790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.666:

xxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx xxxx

mod

Danske Forsikring
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 Danske Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1962, og at klageren overtog ejendommen den 1/9 2006. Der blev udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen den 14/3 2006.

Klageren anmeldte den 14/9 2007, at der var en skade på ejendommens tag. Om tagkonstruktionen er i tilstandsrapporten anført:

""**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Sternbrædder trænger til dybdegående malerbehandling. Enkelte steder er der trænedbrud.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Fuger i skorstene er løse. Note: Skorstenspiber skal repareres for at forhindre yderligere skade.

…
Følgende tilføjes rapporten:
Bygning A
Punkt 8.1 Karakter K3:
Det ene tagafvandingsafløb er stoppet, hvilket bevirker, at et stort område på tag står under vand.
Note: Det anbefales at få renset afløb."

Af "Sundhedsattesten" (første side) fremgår bl.a.:

"**Hvad er en home SundhedsAttest™**
Som en ekstra service og for at sikre, at der fremkommer så mange relevante oplysninger som muligt om de ejendomme, der er til salg hos home, har vi udarbejdet en **home** *SundhedsAttest™, der supplerer tilstandsrapporten for ovennævnte ejendom.*"

Videre fremgår det:

"**Bygningssagkyndiges bemærkninger til prissætning:**
Hvor intet andet er angivet, er de skønnede priser for lokal reparation, der genopretter bygningsdelen, så den forventede levetid kan opretholdes ved almindelig vedligeholdelse. De skønnede priser forudsætter endvidere en samtidig udbedring.
…
Bygning A: Beboelse

Litra	Bygningsdel	Materiale	Arbejde	I alt (excl. moms)
…				
A	8.16 Tagkonstruktion	500,00 kr.	3.500,00 kr.	4.000,00 kr.

…
4. Sælgers supplerende oplysninger om særlige kvaliteter ved boligen
…
Særlige kvaliteter:
…
Tagbelægning er udskiftet indenfor de sidste 10 år.
…
5. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelsesstand for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)
Bygning A: Beboelse

Litra	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
A …	Tabeklædning	11 - 20 år	I	

…
I. Vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.
…
11. Ansvar og retsvirkninger [sidste side]
Særskilt rapport
home SundhedsAttest™ er ikke en tilstandsrapport og er derfor ikke omfattet af Husesynsordningen.

Det er alene tilstandsrapporten, der danner grundlaget for tegning af home Udvidet Køberforsikring og ikke oplysningerne i nærværende home SundhedsAttest™."

3. 71.666

Klageren anmeldte den 14/9 2006, at der manglede svejsninger, samt at der var lunker i ejendommens paptag.

En taksator besigtigede ejendommen den 3/10 2006. Af taksatorrapporten fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af de anmeldte skader**
1. skade Forsikringstagers tagdækker har i rapport registreret at der er fraslag/manglende svejsninger på både inddækninger og tagflade, samt at der er lunker.
I tilstandsrapport er der registreret at tagflader ikke er gennemgået i første besigtigelse, men i Allonge af 14.03.2006 er taget delvist gennemgået, idet der er givet karakteren K3, på grund af et tilstoppet afløb som bevirkede at store dele af tag stod under vand.
Indvendigt kunne der ved besigtigelsen ikke ses tegn på utætheder, udover ved rumaftræk på badeværelset, som er nævnt i tilstandsrapporten på s. 7/13 pos. 9.7, med karakteren K3.
Ved besigtigelsen kunne endvidere registreres at tagpap har begyndende fraslag flere steder og at fuger og inddækninger langs kanter bør gennemgås.
…
Den anmeldte skade er besigtiget sammen med Ft. d. 03.10.2006. Ft. var ved besigtigelsen i gang med at istandsætte huset til indflytning. Skaden består i at Ft.s tagdækker har dømt tagpaptaget på huset til total renovering.
Jeg er så vidt enig med Ft. s tagdækker i, at taget burde være lavet anderledes og at det bør gennemgås. Skal man have et nyt tag, er jeg også enig med tagdækkeren i, at det eneste rigtige er lave en totalrenovering og lave faldopbygning med kileskåret isolering.
l TR. er der på s. 4/13 nævnt at tagflader ikke er besigtiget, men der er lavet en allonge af 14.03.2006 hvor tagflader er besigtiget og der er en K3 omhandlende tagafvandingsafløb er stoppet og bør renset og at dette har bevirket at et stort område af tag står under vand. Herudover er der ikke nævnt noget i TR.
Tagets generelle stand er hverken bedre eller dårligere end andre Built-up tages stand på huse af samme alder og byggemåde.
Der kunne ses enkelte fraslag i svejseoverlæg og på inddækninger lidt flere.
Der kunne også ses en del lunker på taget, hvilket ikke er usædvanligt på et ældre built-uptag. Der var ingen tegn på egentlig råd/svampeskader eller utætheder.
Omkring rumaftræk på badeværelse kunne ses lidt gamle fugtskjolder og skimmel, som også er nævnt i TR. på s. 7/13 pos. 9.7 med karakteren K3.

l Ft. s tagdækkers rapport er skrevet at afslutninger ikke er udført korrekt, pga. manglende svejsning i overlæg og at der mangler skifferbestrøning på en stor del af tagfladen. Den manglende skifferbestrøning skyldtes formentlig det at der har stået meget vand på taget og almindelig slid. De ikke korrekte udførte afslutninger har tilsyneladende ikke foreløbig givet anledning til egentlig skade, hvilket de selvfølgelig vil gøre hvis taget ikke vedligeholdes."

Selskabet afviste på baggrund af taksatorrapporten at dække skaden. Klageren var utilfreds med afgørelse, som selskabet dog fastholdt.

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerens advokat har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal tilpligtes at erstatte udgifterne til udskiftning af tagbelægningen. Til støtte herfor har advokaten i skrivelse af 19/4 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "I forbindelse med mine klienters køb af ejendommen blev det oplyst, at tagbelægningen er udskiftet indenfor de sidste 10 år i lighed med, at Sundhedsattesten vurderer, at restlevetiden er 11-20 år, jfr. bilag …, på baggrund af, at tagbelægningen er udskiftet inden for de seneste 10 år, se side 4 af 10.
>
> Jeg er opmærksom på TopDanmark' afvisning af Sundhedsattestens gyldighed i relation til ejerskifteforsikringen samt Ankenævnet i øvrigt, men må henholde mig til, at Home er TopDanmark' samarbejdspartner og at den markedsføring, der foretages, sker med henblik på at sikre salget dels af ejendommen men også af de accessoriske ydelser herunder TopDanmark' policer. TopDanmark kan således ikke generelt ansvarsfraskrive sig fra det i Sundhedsattesten anførte men må enten hæfte for det, som en samarbejdspartner oplyser, eller ansvarsfraskrive sig ud af de enkelte punkter, hvilket ikke er sket i dette tilfælde.
>
> Omvendt må TopDanmark nedlægge forbud mod, at samarbejdspartneres anvendelse [af] markedsføringsmateriale, som en køber givetvis vil lægge vægt på. Under alle omstændigheder er TopDanmark, der i erhvervsøjemed tilbyder en bygningsmangelsforsikring, nærmest til at bære risikoen for modstridende oplysninger. Jeg skal særlig henlede opmærksomheden på Sundhedsattestens første afsnit, hvoraf klart indikeres, at sundhedsattesten og TopDanmark' forsikringstilbud skal ses som en samlet pakke.
>
> TopDanmark' generelle ansvarsfraskrivelser må således vige i dette tilfælde.
>
> Tilstandsrapporten eller allonge hertil, jfr. bilag …, nævner ej heller tagbelægningen som en K3'er, men derimod blot, at et tagafvandingsafløb var stoppet, hvilket foreslås renset.
>
> Da det således kan konstateres, at den sagkyndige har besigtiget taget og at dette ikke har givet anledning til øvrige bemærkninger om tagbeklædningens tilstand, kan tilstandsrapporten ikke siges at være dækkende for tagets fysiske tilstand.
>
> Ved TopDanmark' sagkyndiges gennemgang, jfr. bilag …, bliver det konstateret, at taget er af ældre dato med fraslag i svejseoverlæg, hvilket netop indikerer risiko for utæthed samt heraf følgende nærliggende risiko for yderligere bygningsskade herunder i særdeleshed råd og svamp.
> TopDanmark fastholder sit dækningsafslag i bilag … med en fejlagtig henvisning til at tagbelægningen har fået karakteren K3."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 13/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores skadekonsulent kan ikke konstatere nogen aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader på de anmeldte tagflader. Vi mener ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 6 A og B, samt jeres kendelser 59.175 og 69.115.

Af vilkårene fremgår det, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var tilstede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb, vilkårenes punkt 6 A.

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, vilkårenes punkt 6 B.

Herudover mener vi også, at der i øvrigt også er tale om et forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid. Vi henviser til vilkårenes punkt 7 H.

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er heller ikke dækket af forsikringen, 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 og betydning i betragtning. Vi henviser til vilkårenes punkt 7 A.

Ejerskifteforsikringen er ikke en forsikring mod fejl og mangler
Advokaten oplyser i brevet til jer, at vi i erhvervsøjemed tilbyder en mangelsforsikring. Det mener vi ikke er rigtigt, fordi ejerskifteforsikringen er netop ikke en mangelsforsikring i dette ords rette betydning inden for almindelig ejendomshandel.

Vi har - på lige fod med andre selskaber, der tilbyder ejerskifteforsikring - gjort os umage for at definere i de vilkår, der gælder for forsikringen, hvad en skade i ejerskifteforsikringens forstand er, og hvad vi mener med nærliggende risiko for skade.

Der er derfor et skadebegreb, som skal være opfyldt, og ikke alene tilstedeværelsen af en fejl eller en mangel. Vi henviser til vilkårenes punkt 6 A, B og C.

Herudover har forsikringen en udvidet dækning, som i visse situationer erstatter ulovligheder uden disse forhold nødvendigvis betyder, at der er skade eller nærliggende risiko for skade. Vi henviser til vilkårenes punkt 21 og 22.

Sundhedsattesten er ikke en del af forsikringstilbuddet
Vi gør opmærksom på, at vores kunde på forsiden af Sundhedsattesten kan se, at:
- en home Sundhedsattest er en ekstra service
- en home Sundhedsattest supplerer tilstandsrapporten
- en home Sundhedsattest er en selvstændig rapport

Sundhedsattesten har vores kunde fået udleveret sammen med tilstandsrapporten *før* han besluttede sig for købet af ejendommen. Vores kunde har eller burde have været klar over, at Sundhedsattesten ikke er en del af ejerskifteforsikringen og ikke har ligget til grund ved tegningen af forsikringen.

Hvis vores kunde mener, at den bygningssagkyndige måske har begået fejl i Sundhedsattesten, må vi henvise vores kunde til en dialog med den bygningssagkyndige om dette."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**
…
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."

Nævnet er forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at taget på overtagelsestidspunktet havde en skade, eller at der forelå nærliggende risiko for skade som defineret i forsikringsbetingelserne. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at oplysningerne i tilstandsrapporten sammenholdt med Sundhedsattesten indeholder klart forkert beskrevne forhold ved taget. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at erstatte udgifterne til udskiftning af tagbelægningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson