772/07

Den 21. maj 2007 blev i sag nr. 69.937:

xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 selskabets afvisning af at dække afholdte omkostninger ved udskiftning af tag.

Selskabet har afvist at dække omkostningerne med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anerkendt at dække fem tagrygningsplader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1893, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 22/5 2002. I tilstandsrapporten er angivet, at "Ejendommen er i fin stand med få mangler", og at sælgeren har svaret benægtende på et spørgsmål om, hvorvidt taget har været utæt. I tilstandsrapporten er endvidere oplyst, at tagbelægningen er af fiberarmerede bølgeplader.

Den 12/1 2004 udfyldte og underskrev klageren skadeanmeldelse, hvoraf fremgår, at "Tagpladerne er begyndt at smuldre af vind og vejr". En skadekonsulent fra selskabet besigtigede ejendommen den 19/3 2004 og har i rapport dateret 24/3 2004 angivet:

> "Gennemgang af tagbeklædning viste ingen tegn på nedbrydning/smuldren. - dog var 5 stk. rygningsplader klar til udskiftning. Udskiftning vil koste mindre end 1.000,-

inkl. moms. Jeg har noteret nr. på eternitplader, de ældste er fra 1990. Ved henvendelse til D. E., H.C. ... har jeg fået oplyst at de plader der var problemer med alle er fabrikeret i perioden 1984 til 1988, dvs. der er ikke generelle problemer med de her anvendte plader.

Tagpladenr. på beboelse er 41100159 og 41100181 (1990)
Tagpladenr. på garage er 51170178 (1997)."

Ved skrivelse af 26/3 2004 til klageren anerkendte selskabet at dække udskiftning af 5 rygningssten.

Den 22/9 2005 rettede klageren telefonisk henvendelse til selskabet og oplyste, at hans tømrer havde tilkendegivet, at de fleste af tagpladerne skulle udskiftes. Det blev oplyst, at pladerne var fjernet fra taget, men gemt. Klagerens tømrer har i en udtalelse dateret 19/9 2005 anført:

"**Ang. tagplader**
Efter besigtigelse af nedtaget eternittagplader af typen B7, vurderes det at næsten alle plader er i en så dårlig stand at snarest udskiftning var nødvendig for at undgå skader på tagkonstruktionen."

Ved skrivelse af 20/12 2005 til klageren meddelte selskabet afslag på dækning. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"D. E. har oplyst, at der fra 1996 var en garanti på 15 år for de pågældende tagplader, og på baggrund heraf er det fortsat vores opfattelse, at det ikke ville være nødvendigt at udskifte hele taget, men alene de allerede anerkendte 5 beskadigede rygningsplader.

D. E. oplyser samtidig, at du som ejer af ejendommen har mulighed for, at rekvirere en konsulent fra fabrikken til at vurdere de nedtagne tagplader."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier af de nedtagne tagplader.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække omkostningerne til udskiftning af tagpladerne. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 7/8 2006 anført:

"Jeg er industrioperatør og har ikke kendskab til bygninger og deres tilstand, jeg er køber af huset, med tagplader på 15 års garanti, og 5 år tilbage, der er skrevet og betalt en Tilstandsrapport og tegnet en Ejerskifteforsikring, hvad er det der sker og hvorfor, hvem har ansvaret for dette??

> Jeg har haft store udgifter, på at få fjernet de dårlige plader og har faet lagt nyt tag, en fordyrelse der ikke har noget med forbedring af huset. Huset er ellers gennemgået for fejl og mangler.
>
> Alle pladerne ligger stadig på grunden, såfremt man ved selvsyn, vil se dem."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 20/9 2006 til nævnet anført:

> "Vores kunde mener, at han har sikret sig mod vandskader ved at få lagt et nyt tag og derved undgår at der senere kommer vandskade på loft og bærende tagkonstruktion.
>
> Vi gør opmærksom på, at der ikke har været anmeldt og konstateret vandskade/følgeskade på noget tidspunkt i skadeforløbet fra den 12. januar 2004 (her underskriver vores kunde den anmeldelse, som vi modtager den 1. marts 2004) og til tagbelægningen bliver skiftet.
> ...
> Det er vores opfattelse, at sagen er behandlet ud fra de gældende vilkår. Vi mener, at vi har givet vores kunde den dækning, som han har krav på i henhold til vilkårene. Derfor må vi desværre fastholde vores kunde ikke har krav på yderligere dækning for tagpladerne over forsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "**6 Hvilke skader dækker**
>
> **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 samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det har været nødvendigt at udskifte tagpladerne på nuværende tidspunkt, eksempelvis fordi de var utæt-

te. Nævnet finder herefter, at der ikke forefindes nogen dækningsberettigende skade på tagpladerne, bortset fra rygningsstenene, som selskabet har anerkendt dækning for.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen