790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.722:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 udvidet køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren har undladt at kræve forholdet dækket i henhold til en garanti eller i henhold til tredjemands garanti.

Den forsikrede ejendoms beboelsesdel samt vaskehus/udhus er opført i 1944, og udhus/garage (B) er opført i 1986. Klageren overtog ejendommen den 30/10 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 30/8 2002.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
B	8.0 Tagkonstruktion			
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K3		Der mangler nedløb på facade mod syd og tagrende mod syd har bagfald.
…				
C	8.0 Tagkonstruktion			
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K3		Der mangler tagrende mod øst.
…				

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 om ejendommen

…	Ja	Nej	?
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Selvbyg tilbygning.**"			

Af sundhedsattesten fremgik, at tagbeklædningens restlevetid var mere end 20 år, ligesom det under særlige kvaliteter ved boligen i attesten var anført, at tagbelægningen var udskiftet inden for de sidste 10 år.

Klageren har i anmeldelse af 21/5 2005 anført, at hendes tømrer i forbindelse med besigtigelse af en stormskade havde konstateret, at den sidste række tagsten ikke var fastnaglet, og at dette måske skyldtes, at tagryggen ikke kunne dække skruerne. Tømreren var således af den opfattelse, at taget var forkert lagt.

På baggrund af anmeldelsen foranledigede selskabet besigtigelse ved selskabets skadekonsulent, der i rapport af 15/6 2005 bl.a. har anført:

"**Vurdering af de anmeldte skader**
1. Sidste række tagsten sidder løst.
I forbindelse med sælgers tilbygning til ejendommen i 2000 har sælger lagt nyt tag af sortglaseret betontagsten. Kunden anmelder, at den øverste række sten ikke er skruet fast, hvilket de ifølge kundens tømrer skal være. Ved besigtigelsen kunne det ses at den øverste række sten ikke var skruet fast. Den øverste række sten sås dog ikke umiddelbart at være løstliggende. Den øverste række sten har ligget i ca. 5 år uden skader, hvorfor der ikke vurderes at være nærliggende risiko for skader på den øverste række tagsten.
Der er ingen bemærkninger til taget i tilstandsrapporten.

Kan skaden være dækket af husforsikringen eller af en garanti?
Nej"

Ved skrivelse af 17/6 2005 har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til betingelsernes pkt. 4 B, idet selskabet ud fra skaderapporten ikke vurderede, at der var tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at der ej heller var

nærliggende risiko for skade. Selskabet fandt heller ikke, at der var tale om et ulovligt forhold, idet det ikke stred mod noget bygningsreglement, at den øverste række sten ikke var skruet fast.

Klageren meddelte i skrivelse af 11/9 2005, at skadekonsulentens oplysninger var ukorrekte, idet taget var lagt på i 2002 og således kun var 3 år gammelt. Herudover var 10-15 sten blæst ned under stormen i januar 2005, og der ville være nærliggende fare for en lignende skade ved en ny storm. Endelig anførte klageren, at en manglende bygningsdel også kan være en skade.

Selskabet fastholdt imidlertid sin afgørelse som meddelt ved skrivelse af 19/10 2005. Selskabet har i håndskrevet notits på kopi af skrivelsen noteret at have været i telefonisk kontakt med klageren og opfordret hende til at kontakte sælger vedrørende selvbyg og håndværkers garanti.

Ved fornyet henvendelse den 4/1 2007 har klageren anmodet om genoptagelse af sagen, idet skadekonsulenten under besigtigelsen i juni 2005 overså, at stripsen ved tagryggen er lagt under cementtagstenene i stedet for over. Dette betyder, at der kan trænge vand ind og anrette skade. Hun oplyste endvidere, at hun havde været i kontakt med firmaet, der producerer stenene. Firmaet havde bekræftet, at taget var lagt forkert, og hun havde ikke haft nogen forudsætning for at opdage dette, da sundhedsattesten intet oplyser herom.

Selskabet henviste efterfølgende til, at man i oktober 2005 havde anbefalet hende at rette henvendelse til håndværkeren eller sælgeren af huset.

Ved skrivelse af 25/2 2007 anmelder klageren, at der grundet flere dages snefygning er begyndt at sive vand fra loftet ned i køkkenet ved gavlen.

Selskabet besvarede - efter på ny at have gennemgået sagen med konsulenten - henvendelsen ved skrivelse af 13/4 2007. Selskabet anførte heri, at taget var pålagt umiddelbart inden klagerens overtagelse af huset, hvorfor der gjaldt en 5-års garanti i forhold

til sælger eller i henhold til entrepriseretlige regler. På baggrund heraf afviste selskabet på ny at yde forsikringsdækning - nu med henvisning til vilkårenes pkt. 5 F.

Klageren indbragte herefter sagen for nævnet ved klage af 29/4 2007 med påstand om, at selskabet bliver pålagt at dække udgiften på at få taget lagt korrekt. Til støtte for sin påstand har hun i supplerende redegørelse bl.a. anført:

> "Jeg har ikke mulighed for at kontakte sælger. Endvidere forlyder det fra naboer at taget er selvoplagt.
>
> Alt i alt handler sagen om at det bånd der skal tætne rygning og tagflade, går bag tagflade og slutter derfor ikke tæt. Rygning ligger endvidere uens."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 12/6 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført, at klageren trods opfordring fra selskabets side ikke har rettet henvendelse til sælgeren eller håndværkeren med henblik på udbedring for eventuelle fejl og mangler.

Selskabet har i sit svar endvidere henvist til tidligere ankenævnskendelser til støtte for sit standpunkt. Endelig har selskabet vedlagt skrivelse fra Forsikring & Pension af 13/9 2000, hvoraf det fremgik:

> "Ejerskifteforsikringen undtager ikke generelt fejl fra entreprenører, men alene forhold, som er omfattet af en garanti. Det er sædvanligt, at selskaberne - når der er tale om et forhold omfattet af den 5 årige garanti efter AB 92 - anmoder kunden om at søge sig fyldestgjort via entreprenørens garanti. Er det ikke muligt for kunden at gennemføre kravet mod entreprenøren, vil ejerskifteforsikringsselskabet have pligt til at realitetsvurdere sagen."

Afslutningsvis har selskabet tilkendegivet at ville genoptage sagen, såfremt klageren fremkommer med nye oplysninger omkring håndværkerens svar eller sælgerens reaktion på hendes henvendelse.

I skrivelse af 26/6 2007 har klageren over for nævnet oplyst, at der er konstateret fugt i stuen ved fodlisterne, og at fugtproblemerne ifølge taksator kunne stamme fra taget.

Afslutningsvis har selskabet i skrivelse af 5/7 2007 bl.a. anført:

> "Jeg har ved brev af 18. oktober 2005 til B.D. henvist hende til at kontakte den håndværker, der har oplagt taget, af hensyn til dennes garanti for det udførte arbejde, ligesom jeg ved en telefonsamtale med hende af 21. oktober 2005 fortalte hende om vilkårenes pkt. 5 F, hvoraf

det fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx. i forhold til sælger eller i forhold til de entrepriseretlige regler.
…
Jeg har ved brev af 2. februar 2007 gentaget opfordringen om at kontakte den pågældende håndværker og bedt klager om at oplyse os, hvad der måtte være kommet ud af denne henvendelse.

Ved brev fra klager af 9. februar 2007 gør hun opmærksom på, at hun ikke ved hvilke håndværker, der har oplagt taget.

Da klager således fortsat ikke har kontaktet håndværkeren med henblik på hans udbedring for eventuelle fejl og mangler ved det udførte arbejde i henhold til hans garanti, har vi afvist at dække for eventuelle fejl og mangler på taget.
…
Først ved klagers brev til jer af 23. juni 2007 gør hun opmærksom på, at hun den 14. maj 2007 var kommet i kontakt med sælger, og at denne havde reageret negativ på hendes henvendelse.

Det er fortsat vores opfattelse, at såfremt klager på et tidligere tidspunkt, som henvist til af Topdanmark, havde kontaktet sælger af ejendommen, havde haft mulighed for, at få udbedret eventuelle fejl og mangler ved taget over håndværkerens garanti.

Hvis hun ikke havde kunnet komme igennem med krav over for sælger eller håndværkeren og havde vendt tilbage med denne oplysning til os, havde Topdanmark haft mulighed for at hjælpe kunden, og derved også få afbødet eventuelle skader, der nu måtte være opstået.

Da klager således har undladt at kræve forholdet dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx. i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler, jfv. vilkårenes pkt.5 F, beklager vi at måtte fastholde, at forholdet ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 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.
…
F Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at klageren kunne påberåbe sig en garanti, da alt tydede på, at det var sælgeren selv, der havde lagt taget.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade og eventuelle følgeskader er dækket af forsikringen og genoptage sagsbehandlingen.

Marianne Højgaard Pedersen