796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.420:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxx x

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 hos Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af et anmeldt forhold vedrørende ejendommens tagbelægning.

Selskabet har afvist at dække forholdet med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1977, og at klageren overtog ejendommen pr. 15/12 2004 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 15/4 2004 og et tillæg i form af en SundhedsAttest.

Den 22/5 2007 anmeldte klageren forholdet og beskrev i anmeldelsen forholdet således:

> "Da vi overtog huset var taget i en sådan stand at man kunne forvente en udskiftning i løbet af omk. 11-20 år også ifølge tilstandsrapporten. Der var få afskallede tagsten, som ifølge tilstandsrapporten skulle løbende vedligeholdes og med en K2. Nu er taget i en sådan tilstand at den er alvorlig og skal udskiftes nu. Der er sket en væsentlig forringelse på to år. Der blev ikke oplyst at taget, var af en dårlig årgang, hvor tagsten var af den dårlige sending, som dengang blev lavet, og vi forventede ikke så hurtig udskiftning af taget. Hvordan blev skaden opdaget: Foråret 2005, når tagrenderne skulle renses var det væsentligt værre end forventet, da det ikke var få tagsten der afskallede, men har holdt løbende øje med det, og udskiftet evt. dårlige tagsten, samt renset tagrender."

Om forholdet er i tilstandsrapporten noteret:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Tagflader er alge- og mosbegroede.
		K2	3	Tagbelægning har afskallede tagsten.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
3	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Der skal regnes med løbende vedligehold af taget."

Af SundhedsAttesten fremgår:

"**3.2 Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.** (Uddrag af tilstandsrapporten)

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Overdækket terrasse

Note	Bygning	Bygningsdel	Årsag/kommentarer
…	…	…	…
5	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Der skal regnes med løbende vedligehold af taget.

…

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

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Overdækket terrasse

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.
A	Tagbeklædning	11-20 år	I

"

I forbindelse med handlen af ejendommen fik klageren et kontant afslag på 49.000 kr. på grund af ejendommen stand. Afslaget blev fratrukket i den aftalte købesum.

En taksator fra selskabet besigtigede den 1/6 2007 ejendommen. I rapport af samme dato har han om forholdet anført, at der på huset tagflader, især mod syd, kunne konstateres afskallede tegl-tagsten. Taksatoren har endvidere optaget en billedrapport, som er forelagt nævnet.

Ved skrivelse af 2/7 2007 har selskabet meddelt klageren afslag på dækning af skaden, hvilket klageren er utilfreds med.

Efter indsigelse fra klageren over for selskabet og efter en længere korrespondance mellem parterne har klageren ved skrivelse af 31/8 200 indbragt sagen for nævnet med påstand om hel eller delvis dækning.

Selskabet har i svarskrivelse af12/10 2007 til nævnet anført:

"**Forklaringen på vores afgørelse følger her**
Der er tale om et forhold, som først bliver anmeldt 2 år og 7 måneder efter, at vores kunder har købt ejendommen. Vores kunder overtager ejendommen 2 år og 2 måneder før de anmelder forholdet med taget til os.

Forholdet som vores anmelder til os, har de været oplyst om i tilstandsrapporten inden de besluttede sig for at købe ejendommen.

I vilkårene for ejerskifteforsikringen, punkt 5 A, har vi oplyst vores kunder om, at forsikringen ikke dækker 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 beskrevet, således at vores kunder ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Vores kunder har en konkret oplysning om en alvorlig skade på grund af, at tagbelægningen har afskallede teglsten.

De har haft mulighed for at tage - og må også have taget - forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, fordi de har efterfølgende handlet et afslag i købesummen med sælger på grund af ejendommens tilstand. Også af denne årsag er forholdet ikke dækket af forsikringen.

Om det økonomiske afslag på 49.000 kr. er passende for prisen for en ejendom i den oplyste tilstand, er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

At vores kunder inden for en overskuelig fremtid måske kan risikere, at de ikke længere kan skaffe tilsvarende teglsten til brug for deres almindelige vedligeholdelse af tagbelægningen, er desværre ikke en situation, som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi dækker ikke forholdet uanset Sundhedsattestens oplysning
Vores kunder har gjort os opmærksom på, at den bygningssagkyndige i Sundhedsattesten skønner restlevetiden til mellem 11 og 20 år.

Til et skøn bør der altid gives et vist spillerum, fordi det er et 'bedste bud' på et tidligt tidspunkt i et forløb.

Når det er sagt, så er tagbelægningens levetid *ikke* udløbet efter vores vurdering. Vores skadekonsulent oplyser til os, at tagbelægningen har afskalninger flere steder, men at det specielt er på den sydvendte tagflade, at han kan konstatere afskallede tegltagsten.

Vores kunder har oplyst til os, at de løbende har vedligeholdt tagbelægningen med almindelig kemikaliefri algefjerner, som er sprøjtet på med en vandsprøjte. Midlet sidder på teglste-

nene indtil regnvejr skyller midlet af. Forekomsten af mos er kun, hvor der er træer, og mos er fjernet med en blød børste.

De oplyser også, at de har skiftet de teglsten, som er knækket eller faldet ned. Vi forstår deres oplysning sådan, at de afskallede teglsten, som er nævnt i tilstandsrapporten ikke er skiftet, og at vores kunder ikke løbende har skiftet efterfølgende afskallede teglsten.

Vores kunder har ikke bestridt dette efter de har modtaget vores brev fra den 7. august 2007. Vores kunder har heller [ikke] sendt os dokumentation for, at der er sket en generel udskiftning af de tegltagsten, der var skadet ved købet og løbende er blevet skadet.

Ved almindelig vedligeholdelse i form af udskiftning af diverse teglsten, tilfører vores kunder tagbelægningen - partielt - en ny levetid.

Det betyder, at hvis vores kunder vedligeholdelsesmæssigt havde udskiftet de skadede tegltagsten, som de fik oplysning om og blandt andet handlede om inden købet og igennem de sidste cirka 2 1/2 år, før de anmeldte forholdet til os, ville klimaskærmen have været endnu mere intakt end tilfældet er nu. Afskalningerne naturligvis er øget med tiden, så den samlede afskallede overflade fremstår, som i en mere udviklet tilstand i forhold til april 2004, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Tagbelægningen har fungeret som klimaskærm i de cirka 3 år (ud over den alder belægningen havde inden købet), hvor vores kunder har ejet ejendommen. Det er vores vurdering, at tagbelægningen formentlig kan fungere som klimaskærm inden for det tidsrum, som den bygningssagkyndige har vurderet i Sundhedsattesten. Naturligvis under forudsætning af fortsat vedligeholdelse i form af løbende udskiftning af afskallede/ødelagte teglsten.

Vi understreger, at vores kunder netop har fået en oplysning i tilstandsrapporten om løbende vedligehold af tegltagstensbelægningen med kritiske skader konstateret i april 2004.

I Sundhedsattesten oplyser den bygningssagkyndige også om, at hans skøn om restlevetid forudsætter, at vores kunder har udbedret de afskallede teglsten, som fremgår af tilstandsrapporten og har vedligeholdt løbende i de år, der er gået indtil nu og ligeså fremover.

Vi har tilbudt vores kunder et møde på ejendommen
Vi har tilbudt vores kunder et møde på ejendommen, hvis de fortsat var uenig med os i vores forklaring, og de fortsat mente, at vi har behandlet det anmeldte forhold forkert.

Vores mål med et eventuelt møde ville have været, at have en konstruktiv og god dialog om tagbelægningens tilstand set i forhold til de oplysninger, som vores kunder har fået inden købet, og som de sammen med deres rådgiver har handlet et afslag i købesummen på.

Vi bad vores kunder om, at de ville vende tilbage over for os, hvis vi sammen skulle gennemgå ejendommens tagbelægning i forhold til det anmeldte forhold og sagens øvrige oplysninger.

Vores kunder har desværre ikke ønsket et møde med os om skadesagen.

Vi må desværre fastholde vores afgørelse
Det er vores opfattelse, at sagen er behandlet ud fra de vilkår, der gælder for forsikringen. Derfor må vi fastholde, at vores kunder ikke har krav på, at få udskiftet tagbelægningen via ejerskifteforsikringens dækning.

Hvis l - mod vores forventning - kommer til et andet resultat, gør vi gældende at erstatningen skal fastsættes med fradrag af slid og ælde samt selvrisiko.

Vi venter nu på jeres afgørelse af sagen, men beder om lejlighed til at kommentere et eventuelt svar fra vores kunde."

Klageren er til selskabets svarskrivelse i skrivelse af 2/11 2007 fremkommet med følgende bemærkninger:

"Jeg vil hermed gerne oplyse at jeg ikke har anmeldt skaden til Topdanmark før år 2007 da der er sket en væsentlig forringelse af taget på meget kort tid. og at den løbende reparation er udført med tagsten, der var efterladt fra den tidligere ejer, og det har været knækkede teglsten der er tale om. Jeg har haft en fagmand ude og besigtige taget med henblik på en evt. reparation, men dette er for omfattende og kan ikke lade sig gøre. Desuden har de pågældende sten fra tegltaget været udgået før jeg i sin tid overtog huset, hvilket der ikke foreligger noget skriftligt om, ej heller i Tilstandsrapporten,

Desuden vil et nyt tag koste iflg. det tilbud jeg har fået omk. 180.000 kr.

Jeg mener Topdanmark har ignoreret at jeg har gjort bekendt at afslaget i prisen på huset på 49.000 kr. intet havde at gøre med husets udvendige stand, men den indvendige stand, som var ubeboelig ved overtagelsen og krævede en omfattende istandsættelse, hvilket jeg har tilbudt at bevise i form af adskillige billeder, desuden var det grunden til vi som det kan ses i Købsaftalen at vi overtog nøglen før tid.

Grunden til jeg ikke har reageret på et evt. møde med Topdanmark er jeg føler ikke det tjener til noget formål, andet end en diskussion da Selskabet har taget deres endelig afgørelse, desuden har Skadeskonsulenten ikke noteret div. oplysninger som jeg har oplyst ved besigtigelsen af skaden.

Jeg er desuden uenig i at tagstenenes levetid ikke er udløbet og at jeg ikke har udskiftet de afskallede teglsten, dette er foretaget løbende med de efterladte teglsten fra tidl. ejer af huset, som var i begrænset mængde og de er som nævnt udgået af produktion for flere år siden. Jeg har højst har 10 stk. tilbage til reparation, hvilket blev oplyst til Skadekonsulenten da han besigtigede skaden, dette er også nævnt skriftligt.

Skaden er meget mere opfattende end 10 teglsten på nuværende tidspunkt og det er umuligt at vise kvittering af køb af teglsten som er udgået hvilket også blev oplyst til Skadeskonsulenten da han besigtigede skaden, desuden har jeg skriftligt skrevet dette til selskabet, at stenene ikke kan fremskaffes og hvordan kan man derved dokumentere et køb af disse når de ikke kan fremskaffes.

Jeg vil gerne oplyse at stenene ikke er alge og mos begroede ved den omtalte sydside af huset."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**
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 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.

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.
…
D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår, at tagfladerne er alge- og mosbegroede, og dette forhold har fået karakteren K1, der er betegnelsen for mindre alvorlige skader. Endvidere fremgår af tilstandsrapporten, at tagbelægningen har afskallede teglsten, og dette forhold har fået karakteren K2, der er betegnelsen for alvorlige skader. Nævnet finder det herefter ikke godtgjort, at det anmeldte forhold går ud over, hvad klageren måtte forvente efter tagets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Allerede fordi der ikke er konstateret utætheder i tagbelægningen, og tagbelægningens levetid således ikke kan anses for udløbet, finder nævnet, at oplysningerne i SundhedsAttesten ikke kan føre til et andet resultat.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand