752/06

Den 28. juni 2006 blev i sag nr. 67.864:

xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 over afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at dække forholdet med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1987, og at ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1/10 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 5/11 2003.

Klageren har over for nævnet i skrivelse af 5. oktober 2005 nedlagt påstand om, at selskabet tilpligtes at erstatte udgifter til udskiftning af tagsten samt montering af afstandslister.

Klageren har til støtte for sin påstand i samme skrivelse bl.a. anført:

> "Sagen fylder efterhånden flere sider med korrespondance frem og tilbage mellem os og Topdanmark. Kopier af diverse breve er her vedlagt.

2. 67.864

Sagen går ud på:

- Vores tag ikke har den levetid der står beskrevet i tilstandsrapporten og vi er derfor blevet klart forkert informeret og fået klart vildledende informationer.
  Topdanmark vedholder at tagets tilstand er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten.
- Det er konstateret af eksperter på området, at det (hastigt) nedbrudte tag skyldes manglende afstandslister. I tilstandsrapporten har de manglende afstandslister fået en K1 kode, men manglen er faktisk skyld i at taget nedbrydes hurtigere end ventet. Det er således ikke et retvisende billede af tagets tilstand, vi har fået fra tilstandsrapporten.
  Det er også bekræftet fra BYG, at det var byggekrav i 1987. Topdanmark undlader at kommentere dette, men skriver at undertaget er efter datidens krav. Det midlertidig ikke undertaget vi klager over, men de manglende afstandslister.

Vi har gentagne gange argumenteret for vores sag, men er blevet afvist gentagne gang (også efter at Topdanmark faktisk genoptog sagen efter rapport fremsendt af tømrer). Dette fremgår også af fremsendte korrespondance.

Vores sag går ud på, at vi forventer udskiftning af vores tagsten (inkl. konstruktion med afstandslister) dækkes af en af vores forsikringer hos Topdanmark."

Følgende fremgår af tilstandsrapporten:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbeklædning	*K2*	*1*	*Tagbelægning har revnede og afskallede teglsten.*
	8.10 Undertage/understrygning	*K1*	*2*	*Der mangler afstandslister mellem undertag og taglægter.*
…				

3. 67.864

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
1	*A*	*8.1 Tagbelægning/rygning*	*Der skal regnes med løbende vedligehold af taget.*
2	*A*	*8.10 Undertage/understrygning*	*Forholdet kan medføre opfugtning og trænedbrydning i taglægterne.*"

Af SundhedsAttesten fremgår bl.a.:

"**5. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelse for valgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)**

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Udestue, Bygning C: Carport

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
A	Tagbeklædning	> 20 år	I	

"

En taksator fra selskabet besigtigede forholdet den 16/11 2004 og har i skadekonsulentrapporten af den 17/11 2004 anført:

"**Vurdering af de anmeldte skader**

1. Forvitrede teglsten på østvendt facade. Der kan konstateres afskalninger i bund af tagtegl spredt ud på tagfladen, ligeledes er der konstateret mosbevoksninger ved bund af teglsten ved størsteparten af disse på nævnte tagflade. Flere tagsten er løftet op for undersøgelse om afskalling på underside, dette har ikke været tilfældet på de undersøgte teglsten.

   Den pågældende tagflade er fra husets opførelse dvs. 17 år gammel.

   Det er murermester S.T. ... der i forbindelse med udskiftning af revnede teglsten påtaler forholdet over for kunde og oplyser, at denne vurderer restlevetiden af tagbelægningen til 2-3 år.

   I tilstandsrapporten er der under punktet 8.0 oplyst: Tagbelægning har revnede og afskallede teglsten. Karakter K2 (alvorlig skade) er anført."

Selskabet har over for nævnet i skrivelse af 7/11 2005 fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet bl.a. anført:

"Vores kunde M.W. klager over, at vi har afvist at dække udskiftning af tagsten samt montering af afstandslister.

Vi har noteret os, at nævnet har modtaget kopi af korrespondancen mellem os og M.W.

Der er tegnet ejerskifteforsikring

Der er tegnet udvidet køberforsikring (ejerskifteforsikring) i Topdanmark med ikrafttræden 1. oktober 2004, på hvilket tidspunkt vores kunde overtog ejendommen, som er opført i 1987. Vi vedlægger kopi af policen (bilag ...) og gældende vilkår 13-U (bilag ...).

Tilstandsrapport (H8...) er udarbejdet i forbindelse med ejendomshandlen. Vi vedlægger rapporten (bilag ...), som er udarbejdet den 5. november 2003. På side 7 af 15 fremgår det under 8.0 tagkonstruktion:

- 8.1 Tagbelægning/rygning K2 'Tagbelægning har revnede og afskallede teglsten'.
- 8.10 Undertage/understrygning K1 'Der mangler afstandslister mellem undertag og taglægter.'

K2: Alvorlige skader - beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Kunden henviser til at der ikke er givet retvisende oplysninger i tilstandsrapport

Vores kunde gør gældende, at den omstændighed, at der ikke er afstandslister er årsag til tagets tilstand, og at karakter K1 i forhold til manglende afstandslister ikke er retvisende.

Hvad har vores skadekonsulent konstateret ved besigtigelsen

Vi henviser til skadekonsulentens rapport fra 17. november 2004, som vi går ud fra er vedlagt vores kundes klage til nævnet. Det fremgår heraf, at der er forvitrede teglsten på østvendt tagflade. Tagbelægningen har i tilstandsrapporten fået karakteren K2 - alvorlig skade.

Som supplement har skadekonsulenten blandt andet i forhold til de manglende afstandslister oplyst, at dette ikke i sig selv er en skade. Derimod er der tale om et byggeteknisk forhold, som den bygningssagkyndige skal påtale, hvilket også er sket. Vi henviser til vores brev fra 20. december 2004 til vores kunder.

Hvilke regler gælder for afstandslister

M.W. anfører i sin klage til nævnet, at hun har fået bekræftet fra BYG, at afstandslister var et byggekrav i 1987. Det er korrekt, at BYG i vejledning til medlemmerne af BYG har det som et branchekrav. Men der er intet krav herom i bygningsreglementet, og det er altså ikke ulovligt, at ejendommen ikke har afstandslister. Dette er bekræftet af L.D. fra Dansk Byggeri.

Hvad dækker Udvidet Køberforsikring

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen (vilkårenes pkt. 4A). Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, dækkes ikke, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten (vilkårenes pkt. 5A).

Det er kun tilstandsrapporten, der danner grundlag for den udvidede ejerskifteforsikring.

Under 'Udvidet dækning' fremgår det af pkt. 20 A, at forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

6. 67.864

Forholdet er korrekt beskrevet og vi må fastholde vores afgørelse

Forholdet omkring ejendommens tag er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Tagstenene har fået karakteren K2, og manglende afstandslister har fået karakteren K1. Der er ikke udover problemerne med tagstenene konstateret skade i andre bygningsdele.

Vi må derfor fastholde, at skaden på ejendommens tag ikke går ud over, hvad vores kunde måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. At der ikke er monteret afstandslister er ikke en skade, og det er heller ikke et ulovligt forhold."

Heroverfor har klageren i skrivelse af 21/11 2005 til nævnet anført:

"Vi har modtaget kopi af Topdanmarks svar til jer vedr. vores klage over Topdanmarks afgørelse i vores klagesag.

Topdanmarks svar indeholder Ikke nye oplysninger, men de undlader derimod (igen), at forholde sig til det faktum, at vi er blevet vildledt i forhold til tages restlevetid.

Som det fremgår af tidligere korrespondance henviser tilstandsrapporten til revnede og afskallede tagsten (set fra overfladen). Disse er skiftet for egen regning - det drejede sig om ca. 9 tagsten fordelt på hele fladen (ikke kun østvendt).

Den skjulte skade vi anmelder er forvitring af tagstenenes bagside - det fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Når 'vores' fagfolk vurderer, at restlevetiden ikke svarer til rapporten reagerer vi og er derfor uforstående over for, at Topdanmark kan nægte at forholde sig til dette forhold som selvsagt vil have store økonomiske konsekvenser for os.

Vi forsikrer os for ubehagelige overraskelser som dette. Tagsten som afskaller på undersiden/bagsiden er en skjult skade uanset om det skyldes dårlige tagsten, manglende afstandslister eller en kombination heraf.

7. 67.864

Topdanmark har fået bekræftet fra Dansk Byggeri (L.D.), at det Ikke er ulovligt at ejendommen ikke har afstandslister.
Jeg har nu også talt med L.D. som bemærker, at det kun er en del af hans udtalelse til Topdanmark.

Det er korrekt, at det ikke er et lovkrav, men det er en overtrædelse af sædvanlige byggeforskrifter, som også var gældende i 1987. L.D. fortalte mig, at bygmesteren havde fået lov at lave det om og udføre det i overensstemmelse med reglerne, hvis det umiddelbart efter opførelse af huset var blevet opdaget.

Topdanmark skriver i sit materiale vedr. 'Udvidet dækning' at forsikringen dækker ulovlige indretninger og Installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivning eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter...
Iflg. Dansk Byggeri er de sædvanlige byggeforskrifter ikke overholdt i vores sag.

En masse skriveri, men i bund og grund handler det om:

- Vi er blevet vildledt af tilstandsrapporten og fået forkerte oplysninger (restlevetid)
- Sædvanlige byggeforskrifter er Ikke overholdt."

Selskabet anfører heroverfor i skrivelse af 6/12 2005til nævnet:

"Tak for jeres brev af 24. november 2005 med kopi af klagers brev til jer af 21. november 2005.

Det fremgår af vilkårenes pkt. 20 'Udvidet dækning', at forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Der er i klagers tilfælde jo netop ikke tale om, at manglende afstandslister strider mod gældende reglement eller lovforskrifter, idet der ikke var noget lovkrav om afstandslister.

I tilstandsrapporten er der noteret, at tagbelægningen har revnede og afskallede teglsten, og at der må påregnes løbende vedligeholdelse af taget. Forholdet har fået karakteren K2, jvf. venligst mit brev til klager af 25. august 2005.

Da der forefindes undertag, vil eventuelt indtrængende vand ikke udgøre nogen risiko. Flere tagsten har været løftet op for undersøgelse af, om der har været en afskalling på undersiden, hvilket ikke har været tilfældet.

Det er derfor fortsat vores opfattelse, at klager er blevet advaret om, at der må påregnes en løbende vedligeholdelse af taget, og at dette derfor kan have en begrænset levetid, hvis der ikke sker en løbende udbedring. Hvis tagbelægningen bliver udbedret løbende, må den også kunne formodes at holde i den forventede levetid.

Jeg har ikke yderligere bemærkninger til klagers brev."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Forsikringen er udstedt på baggrund af den udarbejde tilstandsrapport og Home SundhedsAttest™. Tilstandsrapporten og Home Sundhedsattest™ betragtes som et tillæg til Home Udvidet Køberforsikring.

...

4 Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader 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.

5 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der 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.

...

D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler

Allerede fordi klageren gennem oplysningerne i tilstandsrapporten var gjort bekendt med, at der manglede afstandslister mellem undertag og taglægter, kan klageren ikke gøre krav på dækning heraf, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5 D, som også gælder i

forhold til ulovlighedsdækningen, jf. forsikringsbetingelsernes side 7 øverst. Da nævnet i øvrigt ikke har grund til at antage at tagstenene ikke kan holde i adskillige år, hvis disse løbende vedligeholdes - som ligeledes anført i tilstandsrapporten - kan nævnet heller ikke pålægge selskabet at yde dækning for udskiftning af tagsten.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson