796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.527:

xxxx xxxxxxxxx xx xxxx xxxxxxx
xxxxx xxxx xxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxx x

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 (ejerskifteforsikring) i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagpaptag. Endvidere er klagerne utilfredse med, at selskabet har undladt at give dem klagevejledning i forbindelse med det meddelte afslag på forsikringsdækning.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt skaden som værende dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen. Selskabet har i den forbindelse gjort gældende, at erstatningen for taget vil blive nedskrevet med 80 % på grund af slid og ælde, men at selvrisikoen på 11.000 kr. ikke vil blive fratrukket "i dette specielle tilfælde".

Klagerne er utilfredse med, at selskabet ønsker at gøre afskrivning gældende, og tvisten for nævnet ses herefter at vedrøre, om selskabet er berettiget hertil. Endvidere ses klagen fortsat at vedrøre selskabets manglende klagevejledning i forbindelse med det oprindeligt meddelte afslag på forsikringsdækning.

Ejendommen, der er et sommerhus opført i 1935, blev købt af klagerne med overtagelse den 12/6 2004. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen.

Af tilstandsrapport af 24/5 2004, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår bl.a.:

"**Tillæg til tilstandsrapporten**
Tilstandsrapporten kan være suppleret af tillæg. De kan indeholde oplysninger om forhold, som ikke skal fremgå af tilstandsrapporten, men de kan også indeholde oplysninger, som udbygger tilstandsrapportens oplysninger. Tillæggene er ikke omfattet af Huseftersynsordningen.

Ejerskifteforsikring
…
Tilstandsrapporten er grundlaget for en ejerskifteforsikring.
…
Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Sommerhuset sås opført i gode og sunde naturmaterialer og den generelle vedligeholdelse var noget over middel.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2		Asfaltpaptaget på hovedhuset var i fin stand - dog bør de 3-4 dampbuler udbedres.

…
Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader."

Af den som tillæg til tilstandsrapporten udfærdigede "home SundhedsAttest" 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.

home *SundhedsAttest*™ er en selvstændig rapport, som giver en række supplerende oplysninger om ejendommen. Oplysningerne kan være vigtige for den samlede vurdering af ejendommen, og dermed for en eventuel beslutning om køb.
…
3. Registrerede skader eller tegn på skader (uddrag af tilstandsrapporten)
samt udbedringspriser for eventuelle alvorlige og kritiske skader (K2 og K3)
…

3. 72.527

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Udhus, Bygning C: Anneks

Bygning	Bygningsdel	Materiale	Arbejde	I alt (excl. moms)
… A	… 8.1 Tagbelægning/rygning	… 200,00 kr.	… 1.000,00 kr.	… 1.200,00 kr.

...

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

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Udhus, Bygning C: Anneks

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
A …	8.1 Tagbeklædning	11-20 år	I	Reparation af dampbuler.

I. Vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.

…

11. Ansvar og retsvirkninger

Særskilt rapport
home SundhedsAttest™ er ikke en tilstandsrapport og er derfor ikke omfattet af Husefter-synsordningen.

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

Det fremgår af sagen, at klagerne den 15/8 2006 via internettet anmeldte til selskabet, at de den 13/8 2006 havde konstateret utæthed i den forsikrede ejendoms tagpaptag, og at de som følge heraf havde ladet et tagdækningsfirma besigtige dette. Ifølge det oplyste vurderede firmaet, at det eksisterende tagpap skulle afmonteres og nyt opsættes.

Forholdet blev den 30/8 2006 besigtiget af selskabets skadekonsulent, som på baggrund heraf udfærdigede skadekonsulentrapport. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Anmeldte skader**
1. skade Utæthed i tagpap på tagflade mod vest.

Beskrivelse af de anmeldte skader
1. skade: Der ses revner i tagpappen på den vestvendte tagflade. Pappen har nogle år på bagen og skønnes at være 25 år gammel. Revner i pappen er sandsynligvis årsag til at der kommer vand ind i konstruktionen, og man har bemærket at det drypper ned ved trappen indv. til 1. salen."

Herefter afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 20/9 2006. Afvisningen blev begrundet med, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid/manglende vedligeholdelse eller udløb af

bygningsdelens sædvanlige levetid. Endvidere henviste selskabet til, at forsikringen ikke dækker skader/skaderisici, som var til stede på overtagelsestidspunktet.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor de ved skrivelse af 26/11 2006 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Ved skrivelse af 4/12 2006 fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Klagerne tilkendegav på ny deres utilfredshed med afgørelsen i skrivelse af 14/12 2006. I skrivelsen anmodede de afslutningsvis selskabet om at "træffe endelig afgørelse i sagen", således at de kunne "komme videre i det forsikringsretlige klagesystem".

Selskabet lod herefter igen ejendommen besigtige af skadekonsulent. Besigtigelsen fandt sted den 12/2 2007. Af den på baggrund heraf udfærdigede tillægsrapport af 28/3 2007 fremgår bl.a.:

"**Årsagen til skaden**
Revner i tagpappen på beboelsen - dampbuler.

Huset er overtaget d. 12.06.04 og der var der ingen kommentarer til taget i tilstandsrapporten eller utætheder.

Forholdet er så synligt at det ville være set ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Der har formodentlig været små revner i overfladen af tagpappen, som er meget normalt for en tagpap af den alder og med den taghældning, men de har ikke haft nogen konstruktiv betydning for bygningen, da de ikke var utætte ved overtagelsen af ejendommen.

Skaden anmeldes ca. 2 år efter overtagelsen, hvilket i sig selv siger at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen.
Skadeårsager er sket efterfølgende, hvor tagpappen ligesom er gledet ned med efterfølgende revner og utætheder. Det skal oplyses at der har været to varme somre, som påvirker tagpappen meget og med den taghældning huset har ca. 40 grader vil dette ske.
Skader på tagpaptage sker altid pludselig, pga. det går stærkt når først det er nedslidt.
…
Udhus
Omkring udhus, der er skaderne først kommet efter overtagelsen og her er der ikke sket nogen vedligeholdelse af tagpappen, der skal det særligt henvises til tagterrassen som står oven på paptaget. Her vil der altid være noget at eftergå på grund af alder på taget og den måde terrassen er bygget på taget."

Ved skrivelse af 19/4 2007 til klagerne fastholdt selskabet sin afgørelse, og sagen blev efterfølgende indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

I første omgang har klagerne over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Samtidig hermed har klagerne tilkendegivet deres utilfredshed med, at selskabet ikke i afvisningsskrivelserne har givet nogen form for klagevejledning.

Vedlagt skrivelse af 2/11 2007 har selskabet til nævnet fremsendt kopi af en til klagerne fremsendt skrivelse, der ligeledes er dateret 2/11 2007. I sidstnævnte skrivelse hedder det bl.a.:

> "På foranledning af jeres henvendelse til Ankenævnet for Forsikring har vi påny gennemgået sagen med vores skadekonsulenter og tekniske afdeling.
>
> Som følge heraf skal vi være indforstået med, at anerkende skaden som værende dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen.
>
> **Erstatningsopgørelse**
> Af vilkårene for ejerskifteforsikringen pkt. 7 A fremgår det, at hvis det beskadigede på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.
>
> **Afskrivning på taget**
> Tagpapbelægningen skønnes at være et sted mellem 25-30 år gammelt, og det er vores opfattelse, at tagpappets levetid er udtjent som følge af almindelig slid og ælde, hvorfor der skal ske en afskrivning i erstatningen i henhold til vilkårene som nævnt ovenfor.
>
> På baggrund heraf vil en udskiftning af tagpapbelægningen blive nedskrevet med 80 %, således at Topdanmark betaler 20 % af regningen for udskiftning af tagpappet.
>
> **Vi fratrækker ikke den gældende selvrisiko**
> På grund af sagens forløb har vi i dette specielle tilfælde besluttet ikke at fratrække den for ejerskifteforsikringen gældende selvrisiko på 11.000 kr."

Herefter har klagerne til nævnet fremsendt kopi af en til selskabet fremsendt skrivelse. Af den til selskabet fremsendte skrivelse, der er dateret 7/11 2007, fremgår bl.a.:

> "Det er vores opfattelse, at udgangspunktet, nemlig at erstatning beregnes som nyværdierstatning, skal finde anvendelse.
>
> Bemærkningen i tilstandsrapporten jf. pkt. 8.1 vedr. tagbelægning/rygning indikerer, at byggesagkyndige har undersøgt taget 'Asfaltpaptaget på hovedhuset var i fin stand - dog bør de 3-4 dampbuler udbedres'. Intet tyder på at tagets alder, nedslidningsgrad, kvalitet, lægningsmetode eller andet har givet byggesagkyndige anledning til bemærkninger.

I home SundhedsAttest (der selv angiver at indeholde oplysninger, der kan være vigtige for den samlede vurdering af ejendommen, og dermed for en evt. købsbeslutning), har den bygningssagkyndige skønnet, at tagbeklædningen jf. pkt. 5 har en restlevetid på 11-20 år. Vedligeholdelsesstanden er samme sted beskrevet som god.

At tagets stand reelt var dårlig var ikke kendeligt for os som købere. Tværtimod har tilstandsrapporten og SundhedsAttesten givet os grund til at tro, at vi købte et fritidshus med et sundt og godt tag - og altså ikke et tag der pga. slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien.

Ifølge oplysninger fra Tagpapbranchens oplysningsråd, indhentet den 6.11.2007, er levetiden på et tagpaptag omkring 30 år. T.B. fra oplysningsrådet udtaler, at man ved oplysning om en rest levetid på 11-20 år må antage, at der er tale om et relativt nyt tag.

På den baggrund er det vores opfattelse, at erstatningen skal opgøres til det beløb, det har kostet at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt, jf. forsikringsvilkårenes pkt. 7 A."

Selskabet og klagerne er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 19/11 og 23/11 2007.

I selskabets skrivelse af 8/1 2008 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Vilkårene oplyser om muligheden for fradrag grundet slid og ælde**
Vi henviser fortsat til vilkårenes punkt 7 A. Her kan l se, at vi kan foretage fradrag for slid og ælde, hvis det beskadigede er forringet med mere end 30 %.

Det er vores skadekonsulenters konkrete vurdering, at tagpapbelægningen er forringet med 80 %. Vi har genbesigtiget i forbindelse med vores kunders klage. Vores skadekonsulenters vurdering har vi drøftet med afdelingschef R.L. fra vores Byggetekniske Afdeling. Han er enig i vurderingen.

Herudover henviser vi til SKAFORs vejledende levetidstabeller for tagpapbelægninger. Der er tale om en ejendom, der ligger i V. Beliggenheden er ganske tæt på vandet. Derfor ligger ejendommen i udsat miljø med vindpåvirkning og havgus på grund af den geografiske placering. Der er tale om en ældre tagpapbelægning skønnet til 25-30 år.

l den vejledende levetidstabel for en ældre - 25-30 år gammel - tagpapbelægning i udsat miljø finder vi støtte i vores teknikeres vurdering af, at levetiden i væsentlig grad er opbrugt for den pågældende tagpapbelægning.
…
Tilstandsrapporten oplyser, at papbelægningen har alvorlige skader
I tilstandsrapporten fra 24. maj 2004, side oplyser den bygningssagkyndige inden handlen med ejendommen blev indgået - vores kunder om, at asfaltpaptaget på hovedhuset var i fin stand - dog bør de 3-4 dampbuler udbedres. Der lå altså ikke et nyt tagpaptag på ejendommen inden købet, men en tagpapbelægning med alvorlige skader.
…
Når den bygningssagkyndige vælger at beskrive forholdet med tagpapbelægningen med 3-4 dampbuler, der bør udbedres - en oplysning, som den bygningssagkyndige giver til vores

kunde mere end 2 år *før* forholdet anmeldes til os - og oplyser forholdet som '*alvorlige skader*', er det naturligvis fordi den bygningssagkyndige skal beskrive forhold ved en ejendom, der - for den konkrete sags vedkommende - er ringere end tilsvarende 25-30 årige tagpaptage på tilsvarende ejendomme i udsat miljø.

Skaden blev som nævnt først anmeldt mere end 2 år efter vores kunders overtagelse af ejendommen og vel at mærke uden, at vores kunder havde påbegyndt udbedring af de alvorlige skader ved tagbelægningen, som de fik oplysning om i tilstandsrapporten, så vidt vi er orienteret.

Vores kunder har således haft kendskab til, at taget havde alvorlige skader, og at vores kunder har ikke siden overtagelsen udbedret de alvorlige skader. Hertil kommer at den bygningssagkyndige havde givet tagbelægningen karakteren K2.

Vi mener ikke, at vores kunder med rette kan forvente at taget herefter alligevel er svarende til en ny tagpapbelægning, hvilket er vores kunders krav over for os.
…
SundhedsAttesten er ejerskifteforsikringen uvedkommende
Vores kunde gør blandt andet gældende, at oplysningerne i SundhedsAttesten bør inddrages i sagen, fordi vi er samarbejdspartner med home.

Herved søges vores dækningsforpligtelse knyttet op på et tillæg til tilstandsrapporten, som vi ikke har kendskab til eller indflydelse på. Der er efter vores opfattelse ikke juridisk belæg for dette - hverken i den af Justitsministeriet udarbejdede minimumsbekendtgørelse om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer (bekendtgørelse nr. 705 af 18/0712000) eller ved konkret fortolkning af den indgåede forsikringsaftale mellem vores kunder og os.

Vi gør fortsat opmærksom på, at vores kunder rigtig mange steder er oplyst om, at tillægget/SundhedsAttesten ikke er en del af grundlaget ved forsikringens tegning.

Derfor kan vores kunder ikke med rette forvente, at oplysningerne i SundhedsAttesten kan inddrages sådan, at vi hæfter for eventuelle fejl i SundhedsAttesten, som den bygningssagkyndige måske har begået."

I forlængelse af det ovenfor citerede har selskabet i skrivelsen udførligt redegjort nærmere for, hvorfor indholdet af SundhedsAttesten er uden betydning for selskabets dækning.

For så vidt angår klagernes utilfredshed med selskabets manglende klagevejledning har selskabet i den omtalte skrivelse af 8/1 2008 til nævnet anført følgende:

"Vi mener ikke, at det er ikke helt rigtigt, at vi ikke har givet vores kunder vejledning om klagemuligheder. I vores brev fra den 19. april 2007 sender vi en kopi af en ankenævnskendelse til vores kunder. Her kan vores kunde se, at der er en klagemulighed via jer.

Jeg kan også se, at vores kunder har anmeldt forholdet via internettet. På internettet har vi en udførlig klagevejledning til de af vores kunder, der ønsker at klage til eller over os.

Vores kunder er bekendt med vores hjemmeside, og om hvordan de anmelder et forhold til ejerskifteforsikringen. Derfor har vores kunder haft mulighed for, at se vores klagevejledning, der er tilknyttet vores hjemmeside.

Herudover gør vi opmærksom på, at vi i vilkårene for forsikringen, punkt 16 udførligt forklarer vores kunder om muligheden for klage til vores interne klageansvarlige og Ankenævnet for Forsikring."

Efterfølgende har klagerne i skrivelse af 12/1 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"Til afsnittet øverst side 2 'Tilstandsrapporten oplyser, at papbelægningen har alvorlige skader' skal vi præcisere, at der i tilstandsrapporten ikke er bemærkninger til papbelægningen som sådan.

De nævnte dampbuler har efter det for os oplyste intet at gøre med den anmeldte skades opståen. Som det bl.a. fremgår af vores brev af 14. december 2006, har der været revnedannelser overalt på taget og ikke specielt ved de 2-4 mindre dampbuler.

Det seneste brevs fokusering på de 2-4 dampbuler undrer os en smule, idet selskabet næppe ville have anerkendt skaden som dækningsberettiget, *hvis* skaden vurderedes at skyldes disse dampbuler, der jo netop *er* nævnt i tilstandsrapporten.
…
Kravet støttes på selve tilstandsrapporten
Slutteligt skal vi præcisere, at vi fortsat primært støtter vores krav på selve tilstandsrapporten. Vi nævnet ganske rigtigt sekundært SundhedsAttesten, som vi mener det ville være mærkværdigt, hvis selskabet - uanset dokumentets juridiske status - helt fraskriver sig.
…
Opgørelse og afregning af kravet
…
Vores krav indeholder følgende poster.

- Regning for udskiftning af tag, herunder omkostninger ved udskiftning af vandskadede/rådne brædder
- Nedtagning og opsætning af terrasse/altan oven på veranda
- Genetablering af gelænder/faldværn rundt om terrasse/altan
- Reparation af fugtskader i skunke + i veranda (malerarbejde)
  (skunkskabe var nyetablerede og ny-malede umiddelbart inden skaden opstod)
- Renter efter renteloven

Da vi i første omgang selv har måttet betale regningerne, har vi af økonomiske grunde endnu ikke fået etableret faldværn rundt om terrasse/altan og heller ikke fået udbedret fugtskaderne. Førstnævnte har vi dog indhentet tilbud på.
…
Vi afventer Ankenævnets afgørelse vedr. dækningen af udgifterne ved udskiftning af tag.

For så vidt angår følgeskader går vi ud fra, at Topdanmark fuldt ud dækker samtlige dokumenterede omkostninger."

Herefter har selskabet i skrivelse modtaget af nævnet den 31/1 2008 anført:

"Vi har udførligt forklaret om, hvordan vi ser på skadesagen.

Med hensyn til renter kan vi oplyse, dels at vores kunder ikke tidligere har rejst kravet, dels at vi naturligvis altid følger de regler om forrentning, der fremgår af § 24 i Lov om Forsikringsaftaler.

Det betyder, at vores kunder selvfølgelig får renter af den erstatning, som I ved behandlingen af klagen vurderer tilkommer vores kunder.

Vi må i øvrigt i det hele fastholde indholdet af vores brev fra den 8. januar 2008."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af klagernes forsikringspolice fremgår bl.a.:

"**Særlige vilkår**
… Det er kun oplysningerne i tilstandsrapporten, der danner grundlaget for home udvidet køberforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**7 Erstatningsopgørelse**
A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte dette med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår bl.a. forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at tagpapbelægningen på skadetidspunktet var ca. 25 år gammel.

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 en over ejerskifteforsikringen anmeldt skade skulle bedømmes i forhold til de to rapporters samlede oplysningsgrundlag.

Ændringen i § 9, stk. 3, i bekendtgørelse om ejendommes formidling forhindrer efter nævnets opfattelse ikke, at indholdet i Sundhedsattesten kan indgå som et fortolkningsbidrag til indholdet af tilstandsrapporten, når selskabets dækningsforpligtelse skal vurderes.

Nævnet finder, at klagerne efter oplysningerne i tilstandsrapporten og SundhedsAttesten ikke havde grund til at antage, at tagbelægningen var så skadet, at selskabet ca. to år efter overtagelsen var berettiget til at nedskrive erstatningen med 80 %. Det er således nævnets opfattelse, at erstatningen alene kan nedskrives med 60 %.

Som følge af det anførte, og idet nævnet ikke finder grundlag for at antage, at selskabets klagevejledning har været utilstrækkelig,

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at det alene er berettiget til at nedskrive erstatningen med 60 %.

Poul Sørensen
formand