796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.612:

xxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

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 i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms skorsten.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, da forholdet først viste sig i 2004. Da klageren ikke efterfølgende har udbedret forholdet, er det undtaget fra forsikringsdækning, således at den vandskade, der - som følge af den skadede skorsten - er konstateret i 2007, ikke er omfattet af forsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972, og at klageren overtog ejendommen den 1/5 2004 på baggrund af tilstandsrapport dateret 11/2 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	15	Fuger i skorsten er løse, og der er frostsprængte sten i skorstenspibe.
…				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
15	A	8.16 Bemærkninger til skorsten	Skorstenspibe skal repareres for at forhindre følgeskader."

Den 10/7 2004 anmeldte klageren bl.a. en skade på skorstenen. Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 20/7 2004. Af skadekonsulentens rapport dateret 11/8 2004 fremgår bl.a.:

> "**3. skade:** Pudset buler ud i bunden af skorstenen.
> Der er tale om salpeterudslag som får malingen nederst på skorstenen i bryggerset til at bule ud og skalle af. Det skyldes at der er fugt i skorstenen dels fra afbrændingen dels fra de løse fuger og frostsprængte sten i skorstenspiben. Dette er nævnt i tilstandsrapporten pkt. 8.16 med karakteren K1."

Selskabet afviste at dække skaden med henvisning til, at forholdet var tilstrækkeligt oplyst i tilstandsrapporten.

Klageren indbragte sagen for Ankenævnet for Huseftersyn, der den 18/3 2005 afgjorde, at den bygningssagkyndige ikke kunne gøres erstatningsansvarlig for tilstandsrapporten, allerede fordi udbedringsudgifterne efter fradrag af forbedringer lå under den mindstegrænse, nævnet arbejder med.

Det fremgår af sagen, at klageren den 18/3 2007 anmeldte forholdet på ny, idet klageren nu kunne konstatere, at der løb vand fra skorstenen ned gennem loftet. Selskabet afviste ved skrivelse af 4/6 2007at dække skaden, og da selskabet fastholdt afslaget ved skrivelse af 27/9 2007, blev sagen indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden på skorstenen som omfattet af ejerskifteforsikringen. Klageren har i skrivelse af 1/10 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "I år 2004 overtog min kæreste og jeg ejendommen … Jeg konstaterede hurtigt at tilstandsrapporten var forbundet med fejl og mangler, hvorefter jeg rettede henvendelse til mit forsikringsselskab Topdanmark. En af skaderne var bl.a. forkert angivelse af skorsten, som jeg mente var af meget dårlig stand og at der derfor kunne løbe vand ind på mit loft og at den skal laves her og nu.

Efterfølgende får jeg afslag fra Topdanmark med begrundelsen at skorstenen er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten. Skorstenen er beskrevet i tilstandsrapporten som 'fuger i skorsten er løse, og der er frostsprængte sten i skorstenspibe' angivet som en K1. Beskrivelsen er korrekt og jeg går ud fra, at Topdanmark afviser sagen, da de løse fuger og frostsprængte sten ikke betyder så meget og derfor bekræftes angivelsen som en K1.

Efterfølgende opstår der nye problemer omkring mit hus og da jeg ikke kan komme igennem med mine krav hos TopDanmark kontakter jeg advokat S.V.H. og Ingeniør J.H.

J.H. skriver:
Skorstenen skal benævnes som en K3. Der er afskallede mursten og de mangelfulde fuger er meget udvasket, således at de nu er dybe, måske 2-3 cm. Dette vil give en opfugtet skorstenspibe med risiko for frostskader og fugt i loftrummet og loft. (Rapporten fra J.H. gives til TopDanmark).

Efter 20000 kr. til advokat salær samt 3 fastholdelser fra Topdanmark om at tingende var beskrevet korrekt i tilstandsrapporten omkring skorstenen ønskede jeg ikke at gå i retten men problemet. Jeg gik ud fra at problemet måske ikke var så stort endda. TopDanmark er jo eksperter i at vurdere skader, (denne ekspertise har de fået gennem mange års erfaring), og da de jo stadig fastholdt deres afslag var det jo nok rigtigt. Herefter har jeg ikke ønsket at gøre mere ved det.

Da jeg i år 2007 vågnede en nat pga. det dryppede flere steder fra mit loft, hvor jeg også har indbygget spot. Jeg kravler op på loftet. Her kunne jeg konstatere at vandet løb ned af skorstenen og videre ned i isoleringen. Isoleringen var gennemvædet og vandet løb derfor videre ned fra loftet og ned på gulvet. Jeg fik tørret vandet op og sat spande m.v. rundt omkring. Herefter lagde jeg yderlige isoleringsmaterialer rundt om skorstenen så dette kunne opsuge vandet. På skorstenen var der hvide markeringer, så dette problem har stået på i lang tid. Herefter laver jeg en ny skadesanmeldelse til Topdanmark, da vi jo nu kan se at problemet er lang større end forventet, og dette kan Topdanmark jo også se. Tror jeg. Herefter får jeg et nyt afslag med samme begrundelse som i år 2004. Denne afgørelse kan jeg ikke forstå så jeg skriver et nyt brev ... I dette brev jeg gøre dem opmærksom på at to forskellige bygningssagkyndige har vurderet problemet til henholdsvis en K2 og en K3 i år 2004, den sidst nævnte vurdering K3 er Topdanmark bekendt med, da de i år 2004 skriver med advokat S.V.

Den 27 sep. 2007 får jeg endnu et afslag … denne gang er afslaget anderledes begrundet.

1. Topdanmark mener nu at K1 er forkert og at forholdet skulle være angivet som en K2, men vælger stadig at se bort fra ingeniør J.H.'s vurdering K3.

Jeg er dog ikke enige i Topdanmarks vurdering, da der hos forbrugerrådet er en beskrivelse af K2 og K3. Begge beskrives som en alvorlig skade, hvor bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, forskellen mellem K2 og K3 er, at en K3 vil medføre skade på andre bygningsdele.

Min begrundelse for, at skaden burde være af karakteren K3 og ikke en K2 er.

Vandet løber ned af skorstenen og forårsager skader på:

a. isolering

b. grundet fugt i isoleringen vil dette give skade på tagets konstruktion (råd og svamp i de bærende dele af loftet.)
c. Løftet vil blive ødelagt
d. Mulighed for kortslutning i elinstallationer grundet spot i løftet, heraf risiko for ildspåsættelse.
e. Trægulvet i gangen vil bule op og blive ødelagt.

Af ovenstående mener jeg at der ikke kan være nogen tvivl om, at skaden skulle være nævnt som en K3 og ikke som en K2, som topdanmark nu vil erkende. Denne karakter burde Topdanmark allerede i år 2004 kunne se. De er vel eksperter om ikke andet burde de kunne se det nu.

Endvidere skriver de i deres afslag at jeg har siddet min tabsbegrænsningspligt overhørig, idet jeg den 27 august 2004 var bekendt med at skaden var alvorlig. Jeg har gentagende gange i år 2004 gjort Topdanmark opmærksom på, også med advokat hjælp til 1000 kr. i timen at skorstenen ikke var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Dette til trods har Topdanmark vedholdt at problemet var korrekt beskrevet. Topdanmark har mange års erfaringer med skader, og burde derfor kunne se skadens omfang og at dette vil medføre skade på andre bygningsdele. Jeg valgte at tro på topdanmarks vurdering af problemet. Efterfølgende har jeg dog måtte konstatere at skaden var lang mere alvorlig end min og Topdanmarks vurdering i år 2004.

Hvis Topdanmark ikke kan afslå skaden på baggrund af K2 som måske er en K3, mener Topdanmark åbenbart også at jeg ikke er berettiget til at få dække skaden fordi at jeg i år 2004 burde kunne se at skaden var langt mere alvorlig end Topdanmarks egne specialister, som jo afviste skaden over flere gange.

Min konklusion må være at enten har Topdanmark ikke ønsket at ville betale skaden i år 2004, hvor min skadesanmeldelse jo på daværende tidspunkt har vist sig at være berettiget eller så kunne man ikke på daværende tidspunkt lave den rigtige vurdering af skadens omfang. Denne manglende vurdering gælder naturligvis også mig, da jeg på ingen måde er specialist i forhold til Topdanmark og derfor ikke burde vide bedre end Topdanmark. Derfor kan jeg ikke have siddet min tidsbegrænsningspligt overhørig. Hvis jeg har siddet min tabsbegrænsningspligt overhørig må det jo betyder at Topdanmark ikke har kompetence til at vurdere en skade og skadens omfang, i forhold til mig som en almindelig mand.

Begrundelse 3.
Topdanmark skriver at skaden er beskrevet korrekt men angivet som en K1 og tillægger ikke karaktergivningen så stor betydning som selve beskrivelsen. Da jeg ikke er specialist i skader og derfor ikke kan se konsekvensen af en skade, tillægger jeg karakterangivelse i min vurdering af de økonomiske konsekvenser, stor betydning. I denne vurdering har det stor betydning for min opfattelse af skadens omfang og derfor prisen på huset."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 21/12 2007 bl.a. anført:

"Den 18. maj 2007 anmelder vores kunde på ny et forhold, der drejer sig om skorstenen. Vores skadekonsulent C.S. ser på den anmeldte skade den 26. april 2007.

Skadekonsulenten oplyser i sin rapport, at vores kunde *ikke* har repareret forholdet ved skorstenen, uanset oplysningen *i tilstandsrapporten fra 2004* om, *at skorstenspibe skal repareres for at forhindre følgeskader.*

Ud fra de oplysninger, som vi har modtaget fra skadekonsulent C.S. afviser vi, at dække for det anmeldte forhold. Vi mener, at forholdet på det tidspunkt tilstandsrapporten er udarbejdet for mere end 3 år siden, var tilstrækkelige, og at vores kunde i øvrigt burde have fulgt anvisningerne i tilstandsrapporten om udbedring af forholdet.

Vi mener ikke, at man alene kan tillægge karakteren for forholdet med skorstenen betydning. Vi mener, at det er den karakter, der er givet forholdet i tilstandsrapporten, sammenholdt med de oplysninger, som er noteret om forholdet i tilstandsrapporten, der giver oplysning om forholdets reelle betydning for vores kunde.

Når det er oplyst, at skorstenspiben skal repareres for at forhindre følgeskader, mener vi, at vores kunde ikke er/bør være uvidende om, at det vil være med risiko for skade, hvis han undlader at få repareret skorstenen, som anbefalet af den bygningssagkyndige. Det er en viden vores kunde har fået inden han besluttede sig for at købe ejendommen.

Vores kunde kan ikke med rette forvente, at forsikringen udbedrer forhold nævnt i tilstandsrapporten, fordi vores kunde har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, da han forhandlede om vilkårene for købet af ejendommen med sælgeren.

Klage til Ankenævnet for Huseftersyn og skønserklæring
Vores kunde har klaget til Ankenævnet for Huseftersyn. Vi har modtaget en kopi af skønserklæringen fra jer. Her kan vi se, at der under ad 1. Fejl og forsømmelser står:
'Skaden skønnes at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og med noterne er der gjort opmærksom på at skaderne bør udbedres. Karakteren skønnes at være forkert, idet der med skorstenens tilstand vurderes karakteren skulle være K2, idet bygningsdelen skønnes at ville svigte inden for overskuelig tid'.

Det er vores opfattelse, at når det er vurderet, at skaden skønnes at være korrekt beskrevet, er det fordi man ikke alene tillægger karakteren betydning, men derimod sammenholder karakteren med de oplysninger, der står i forbindelse med karakteren.

Vi kan af afgørelsen se, at vores kunde ikke har fået medhold i sin klage.

Samlet set var forholdet korrekt beskrevet i tilstandsrapporten i 2004

Vi mener, at forholdet på det tidspunkt, vi første gang besigtigede i 2004, var korrekt beskrevet. Ud over vores egen vurdering henviser vi til kendelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn, hvor vi tolker resultatet sådan, at karakteren er blevet sammenholdt med de oplysninger, der i øvrigt var oplyst af den bygningssagkyndige om forholdet ved skorstenen."

Hertil har klageren i skrivelse af 16/1 2008 til nævnet anført:

"Når man læser en tilstandsrapport slår man op på den første side for at se hvilken tilstand bygningens forskellige dele er i. Her kan man se:

Bemærkninger til skorsten	K1	Fuger i skorsten er løse, og der er frostsprængte sten i skorstenspiben

Herefter læser man videre og koncentrere sig om de bygningsdele der har karakteren K3 og K2.

Hvis jeg fik en tilstandsrapport hvor der stod at taget på huset skallede af og denne beskrivelse var angivet med karakter K1 ville jeg ikke tillægge denne beskrivelse samme betydning som hvis den havde været angivet med karakter K3.

Dette skyldes at jeg ikke er håndværker og derfor i mit huskøb anvender karakteren som en vejledning til, hvor alvorlig en skade er. En beskrivelse kan ikke stå alene, men skal være angivet med en karakter, så køber kan forstå alvoren at det beskrevet. Hvis disse to forhold ikke stemmer overens, er der tale om en væsentlig fejl i tilstandsrapporten. Hvis dette ikke er tilfældet kan alle skader jo være angivet som K1 uden at dette har betydning.

Jeg anmelder min skorsten til Topdanmark i år 2004, men først efter at jeg har bedt en murer om han ikke lige hurtigt kan sætte nogle nye fuger i skorstenen, der hvor de mangler. Angivet som K1. Han kikker på skorstenen og siger at dette er et noget større arbejde, end bare at sætte nogle fuger i. Han regner med at der skal en helt ny skorstenspibe til, eller skorstenen skal pilles ned. K3 Dette angiver jeg til Topdanmark, som fejl i tilstandsrapporten. De afviser skaden, med den begrundelse at skaden er beskrevet korrekt. Herefter komme byggesagkyndig J.H. ind i billedet. Han siger at der her helt klart er tale om en fejl og at der ingen tvivl er om at karakteren skulle være K3 og at tilstandsrapporten derforuden er fyldt med mange andre fejl. Topdanmark fastholder stadig deres afgørelse til trods for dokumentation fra byggesagkyndig J.H.

Se tidligere beskrevet.

Først nu 2007 er der klare beviser for at karakteren skulle være K3. Ankenævnet for husejertsyn afviste sagen med begrundelsen af, at beløbet var under det som ankenævnet beskæftige sig med."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 24/1 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Oplysninger i skønsrapport**
Vi har noteret os at J.H. i sin rapport har bemærket at karakteren K1 er for lav. Der står imidlertid også i skønsmandens rapport, at der ikke kunne måles fugt på stedet. Der kunne ikke måles fugt på elementskorstenen i tagrummet. Skalmuren omkring skorstenen havde forhøjet fugtindhold. Skorstenen er i brug til oliefyr.

Ved Ad 1. Fejl og forsømmelser står: 'Skaden skønnes at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og med noterne er der gjort opmærksom på at skaderne bør udbedres. Karakteren skønnes at være forkert, idet der med skorstenens tilstand vurderes karakteren at skulle være K2, idet bygningsdelen skønnes at svigte inden for overskuelig tid.'

Med de oplysninger der er i skønsmandens rapport, mener vi at skønsmanden er enig med os i, at skaden er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, når karakteren sammenholdes med noterne. Isoleret set er karakteren forkert."

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 skade 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.
…
I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapporten, at skorstenspiben skal repareres for at forhindre følgeskader. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det godtgjort, at vandskaden, der blev anmeldt i 2007, er en direkte følge af, at skorstenspiben ikke er blevet repareret. Forholdet er dermed undtaget fra forsikringsdækning, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet bemærker herved, at klageren trods den forkerte k-betegnelse i tilstandsrapporten blev tilstrækkeligt advaret om skorstenens tilstand i 2004.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand