784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.136:

xxxxx xxxxxx xx xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den omhandlede ejendom er opført i 1947. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig med klagernes overtagelse af ejendommen den 1/4 2005.

I tilstandsrapport af 21/1 2005, som dannede grundlag for forsikringens tegning, hedder det bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogle forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen fremstår som ved opførelsen og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner.
…
"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægning har revnede og afskallede teglsten mod syd samt revnet rygningssten.

		Note: Der skal regnes med løbende vedligehold af taget.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er trænedbrydning i vindskeder mod vest.
8.11 Ventilation	K3	Isolering er ført ud mod undertag/tagflade, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i skråvægge. Note: Forholdet hindrer jævnt fordelt ventilation i tag- og loftrum, hvilket kan medføre kondensproblemer. Isolering bør tilrettes, så der opstår tilstrækkelig luft mellem undertag og isolering.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
UN: Bør undersøges nærmere (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)"

Af den i forbindelse med tilstandsrapporten udarbejdede SundhedsAttest fremgår bl.a.:

"**3. Registrerede skader eller tegn på skader (uddrag af tilstandsrapporten) samt udbedringspriser for eventuelle alvorlige og kritiske skader**
(K2 og K3)

…

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Carport/udhus

Litra	Bygningsdel	Materiale	Arbejde	I alt (excl. moms)
…	…	…	...	…
A	8.1 Tagkonstruktion	500,00 kr.	2.500,00 kr.	3.000,00 kr.
A	8.5 Tagkonstruktion	500,00 kr.	1.000,00 kr.	1.500,00 kr.
A	8.11 Tagkonstruktion		1.000,00 kr.	

…

5. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelsesstand for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Carport/udhus

Litra	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.
A	Tagbeklædning	11 - 20 år	II

…

II. Vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der er reparations- og vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig."

Den 25/10 2005 anmeldte klagerne via internettet til selskabet, at de havde konstateret skade på ejendommens tag. Af den til selskabet fremsendte skadeanmeldelse fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden
Hvordan vil du beskrive skaden: Vores hus har et tegltag (dobbeltfalsede tegl), der af tidligere (eller ejere før dem) ejer er blevet overstrøget med noget, der ikke er mørtel (mureren

kan ikke sige noget om, hvad det er for et produkt - han har ikke set det tidligere). Det betyder, at tager er \'låst\' fordi teglene nu er \'limet\' sammen. Taget kan således ikke arbejde. Og de tegl, der måtte trænge til udskiftning eller omlægning kan ikke skiftes - for mureren kan ikke fjerne et tegl og slet ikke få lagt et nyt ind.
Hvordan blev skaden opdaget: Skaden blev opdaget af Topdanmarks egen vurderingsmand, U.A.J., da han var ude og besigtige taget i forbindelse med at der kort tid efter at vi havde overtaget huset trængte vand ind igennem taget på sydsiden. (Denne skade viste sig dog at være relateret til inddækning på et vippevindue). Vurderingsmanden var oppe og kigge ud på taget (gennem vippevinduet mod syd) og påpegede, at vores tags tilstand ikke var den man kunne forvente jf. vurderingen i hhv. tilstandsrapport og sundhedsattest (der står, at man med løbende vedligehold kan forvente en levetid på taget i 11-20 år).

Efterfølgende har vi haft en murer oppe på taget (med tagstige) og han bekræfter, at taget ikke kan repareres eller vedligeholdes, grundet den mærkelige overstrygning."

Det anmeldte forhold blev den 2/11 2005 besigtiget af selskabets skadekonsulent. På baggrund af besigtigelsen blev der udfærdiget rapport af 15/12 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Min besigtigelse**
Ved min besigtigelse kan jeg konstatere at tegltaget er nedslidt som følge af alder. Der er flere knækkede teglsten på taget og tegl ligger skævt.
Jeg kan se at der er udført flere reparationer på taget med overstrygning/ forskælling af tegl. Dette er gjort med forskellige materialer bl.a. mørtel, murerkit og en rød lim-masse.
Jeg kan konstatere at det ikke er muligt at skille teglene fra hinanden ved den røde lim-masse.

Tegl-taget er fra husets opførelse i 1947."

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning, hvilket i skrivelse af 20/12 2005 til klagerne blev begrundet således:

"Taget er fra husets opførelse i 1947, og skadekonsulenten vurderer, at det er nedslidt som følge af alder. Skadekonsulenten har konstateret, at taget er overstrøget med en fast lim. Dette betyder, at l ved reparation af taget er nødt til at skifte lidt flere teglsten, end dem der reelt er defekte.

Der er ikke sket nogen skade på grund af limen, ligesom der ikke er nogen nærliggende risiko for skade.

Der er ikke tale om en bygningsskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, se vilkårenes punkt 4B nedenfor.

For en god ordens skyld bemærkes, at selve udskiftningen af de defekte teglsten ikke er dækket af forsikringen, fordi de er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3, som betegner kritiske skader med risiko for skade på andre bygningsdele. Det fremgår af side 7 punkt 8.1 i tilstandsrapporten, at 'tagbelægning har revnede og afskallede teglsten mod syd samt revnet rygningssten'. l den tilhørende note står der, at man skal regne med løbende vedligehold af taget.

> Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, se vilkårenes punkt 5A nedenfor."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor de ved skrivelse af 2/5 2006 anmodede selskabet om at revurdere sagen. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

> "Såvidt vi kan forstå jeres redegørelse, mente jeres udsendte vurderingsmand, at taget godt kan repareres løbende, men dog at en reparation vil være mere besværlig end sædvanligt, fordi det er nødvendigt at skifte mere end lige nøjagtigt de knækkede sten.
>
> Men efterfølgende har vi har igen haft en murer til at se på taget, og også han er altså uenig med jeres vurderingsmand.
>
> Vores anke er, at taget ikke kan vedligeholdes grundet en overstrygning med et eller andet ikke-autoriseret produkt, der ligesom 'låser' teglene sammen. De fagfolk, som vi har haft oppe på taget mener enstemmigt, at vedligehold ikke kan lade sig gøre. Teglene kan slet ikke arbejde, eller løsnes fra hinanden. Således kan skadede sten ikke vristes fri eller nye sten lægges i. Mureren sammenligner taget med 'et puslespil, der er lakeret over - man kan ikke fjerne en brik'.
> …
> Uden at kunne sige det med sikkerhed, kunne produktet muligvis være 'sikaflex 11fc' eller et lignende produkt (produktblad ses her http://www.sika.dk/download/files/-1283/Sikaflex11FC_dbm.pdf). Vi har selv kontaktet virksomheden Sika Danmark for at høre om deres erfaringer i at fjerne et sådant produkt fra et tag, men også her får vi et negativt svar: Såfremt der er en person, der har oversmurt taget med 'sikaflex 11 fc, har vedkommende brugt produktet forkert og derved gjort uoprettelig skade på taget.
>
> Men igen: Vi har ikke belæg for med sikkerhed at kunne sige, at det er 'sikaflex 11 fc', der er benyttet. Den seneste murer vi havde til at se på taget mente blot, at han havde set produktet i anden sammenhæng, og at det godt kunne ligne.
>
> Sika Danmark gav os et tip: Ved afbrænding af et stykke overstrygning vil man muligvis kunne se på røgudviklingen hvilken type af produkt, der er tale om (altså ikke det konkrete produkt, men mere om det er et produkt på polyuretanbasis). Vi vil dog ikke selv kaste os ud i et afbrændingsprojekt - det er bare til venlig information.
>
> Vi er klar over, at der i tilstandsrapporten var en anmærkning på taget - 'nogle revnede tagsten mod syd'. Dog er overstrygningen ikke blot foretaget omkring disse revnede tagsten, men på hele taget - både på den ene og den anden side af saddeltaget. Det vil altså sige, at det ikke kun er et lokalt problem, men et generelt problem, vi star overfor. Hvorfor overstrygningen ikke er nævnt i tilstandsrapporten, stiller vi spørgsmål ved."

Ved skrivelse af 22/5 2006 til klagerne fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Sagen blev efterfølgende indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i den til nævnet fremsendte klageskrivelse bl.a. anført:

> "Det er … min opfattelse, at der er tale om en skade i forsikringsmæssig forstand idet de i tilstandsrapporten anførte K3'ere, reelt ikke kan udbedres. Som følge heraf er der en overhængende risiko for at bygningskonstruktionen vil lide skade. Såfremt mine klienter stod overfor et salg af ejendommen, ville oplysningerne om taget og dettes levetid (anført i tilstandsrapporten og sundhedsattesten) skulle korrigeres, således at tagets restlevetid blev ændret fra de anførte 10-20 år, til 0 år. Det er min opfattelse, at en sådan oplysning har en væsentlig indflydelse på ejendommens pris, og at bygningsskaden derfor nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 7/3 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Skadekonsulenten vurderer, at den røde lim-masse/overstrygning er smurt på taget, for at forlænge restlevetiden på taget. Uanset der var lim på taget, ville det være svært at skifte enkelte teglsten, fordi der er tale om et nedslidt tag, som vi vurderer har ligget siden husets opførelse i år 1947.
> …
> Selv uden den anvendte lim-masse/overstrygning ville taget stå foran en udskiftning, fordi det ikke er muligt, at vedligeholde/reparere taget mere på grund af tagets slid og ælde. Overstrygningen har været en metode til at forlænge tagets levetid. *Det er almindeligt forekommende, at husejere overstryger ældre tage, som en del af den nødvendige vedligeholdelse.*
>
> Der er efter vores opfattelse ikke tale om en bygningsskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. …
>
> Vi henviser fx til kendelse 57.106 fra jer, som drejer sig om en lignende problemstilling.
>
> I dén sag ville kunderne udskifte en skotrende, som har fået bemærkninger i tilstandsrapporten. Det viser sig, at kunderne ikke længere kan skaffe nye tagsten, der passer med de tagsten, der er på ejendommens tag. Eneste mulighed er derfor at skifte alle tagstenene ud med nye tagsten.
>
> Her har I udtalt, at selskabet ikke kan pålægges risikoen for, at tagstenene ikke kan genanskaffes, og dermed at en udbedring/vedligeholdelse som forudsat i tilstandsrapporten ikke kan finde sted.
> …
> Vores kunders advokat inddrager sundhedsattesten ved vurderingen af, om der er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> På policen for ejerskifteforsikringen står der, at det kun er oplysningerne i tilstandsrapporten, der danner grundlag for home udvidet køberforsikring.

Forsikringen er indtegnet på vilkårene 18 U. På side 1 i vilkårene oplyser vi også om, at det kun er tilstandsrapporten, der danner grundlag for home udvidet køberforsikring. Jeg vedlægger kopi af vilkårene.

På forsiden af sundhedsattesten står der oplyst, at 'home *Sundhedsattest* er en selvstændig rapport, som giver en række supplerende oplysninger om ejendommen'.

Derfor kan sundhedsattesten ikke tages i betragtning ved vurderingen af, om der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, som bør dækkes af forsikringen.

Hvis I - mod forventning - ikke er enige med os i vores betragtninger om sundhedsattestens rolle i den konkrete sag, gør vi for en god ordens skyld opmærksom, at der på side 5 i sundhedsattesten står, at der er tale om skønnede restlevetider. Til et skøn bør der gives en vis spændvidde.

Når vores kunder mener, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved udarbejdelsen af sundhedsattesten, har de mulighed for, at tage kontakt til den bygningssagkyndige direkte for en drøftelse og afklaring af dette spørgsmål.
…
I vores anmeldelse har vi en standardtekst om, at vi har brug for en kopi af købsaftalen.

Vi har ikke modtaget en kopi af købsaftalen fra vores kunder. Vi har ikke insisteret på en kopi af købsaftalen, fordi vi ikke mener, at forholdet er omfattet af forsikringens dækning ud fra de foreliggende oplysninger om forholdet.

Hvis I ikke mener, at vi har givet vores kunder dækning i overensstemmelse med de vilkår, som gælder for forsikringen og af denne årsag pålægger os at dække forholdet helt eller delvist, forbeholder vi os ret til, at indhente en kopi af købsaftalen med henblik på at se, om vores kunder har indgået særlige aftaler i købsaftalen, som måske relaterer sig til det anmeldte forhold."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 27/3 2007 til nævnet bemærket:

"Bemærkningen side 1, 6. afsnit, om udskiftning af enkelte tagsten er ikke rigtig. Selvfølgelig kan man udskifte en enkelt tegl eller to, og min klient har i øvrigt stenene liggende.

Bemærkningen side 1, 7. afsnit, synes at være i modstrid med det, der er oplyst i tilstandsrapporten. Såfremt det var konsulentens opfattelse, at taget straks skulle udskiftes, skulle han vel have skrevet det.

Konsulenten oplyste i sundhedsattesten, at der var 11-20 års levetid tilbage. Selvom sundhedsattesten ikke anses som værende en del af tilstandsrapporten, er det dog et faktum, at det er den samme mand, der udtaler sig.

Bemærkningen side 1, 8. afsnit, om, at bygningsskaden ikke nedsætter bygningens værdi er uforståelig. Det er da ikke ligegyldigt, om man skal udskifte et tag nu for i størrelsesorden kr. 500.000,-, eller om man kan vente 10-12 år hermed."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 10/4 2007 til nævnet anført:

"Der skal sondres mellem tagets syd- og nordside.

For så vidt angår tagets sydside, er der i tilstandsrapporten noteret en K3, idet '*tagbelægningen har revnede og afskallede teglsten mod syd...*'.

Da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, er der ingen dækning, se dertil vilkårenes pkt. 5a.

Det forhold, at tagbelægningen er limet, har i denne henseende ingen betydning, idet tagfladen mod syd er udtjent, se udtrykkeligt tilstandsrapporten.

For så vidt angår tagets nordside, har taksator ved besigtigelsen ikke kunnet konstatere nogen skader, men vi er naturligvis indstillet på at foretage ny besigtigelse, såfremt der opstår skader på den nordlige del af tagfladen."

Af skrivelse af 25/4 2007 fra klagernes advokat til nævnet fremgår:

"Der er ingen, der har forestillet sig, at de mangler der er anført i tilstandsrapporten, skal være dækket af forsikringen. Det er heller ikke gjort gældende.

Det der er problemet er, at der ikke kan foretages en udbedring, således som den sagkyndige har forestillet sig. Jeg synes godt, den pågældende kunne have anvendt en stige og besigtiget taget, forinden der blev udfærdiget en rapport. Det kan han ikke have gjort.

Derudover anfører Topdanmark, at det er anført i tilstandsrapporten, at tagfladen mod syd er udtjent. Jeg kan ikke umiddelbart se, hvor det står. Som tidligere anført ved jeg godt, at sundhedsattesten ikke er afgørende, men i denne er anført en restlevetid på 11-20 år.

Problemet på nordsiden og sydsiden er det samme, nemlig at der er nogen revnede sten, og at disse ikke kan udskiftes uden at udskifte hele taget."

Herefter har selskabet i skrivelse af 11/5 2007 til nævnet anført følgende:

"Der skal fortsat sondres mellem tagets syd- og nordside.

For så vidt angår tagets sydside, forstår vi advokatens indlæg sådan, at han medgiver, at med en K3 om tagbelægningens tilstand, er denne del af taget undtaget dækning, da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Vi har tidligere kommenteret det forhold, at taget ikke kan vedligeholdes som forudsat, se AK 57.106.

For så vidt angår tagets nordside, har taksator ved besigtigelsen ikke kunnet konstatere nogen skader, og den af den bygningssagkyndige skønnede restlevetid kan derfor godt være korrekt.

Vi er naturligvis indstillet på at foretage ny besigtigelse, såfremt der opstår skader på den nordlige del af tagfladen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

…

B 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 brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
…
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.
…
H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at taget er fra husets opførelse i 1947. Endvidere finder nævnet at kunne lægge til grund, at taget ikke kan repareres, hvorfor en udskiftning er nødvendig, hvis det er utæt.

Ejerskifteforsikringen er tegnet i Topdanmark Forsikring A/S, og SundhedsAttesten er udarbejdet af ejendomsmæglerkæden Home, igennem hvilken det indklagede selskab udbyder sine ejerskifteforsikringer.

Det er nævnets opfattelse, at i et tilfælde, hvor klagernes erhvervelse af ejendommen og tegning af ejerskifteforsikringen er sket på baggrund af oplysningerne i en tilstandsrapport og en SundhedsAttest, må en vurdering af, hvorvidt det anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, skulle bedømmes i forhold til de to rapporters samlede oplysningsgrundlag, jf. bl.a. ankenævnskendelse nr. 64.972.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at en helhedsvurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten og SundshedsAttesten ikke har givet klagerne de fornødne oplysninger om tagets tilstand. Navnlig er der ikke, som påstået af selskabet, givet oplysninger om, at taget er udtjent. Da tagets rette tilstand således ikke er beskrevet i tilstands-

rapporten og SundhedsAttesten, finder nævnet, at der foreligger en dækningsberettigende skade på taget.

Selskabet skal som følge af ovenstående yde forsikringsdækning for den anmeldte skade. Når der henses til tagets alder, finder nævnet, at en passende erstatning udgør 20 % af omkostningerne til et nyt tag.

Som følge af det anførte, og idet nævnet lægger til grund, at købsaftalen ikke indeholder særlige aftaler, som relaterer sig til det anmeldte forhold,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at skaden er dækningsberettigende, og skal opgøre og afregne 20 % af omkostningerne til et nyt tag.

Marianne Højgaard Pedersen