageren ikke er berettiget til et nyt tag, hvilket selskabet ved skrivelse af 11/7 2005 til klageren begrundede således:

"Vi skriver til jer den 12. november 2004, og fortæller jer, at vi dækker forholdet med det utætte tag. Vi skriver også, at I kan aftale udbedring (reparation) med skadekonsulenten. Jeg beklager, hvis vi har udtrykt os lidt uklart, men vi har dog skrevet, at vi dækker udbedring af utæt tag.

En udbedring (reparation) af et utæt tag, kan ikke tolkes som en lægning af nyt tag.

Den omstændighed at skadekonsulenten vurderer, at taget er nedslidt, og det ikke kan betale sig, at reparere taget, betyder, derfor desværre ikke at ejerskifteforsikringen betaler et nyt tag på din ejendom.

...

En udbedring af det utætte tag betyder en reparation af taget på de steder, hvor der er påvist en reel utæthed.

S.B.A. har vejledt jer om, hvordan utæthed(er) kan påvises, fx ved: brug af en såkaldt vandprøve. På baggrund af resultatet af vandprøven, kan vi helt konkret se, hvor der bliver konstateret utæthed(er), og derefter kan vi indhente tilbud på udbedring af utæthed(er).

Hvis udbedring af utæthed(er) ikke er mulig efter vi har vurderet resultatet af vandprøven, vil vi nu have det fornødne grundlag for at vurdere, om tagbelægningen skal skiftes. Og hvis tagbelægningen skal skiftes, vil vi foretage fradrag af selvrisiko.

Jeg foreslår derfor at du aftaler med S.B.A., at han iværksætter vandprøve, og at l sammen efterfølgende gennemgår resultatet af vandprøven. Herefter kan vi i fællesskab indhente tilbud."

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at hun - i overensstemmelse med det af selskabet afgivne dækningstilsagn - har krav på nyt tag.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at klageren alene har krav på dækning af reparationsomkostninger. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 4/10 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde har ... hele tiden været klar over, at vores skadekonsulent ikke har bemyndigelse til, at afgøre dækningsspørgsmålet i forbindelse med sin besigtigelse på ejendommen, fordi skadekonsulenten har gjort vores kunde opmærksom på dette.

...

Igennem flere måneder i vinteren og foråret 2004/2005 har vi forsøgt at finde konkrete utætheder i taget sammen med vores kunde. I forbindelse med vores kundes anmeldelse tilbød vi at betale for overdækning med presenninger.

Derfor aftalte vi med vores kunde i foråret, at disse presenninger skulle fjernes delvist, og at vi skulle tilkaldes ved kraftigt regnvejr, så vi kunne konstatere de anmeldte utætheder og samtidig vurdere omfanget af reparationen. Vi har blandt andet gentaget dette i brev fra den 7. juni 2025 ... men vi kan forstå, at vores kunde ikke ønsker at få foretaget en vandprøve.

Vores kunde oplyser heller ikke noget om, at der sommeren over har været indtrængen af vand gennem tagbelægningen til trods for, at vi i denne sommer har haft flere skybrud i landet.

...

Vi mener ikke, at der er fejl som sådan, fordi skadekonsulenten også fortæller vore kunde, at afgørelsen om dækning ikke er hans, og er det en fejl, så mener vi, at den er rettet betids, og inden den har kunnet virke bestemmende for vores kundes handlemåde.

...

Det er vores opfattelse, at sagen er behandlet ud fra de gældende vilkår og i overensstemmelse med gældende regler og lovgivning. Vi må derfor fastholde, at forholdet ikke er dækket af forsikringen."

Hertil har klageren i skrivelse af 10/10 2005 til nævnet bemærket:

"Topdanmark skriver, at jeg har lagt skadekonsulentens rapport til grund for mit erstatningskrav, til trods for, at jeg var gjort bekendt med, at han ikke havde bemyndigelse til at træffe afgørelse vedr. dækningstilsagn. Dette er ikke korrekt. Skadekonsulenten har vurderet skadens omfang, og C.W. har som repræsentant for Topdanmarks juridiske afdeling taget stilling til dækningstilsagnet på baggrund af denne vurdering. Jeg har telefonisk, gentagne gange af C.W., fået tilsagn om at mit tag ville blive udskiftet uden nedskrivning. Derudover har jeg modtaget skriftligt dækningstilsagn, der lægger skadekonsulentens rapport til grund (brev af den 12. november 2004).

Topdanmark skriver endvidere, at det er deres vurdering, at deres skadekonsulent i skadekonsulentrapporten har foretaget et fejlskøn, og at der er taget højde for dette i deres brev om dækningstilsagn. Dette er ikke korrekt. I dækningstilsagnet er det bygningssagkyndiges stillingtagen til regreskravet, der bliver brugt som argument for, at udbedringen af skaden ikke kan påbegyndes. Topdanmark medgiver dermed, at der er en dækningsberettiget skade jævnfør skadekonsulentens rapport, der konkluderer at taget skal udskiftes. Det fremgår på ingen måde af dette brev, at skadekonsulentens vurdering betvivles. Først i januar 2005 da bygningssagkyndig afviser

at imødekomme regreskravet, ændrer Topdanmark deres dækningstilsagn til at dække en reparation, hvis omfang skal bestemmes ved en revurdering af skadernes omfang. Fejlen som Topdanmark medgiver, at de muligvis har begået jf. brev af 4. oktober 2005 side 3, og som de mener, at de har 'rettet betids' har dermed eksisteret i to måneder, og har derfor 'kunnet virke bestemmende på min handlemåde'.

Selskabet har henvist til nævnets kendelse i sag nr. 49.725 og sag nr. 55.422. Klageren har henvist til nævnets kendelse i sag nr. 61.537.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet som ubestridt at kunne lægge til grund, at selskabets skadekonsulent i forbindelse med sin besigtigelse af ejendommen den 8/11 2004 oplyste, at det er selskabets juridiske afdeling, som tager stilling til, hvorvidt det anmeldte forhold dækkes af forsikringen, jf. klagerens skrivelse af 21/6 2005 til selskabets direktion.

Nævnet finder, at selskabets skrivelse af 12/11 2005 til klageren ikke indeholder et bindende tilsagn om at dække udgifter til udskiftning taget, idet skrivelsen alene omhandler klagerens muligheder for at få taget repareret. At der i skrivelsen henvises til en på daværende tidspunkt for klageren ukendt intern besigtigelsesrapport, hvoraf det fremgår, at taget bør udskiftes, kan ikke føre til et andet resultat.

Endvidere finder nævnet det ikke godtgjort, at en navngiven medarbejder i selskabet telefonisk - og uden forbehold - har givet tilsagn om at dække de i forbindelse med tagets udskiftning forbundne udgifter.

Herefter, og idet nævnet på det foreliggende grundlag finder, at selskabet kan opfylde sin erstatningspligt over for klageren ved at udbetale erstatning svarende til de udgifter, der vil være forbundet med at reparere den forsikrede ejendoms tag,

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