825/09

Den 24. august 2009 blev i sag nr. 75.200:

xxxxxx xxxx xx xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

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

Selskabet har begrundet afvisningen med, at forholdet ikke er dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser. Selskabet har i den forbindelse henvist til, at forholdet ikke var til stede ved klagernes overtagelse af ejendommen, at forholdet skyldes slid og ælde, at forholdet alene skyldes udløb af levetid, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Ejendommen blev overtaget af klagerne den 26/9 2005. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 17/3 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at der er tale om et enfamilieshus, og at beboelsesbygningen (bygning A) er opført i 1975. Ifølge tilstandsrapporten havde huset oprindeligt et built-up tag, hvilket i 1992 blev ændret til et tegltag på gitterspær. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

"

Bemærkninger	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige ?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har	☒	☐	AB

kunnet besigtiges?
Ikke adgang til rum over lofter og tagkonstruktionen til tage.

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand;

Ejendommens bygninger er i god stand i forhold til alder, men der er dog enkelte alvorlige og kritiske skader især ved træfacaderne, undertaget og ved nogle fuger i det store badeværelse.

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	Beboelse		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	…		
	8.10 Undertage/understrygning	K3	Undertaget har forneden mod vest ved de indbyggede tagrender løsnet sig fra disse, der siver vand ind og nogle af spærfødderne er forneden opfugtede. Enkelte af undertagets samlinger har for lille overlæg (og bør derfor strammes op og tapes sammen).

…
Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere.
…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…

		Ja	**Nej**	**Ved ikke**
8.	**Tage**			
…				
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor? **I gangen ved soveafdelingen**	☒	☐	☐

"

Den 3/7 2008 anmeldte klagerne til selskabet, at husets skjulte tagrender var utætte mange steder.

Forholdet vedrørende tagrenderne, som ikke er omfattet af den for nævnet indbragte klage, blev den 11/7 2008 besigtiget af skadekonsulent L.M., OBH Ingeniørservice A/S.

Det omtvistede forhold vedrørende undertaget blev anmeldt til skadekonsulenten i forbindelse med dennes besigtigelse af tagrenderne.

3. 75.200

På baggrund af besigtigelsen udfærdigede skadekonsulenten rapport dateret 21/7 2008. I denne rapport hedder det bl.a.:

"**Skader anmeldt ved besøget**
2. Undertag ved tagfod er udtjent.

Vurdering af de anmeldte skader

Huset er på 192 m2 i 1 plan uden kælder, opført i 1972.
…
2. Undertag ved tagfod er udtjent.
Ved demontering af nederste række teglsten for at udskifte utætte tagrender opdager håndværker, at undertag er sprødt og revner uden videre.

Ved besigtigelse konstateres, at undertag ved tagfod flere steder er sprødt og revner ved berøring. Der er monteret afstandslister under lægter, lister med huller under grat- og rygningssten for ventilering af tagkonstruktionen.
Det konstateres, at undertag ikke er korrekt ført ud til tagrende. Undertaget er revnet og har løsnet sig. Der er lunker i undertaget ved nederste lægte, som hindrer vand i at løbe i tagrende."

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 31/7 2008. Afvisningen blev i skrivelsen begrundet med, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

I en herefter af klagerne til selskabet fremsendt skrivelse af 4/8 2008 hedder det bl.a.:

"Med henvisning til Deres brev af 31.07.2008 og telefonsamtale af dags dato vil vi gerne supplere sagens dokumenter med følgende:

I skadekonsulentens rapport er det anført, at huset er opført i 1972. I henholdt til BBR-ejermeddelelsen og tilstandsrapporten er dette ikke helt korrekt. Her er opførelsesåret angivet til 1975.
Ejendommens tagkonstruktion var oprindeligt udført som et build-up tag (fladt tag). I 1992 etablerede man høj rejsning på husets tag …I denne forbindelse blev undertaget og tagrenderne etableret.

Undertag
Undertaget var i lighed med tagrenderne også kun ca. 13 år gammelt ved vores overtagelse af huset.
I tilstandsrapporten var det oplyst, at undertaget for neden mod vest havde løsnet sig fra de indbyggede tagrender og at enkelte af undertagets samlinger havde for lille overlæg, hvorfor de burde strammes op og tapes sammen.
Ved udskiftningen af tagrenderne konstaterede vores håndværkere, at undertaget generelt var mørnet og at det gik itu ved almindelig berøring. Tilstandsrapportens løsningsforslag med at fastgøre det løsnede undertag til de indbyggede tagrender samt opstramning og

sammentapning ville efter vores opfattelse ikke være muligt, grundet undertagets dårlige beskaffenhed.
Håndværkerne gav endvidere udtryk for, at undertaget var udført i et meget tyndt materiale, som ikke ville blive godkendt, hvis det blev brugt i dag.

Vi mener ikke, at forholdet omkring undertaget er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Vi anser beskrivelsen for at være misvisende og klart ufyldestgørende. Det har således ikke været muligt, at udbedre skaderne på den foreskrevne måde, og en reel udbedring (udskiftning af hele undertaget) vil have et langt større omfang, end beskrivelsen giver anledning til at antage.
Den beskrivelse, som er anført i tilstandsrapporten giver således ikke et retvisende billede at skadernes omfang og af det arbejde, som er nødvendigt for at få skaderne udbedret.

Med ovennævnte agter vi dermed at fastholde begge de anmeldte skader og står naturligvis til rådighed med yderligere oplysninger, som måtte have interesse.
Til orientering kan det oplyses, at skaderne på undertaget ikke er udbedret endnu, hvorfor der fortsat er mulighed for at besigtige dette."

Ved skrivelse af 24/9 2008 til klagerne fastholdt selskabet afslaget på forsikringsdækning.

Klagerne tilskrev på ny selskabet den 1/10 2008. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"**Undertag:**
Det er korrekt, at tilstandsrapporten gør opmærksom på, at undertaget for neden mod vest havde løsnet sig fra de indbyggede tagrender og at enkelte af undertagets samlinger havde for lille overlæg, hvorfor de burde strammes op og tapes sammen.

Det er vores opfattelse, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi mener ikke, at det har været fysisk muligt, at foretage den anviste udbedring, idet undertaget allerede på dette tidspunkt har været for skrøbeligt. Vi finder ikke, at vi med tilstandsrapporten i hånden skulle være i stand til at konkludere, at hele undertaget var mørnet og moden til udskiftning.

For en sikkerheds skyld spurgte vi ejendomsmægleren om tilstandsrapporten indeholdt særligt alvorlige ting. Han sagde, at det gjorde den ikke, og at den omtalte K3 skade var noget, som kunne udbedres for et ganske beskedent beløb.

Det kan i øvrigt oplyses, at hele undertaget er i en meget dårlig forfatning. Det er ikke kun på vestsiden, som omtalt i tilstandsrapporten. Det kan formodentlig bekræftes af skadekonsulent L.M., som ved eftersyn på blandt andet husets sydside konstaterede, at undertaget revnede ved berøring."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne. I forbindelse hermed henviste selskabet bl.a. til, at forholdet vedrørende undertaget principielt er undtaget fra

forsikringsdækning, idet den bygningssagkyndige ifølge tilstandsrapportens oplysninger ikke har haft mulighed for at besigtige undertaget indefra.

Brevvekslingen resulterede ikke i enighed, hvorfor sagen blev indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, som nævnet har modtaget den 3/12 2008, fremgår bl.a.:

> "2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
>
> Efter vores opfattelse indeholder tilstandsrapporten ikke tilstrækkelige oplysninger til, at vi som forbrugere kunne få et retvisende billede af parcelhusets fysiske tilstand på købstidspunktet. Skadeskonsulenten giver endvidere udtryk for, at undertaget ikke er korrekt ført ud til tagrende.
> Påstanden om manglende adgang til loftsrummet (hvorved forholdet skulle være undtaget fra forsikringsdækning) finder vi er forkert, idet der er samme adgang til loftsrummet i vores hus som i alle andre parcelhuse, nemlig via en loftslem i gangen og en fastmonteret stige, som automatisk udløses, når loftslemmen åbnes. Som et ekstra plus i den forbindelse, kan det nævnes, at det gamle buildup tag i vores hus er bevaret, så der er fri adgang til at bevæge sig rundt over hele loftsrummet uden at skulle tage hensyn til risikoen for at træde igennem loftsbeklædningen til de underliggende rum.
> Vi mener derfor, at Topdanmark skal dække en del af udgiften til udskiftning af undertaget på huset."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 12/1 2009 bl.a. anført:

> "**Sagen drejer sig om undertaget på vores kundes ejendom**
> **…**
> L.M. [selskabets skadekonsulent] har fået forevist forholdet ved undertagets tagfod.
>
> L.M. fik ikke ved besigtigelsen forevist skade på undertaget andre steder end ved tagfod. Hun har ikke ved besigtigelsen fået forevist eller konstateret, at der er sket en bygningsskade andre steder på ejendommen, som følge af forholdet ved tagfoden.
>
> Hun kunne konstatere at undertaget er af et meget tyndt materiale, som ikke har en særlig lang levetid. Det samme har vores kundes håndværkere konstateret. Det kan I se på side 2 i vores kunders brev til os … fra 4. august 2008.
>
> Vores taksator L.M. vurderer, på baggrund af det hun har kunnet konstatere ved besigtigelsen, at undertaget er skadet som følge af slid og ælde og udløb af undertagets levetid.
>
> Vores kunder har overtaget ejendommen den 26. september 2005. Der er ikke, fra de overtog ejendommen og til nu - ca. 3 år - efter, sket en bygningsskade som følge af, at der har været en skade på undertaget, ved overtagelsen den 26. september 2005.
>
> Vi har endvidere ikke modtaget dokumentation eller sandsynliggørelse for, at der har været en skade på undertaget ved vores kundes overtagelse af ejendommen, og at forholdet ved undertaget adskiller sig fra et tilsvarende undertage, der er 15 - 16 år gammelt.

Vi beklager, at forholdet ikke er dækket af forsikringen
Forholdet var ikke tilstede ved overtagelse af ejendommen
Ejerskifteforsikringen dækker jf. vilkårenes punkt 4 A skader/skaderisici, som var tilstede, da sikrede overtog ejendommen.

Vi finder ikke at forholdet var tilstede ved vores kundes overtagelse af ejendommen, hvorfor vi allerede af denne grund skal beklage at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

Forholdet skyldes slid og ælde
Jf. vilkårenes punkt 5 G dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

I det omfang at der er en skade på undertaget, finder vi, at den skyldes slid og ælde, hvorfor forholdet også af denne grund ikke er omfattet af forsikringen.

For god ordens skyld kan det oplyses at L.M. ikke umiddelbart vurdere, at der er nærliggende risiko for en bygningsskade, på grund af at vores kunder oplyser, at det gamle buildup tag ikke ser ud til at være fjernet, da der blev monteret tegltag på gitterspær. Der er heller ikke konstateret en skade nu ca. 3 år efter vores kunde har overtaget ejendommen

Forsikringen dækker ikke forhold, der alene skyldes udløb af levetid
Jf. vilkårenes punkt 5 H dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid. Forholdet er heller ikke af denne grund dækket af forsikringen.

Forhold nævnt i tilstandsrapporten er heller ikke dækket af forsikringen
Vores kunder har i tilstandsrapporten, som de har modtaget inden de købte ejendommen kunnet se, at den bygningssagkyndige ved hans besigtigelse den 17. marts 2005 har konstateret en kritisk skade ved undertaget.
…
Med oplysningerne i tilstandsrapporten bør vores kunder ikke være uvidende om, at der er problemer som kan medføre fugt i boligen og ved spærfødderne. Den bygningssagkyndige har med karakter K3 gjort sig umage for at oplyse en eventuel køber, at det hastede med reparationen, for at undgå svigt i installationen og skader på andre bygningsdele.

Ejerskifteforsikringen dækker jf. vilkårenes punkt 5 A ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Den bygningssagkyndige har beskrevet det, han har kunne konstatere ved besigtigelsen og givet forholdet karakter K3. Der er ikke tale om, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Også af denne er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Manglende adgang til tagrum er oplyst i tilstandsrapporten
Vores kunder oplyser i deres klage, at de mener, at det er en fejl, at den bygningssagkyndige ikke har besigtiget tagrummet.

Uanset at vores kunder mener, at den bygningssagkyndige har haft mulighed for at besigtige forholdet, har den bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten ikke vurderet, at han havde mulighed for at besigtige rum over lofter og tagkonstruktionen til tag.

Det er derfor at han på side 4 i tilstandsrapporten har oplyst, at han ikke har besigtiget forholdet. Det er en oplysning, som vores kunder har været oplyst om, inden de købte ejendommen. De har derfor haft mulighed for at få forholdet afklaret, inden de gav deres købstilbud.

At vores kunder mener, at det er en forkert oplysning, ændrer desværre ikke ved den omstændighed, at den bygningssagkyndige ikke har besigtiget forholdet, og at vores kunder er oplyst om det i tilstandsrapporten.

Til støtte for vores afgørelse vedlægger vi kendelser fra jer
Vi vedlægger følgende kendelser fra jer: Nr. 63.701, 67.696 og 68.085.

Kendelserne finder vi er illustrative for problematikken med undertage og tidsintervallet mellem vores kundes overtagelse af ejendommen og datoen for anmeldelse.

Vi vurderer forholdet på ny, hvis vi får dokumentation
Det kan oplyses, at vi naturligvis er indstillet på at vurdere forholdet på ny, hvis vi modtager dokumentation på følgende:
Der er en bygningsskade/omfanget af konstateret skade.
Den har været til stede ved overtagelse af ejendommen.
Forholdet ikke skyldes almindelig slid og ælde samt udløb af levetid.
Forholdet ikke ville være opstået, hvis det forhold der er noteret i tilstandsrapporten, var blevet udbedret i rimelig tid efter, at vores kunder havde overtaget ejendommen.

Vi skal her henvise til forsikringsaftalelovens pgf. 22, hvor det fremgår, at sikrede har bevisbyrden for rigtighed af det krav de gør gældende."

Hertil har klagerne i skrivelse af 25/1 2009 til nævnet bemærket:

"**Sagen drejer sig om undertaget på kundens ejendom.** Taksator L.M. blev ved besigtigelsen gjort opmærksom på undertagets tilstand. Undertaget var tilgængeligt for så vidt angår den nederste del rundt om hele huset. Det var ligeledes let at komme til, idet håndværkerne havde opstillet stillads hele vejen rundt om huset i forbindelse med den forestående udskiftning af tagrender. L.M. valgte at afprøve undertagets tilstand på husets sydøstlige side ved at trykke med en finger på undertaget, hvorved det bristede. Undertagets tilstand blev derimod ikke afprøvet på husets vestlige side, som den bygningssagkyndige har omtalt i tilstandsrapporten. Det er da også vores opfattelse at undertaget generelt var i en meget dårlig forfatning, og ikke blot på det sted på vestsiden, som er omtalt i tilstandsrapporten.

Manglende adgang til tagrum er oplyst i tilstandsrapporten. Vi har tilladt os at vedlægge et par billeder af vores gang, hvor der er en lem til loftsrummet. Når lemmen åbnes, udløses en stige, som sidder fastmonteret på loftlemmens bagside. Gangen, hvor loftslemmen er placeret er et af husets mest befærdede områder, idet der herfra er adgang til soveværelse, 2 værelser, badeværelse, baggang og køkken. Det er derfor ikke forbundet med besvær, at komme til loftlemmen.

Vi er stadigvæk af den opfattelse, at den bygningssagkyndige har sat et forkert kryds i tilstandsrapporten. Vi tror ikke, at en bygningssagkyndig ved udarbejdelsen af en tilstandsrapport vil afskære sig fra at gennemgå væsentlig dele af en ejendom ved at 'vurdere at han ikke har mulighed for at besigtige et givet område', når adgangsvejene er åbenbare og ikke anderledes end i ethvert andet tilsvarende parcelhus. Som en detalje kan vi oplyse, at der i loftsrummet er installeret elektrisk lys, så der er god mulighed for at besigtige området, ligesom det oprindelige tag (build up) er bevaret, så man kan bevæge sig ubesværet over hele loftsrummet.

Vi mener ikke, at vi som købere har fået den tilstrækkelige information om husets tilstand ved at læse tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndiges vurdering af undertaget mod vest og det tilhørende forslag om udbedring anså vi for at være noget, som kunne udbedres uden væsentlige økonomiske konsekvenser, hvilket blev bekræftet af ejendomsmægleren.

Efter vores opfattelse, har undertaget været i meget dårlig stand allerede på tidspunktet for vores køb at huset i september 2005. Det var allerede i juni 2008 så porøst, at de gik i stykker ved et let tryk med en finger."

Selskabet og klagerne er fremkommet med yderligere kommentarer i skrivelser af 5/2 og 18/2 2009.

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

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 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.
…

G Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

H Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at undertaget i tilstandsrapporten har fået karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, hvilket vil medføre skade på andre bygningsdele. Nævnet bemærker videre, at skaden først anmeldes til selskabet næsten tre år efter klagernes overtagelse af ejendommen.

Nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at antage, at forholdet vedrørende undertaget på overtagelsesdagen gik væsentlig ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder dermed ikke at kunne kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Herefter, og idet det af klagerne i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand