784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.222:

xxxxx xx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, har tegnet udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med en anmeldt tagskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne i tilstandsrapporten har fået et korrekt og dækkende billede af tagets tilstand, ligesom de har fået oplyst, at tagbelægningen ville svigte inden for overskuelig tid med mulig skade på andre bygningsdele til følge. Med hensyn til retshjælpsforsikringen har selskabet tillige afvist dækning med henvisning til retshjælpsforsikringens pkt. 5 og 7, hvorefter sagen først skal indbringes for et godkendt forbrugerklagenævn.

Klagerne købte ejendommen, der er opført i 1903, med overtagelsesdag pr. 1/11 2004.

I forbindelse med ejendomshandelen modtog klagerne tilstandsrapport af 25/5 2004 og tegnede på baggrund heraf udvidet køberforsikring med virkning fra overtagelsesdagen den 1/11 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Boligen er opført i god kvalitet og vedligeholdelsesstanden er god. De rmå dog påregnes nogen forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes.
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***5.0 Lofter/Etageadskillelser***			
	5.2 Loftbeklædninger	***K1***	***6***	***Der ses fugtskjolder/misfarvninger på loftbeklædningen på 1. sal i trapperum.***
...				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	***K3***		***Tagpaptaget har ifølge sælger været utæt i efteråret 2001 med fugtindtrængning til følge, hvilket kan ses på loftet i trappeopgang 1. sal. Utætheden blev ikke identificeret/udbedret men siden har der ikke været lignende problemer.***

...
Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)
...
Sælgers oplysninger
...

		Ja	Nej	?
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? ***Ved voldsom regn i efteråret 2001 kom der lidt vand ind. Det er senere malet over.***"	☒	☐	☐

Ved skrivelse af 21/6 2006 anmeldte klagernes advokat til selskabet, at ejendommens tagpap var helt udtjent uagtet, at det af sundhedsattesten fremgik, at restlevetiden skønnedes at være mellem 11 og 20 år. Advokaten rettede samtidig henvendelse til den bygningssagkyndige, og det fremgår af skrivelse af 21/6 2006 til denne bl.a.:

"Taget blev i sundhedsattesten kvalificeret med en god vedligeholdelsesstand. Der var ingen bemærkninger til taget, og restlevetiden på tagbeklædningen blev skønnet til mellem 11 og 20 år.

> I forbindelse med, at mine klienters nabo har fået udskiftet tagbeklædningen, er det imidlertid blevet konstateret, at tagbeklædningen på mine klienters ejendom er i så dårlig stand, at det er nødvendigt at udskifte hele taget nu samt nødvendigt at foretage en lang række følgereparationer, som følge af, at taget har været utæt.
>
> Det er mine klienters opfattelse, at Home Sundhedsattesten på dette punkt har været klart misvisende, og at den byggesagkyndiges vurdering i sundhedsattesten indeholder en så væsentlig fejl, at den byggesagkyndige må anses for at være erstatningsansvarlig for, at det nu viser sig, at taget er helt udtjent.
>
> På den baggrund skal jeg ved nærværende reklamere overfor O. Ingeniørservice A/S og rejse krav om erstatning for de omkostninger, som mine klienter nu må afholde for at udskifte taget. Det er klart, at der må ske en vis reduktion af erstatningskravet, idet et nyt tag naturligvis har en længere levetid, end de anførte 11-20 år i sundhedsattesten."

Den byggesagkyndige har i skrivelse af 3/7 2006 til advokaten afvist kravet og bl.a. anført, at en entreprenørs vurdering ikke er uvildig, ligesom levetidsangivelserne i sundhedsattesten alene er vejledende, men fordrede selvsagt, at der foretoges sædvanlig og almindelig vedligeholdelse.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 11/7 2006 og har i skrivelse af 12/7 2006 til klagerne på baggrund heraf anført, at tagkonstruktionen i tilstandsrapporten har fået karakteren K3, hvorfor han med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 5 A afviste at yde forsikringsdækning. Til klagernes advokat har selskabet ved skrivelse af 20/7 2006 uddybet sit afslag, idet det bl.a. er anført:

> "**Derfor dækker vi ikke skaden**
> Den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten bl.a. skrevet, at tagpaptaget ifølge sælger har været utæt i efteråret 2001 med fugtindtrængning til følge. Utætheden kunne ses på loftet i trappeopgangen, og blev ikke identificeret/udbedret.
>
> Tagbelægningen har af den bygningssagkyndige fået karakteren K3.
>
> Karakteren K3 beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.
>
> Det er vores opfattelse, at dine klienter med tilstandsrapporten har fået et korrekt og dækkende billede af tagets tilstand. Der er derfor ikke dækning for skaden på deres ejerskifteforsikring (se vilkårenes pkt. 5 A nedenfor).
>
> Home's Sundhedsattest indeholder en skønnet restlevetid for taget. Denne oplysning har vi ikke vurderet var relevant i forbindelse med behandlingen af skaden på ejerskifteforsikringen.

> Som det fremgår af forsikringsvilkårene for ejerskifteforsikringen, er forsikringen alene udstedt på baggrund af den udarbejdede tilstandsrapport."

Advokaten har herefter i skrivelse af 27/10 2006 til selskabet anmeldt skaden over bygningsforsikringens retshjælpsdækning, idet han agtede at anlægge retssag mod den bygningssagkyndige på baggrund af tagets restlevetid på 11-20 år, som var angivet i sundhedsattesten.

I skrivelse af 7/11 2006 afviste selskabet retshjælpsdækning til ejerskiftesagen med henvisning til, at sagen kunne behandles af et godkendt klagenævn. Sagen mod den bygningssagkyndige afvistes også med henvisning til, at spørgsmålet herom måtte afvente kendelse fra nævnet i ejerskiftesagen.

Over for nævnet har advokaten ved skrivelse af 7/2 2007 nedlagt påstand om, at selskabet dækker omkostninger til udskiftning af taget, og har til støtte herfor henvist til skrivelsen af 27/10 2006 til selskabet. Det fremgår heraf bl.a.:

> "Under retssagen agter mine klienter at nedlægge påstand om betaling af erstatning, svarende til udbedringsomkostninger på ny tagdækning på ejendommen, hvilke omkostninger foreløbig kan anslås til ca. 37.500,00.
> ...
> Af sundhedsattesten ... fremgår det af side 5, at tagbelægningen vurderes med en restlevetid på mellem 11 og 20 år. Vedligeholdelsesstandarden blev vurderet som 'god'.
>
> Mine klienter har efterfølgende konstateret, at det pågældende tag er udtjent.
> ...
> Da det er mine klienters opfattelse, at O. Ingeniørservice A/S har handlet erstatningspådragende, og da det er mine klienter opfattelse, at taget under alle omstændigheder må anses for at være omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen, agtes sagen anlagt."

Selskabet har i skrivelse af 27/2 2007 henholdsvis vedrørende ejerskifteforsikringen og retshjælpsforsikringen fastholdt sin afgørelse.

Ejerskifteforsikringen

Med udgangspunkt i det anførte i tilstandsrapporten om tagets tilstand og karakteren K3 er det selskabet opfattelse, at klagerne har fået korrekt og dækkende billede af tagets tilstand - herunder at der siden 2001 har været utætheder i taget, som ikke er blevet udbedret. Karakteren K3 angiver, at tagbelægningen vil svigte inden for overskuelig tid

med mulig skade på andre bygningsdele til følge. Selskabet har ved afgørelsen bortset fra bemærkningerne i sundhedsattesten om restlevetiden for taget, idet ejerskifteforsikringen alene er indtegnet på baggrund af tilstandsrapporten, og at klagernes forventninger ud fra sundhedsattesten er en sag mellem klagerne og den bygningssagkyndige og dermed selskabet uvedkommende. Selskabet henleder afslutningsvis i skrivelsen til, at tilstandsrapporten er udarbejdet i maj, og at anmeldelsen først modtages i juni 2006.

Retshjælpsforsikringen

Selskabet har fastholdt sin afvisning af at yde retshjælpsdækning og har til støtte herfor i skrivelsen til nævnet af 27/2 2007 bl.a. anført:

> "Vi meddeler i brev fra 7.11.06, at vi ikke kan give retshjælpsdækning til sagen. Dette begrunder vi med, at køberforsikringens afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring, og vi henviser til vilkårenes pkt. 5, stk. 5 og pkt. 7. Vi henviser advokat H. til at indbringe sagen for ankenævnet. Sagens omkostninger skal være afholdt med rimelig grund.
> ...
> I forhold til sagsanlæg mod den bygningssagkyndige vi henvist til, at afgørelsen for nævnet må afventes, før der kan tages stilling til om sagen skal fortsætte mod den bygningssagkyndige.
>
> På retshjælpsforsikringen må vi fastholde, at Ankenævnet for Forsikring kan tage stilling til spørgsmålet om dækning på køberforsikringen, og allerede af den grund vil der ikke kunne opnås retshjælpsdækning jf. vilkårenes pkt. 5. stk. 1, pkt. 5 stk. 5 og punkt 7.
>
> Der er ikke for os at se fremført oplysninger i sagen, der bevirker, at sagen efter sin karakter nødvendiggør behandling ved domstolene.
>
> Først når resultatet af nævnets behandling foreligger, kan vi tage stilling til om vi og i givet fald i hvilket omfang retshjælpsdækning kan gives."

Af forsikringsbetingelserne vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

> "**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."

Af forsikringsbetingelserne vedrørende retshjælpsforsikringen fremgår bl.a.:

> "**5 Hvilke omkostninger er ikke dækket af forsikringen**
> ...

5 Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, fx Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene.
...
7 Klagenævn
Kan tvisten behandles ved et klagenævn, fx Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se punkt 5, stk. 5.
Omkostninger ved sådan klagenævnsbehandling er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Nævnet må som ubestridt lægge til grund, at tagpaptaget er tjenligt til uskiftning. Efter nævnets opfattelse har klagerne efter oplysningerne i tilstandsrapporten og sundhedsattesten ikke haft grund til at tro, at dette ville være tilfældet, idet det med rette kunne antages, at den eventuelle utæthed kunne ske ved en reparation. Nævnet bemærker, at oplysningerne i tilstandsrapporten og sundhedsattesten må vurderes samlet, når oplysningerne som her er givet i det koncept, som den ejendomsmæglerkæde, som selskabet samarbejder med, tilbyder.

Nævnet finder henset til oplysningerne om tagets tilstand, at selskabet skal dække 20 % af omkostningerne ved udskiftningen.

Nævnet bemærker, at en klage over den bygningssagkyndige for så vidt oplysningerne i sundhedsattesten ikke kan behandles i Ankenævnet for Huseftersyn. Med denne tilføjelse

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal dække 20 % af omkostningerne ved udskiftning af tagpapbelægningen.

Marianne Højgaard Pedersen