839/10

Den 15. marts 2010 blev i sag nr. 76.141:

xxxx xxxxxx
xxx xxx xxx
xxxxxxx xxxx xxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Ejendommen, der er et sommerhus opført i 1994, blev købt af klageren på baggrund af tilstandsrapport dateret 16/8 2003. Sammen med tilstandsrapporten modtog klageren et som tillæg hertil udfærdiget Nybolig KvalitetsMærke, der ligeledes er dateret 16/8 2003. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 13/12 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse m/overdækning**			
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	1	Tag- og rygningspladerne har

flere afskalninger, nogle afslåede/smuldrende kanter, mindre mosdannelser, fuglefekalier og mosdannelser.
Ved udhænget er der mod nord 2 tagplader og mod syd een tagplade med mindre revner yderst ved sternbrædderne.

…
Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
…
Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Fiberarmerede bølgeplader vil uden vedligeholdelse efter nogen tid få en noget forvitret overflade, ofte med hvide afskalninger og ofte med mosdannelser. Plader især med en alder over 20 år vil ofte have overfladerevner. Eternitbølgepladebeklædninger har en levetid på ca. 45 år i h.t. Byggeriets Udviklingsråd's (BUR) opgivelser (dog ikke hvis belægningerne er asbestfrie)."

I tillægget til tilstandsrapporten vurderes tagkonstruktionens tilstand til at være ”Middel”, hvilket ”Er udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god stand, men eksempelvis kan have småskader eller mangler, som f.eks. kan henføres til mangelfuld vedligeholdelse”. Af tillægget fremgår desuden bl.a. følgende:

"**Bygningssagkyndiges supplerende bemærkninger:**
De beregnede levetider forudsætter en fortsat god vedligeholdelse og udbedring af skader nævnt i tilstandsrapport …
…
5. Bygningssagkyndiges oplysninger om skønnede restlevetider samt skønnede udbedringspriser på primære bygningsdele

Skaderne, nævnt i Tilstandsrapporten, med karakter K0 og K1 er ikke prissat, og der må påregnes almindelig vedligeholdelsesudgift. …

Skønnede restlevetider for primære bygningsdele

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
…			
A	8.1 Tagbelægning/rygning	>20 år"	

Det fremgår af sagen, at klageren den 21/5 2008 anmeldte til selskabet, at bølgeeternitpladerne på taget (type B7) smuldrer.

Ved skrivelse afsendt samme dag bekræftede selskabet, at det havde modtaget skadeanmeldelsen. Samtidig hermed anmodede selskabet klageren om at fremsende yderligere oplysninger/dokumenter til brug for sagens behandling.

I klagerens e-mail af 3/6 2008 til selskabets sagsbehandler hedder det:

> "Jeg har i går sendt dig kopier pr. post af
>
> tilstandsrapport
> købsaftale
> skøde
> Nybolig kvalitetsmærke
>
> Jeg sender dig hermed også kopi af brev fra Cembrit A/S [producenten af tagpladerne] hvori de tilbyder at dække 50 % af materialeudgiften til nye tagplader pr. kulance idet de beskriver at garantien på pladerne er udløbet.
>
> Sagen er den at tagpladerne smuldrer. Tagpladerne er af typen Eternit bølgeplader og er efter det oplyste lagt op i 1995. Pladerne har flere steder nu fordybninger i pladen som går ca. halvvejs gennem pladen. I den tilsendte tilstandsrapport beskrives taget som havende en levetid på mere end 20 år. Dette synes nu (ca. 4½ år senere) at have været en total forkert vurdering på daværende tidspunkt idet jeg tror ikke taget kan holde meget mere end et år mere.
>
> Jeg vender tilbage med oplysning om prisoverslag fra min håndværker senere såfremt jeg kan få en sådan."

Den 2/7 2008 modtog selskabet en e-mail fra klageren med prisoverslag fra en snedker- og tømrerforretning. Ifølge overslaget vil en udskiftning af taget beløbe sig til 75.000 kr. inkl. moms.

Forholdet blev den 9/7 2008 besigtiget af selskabets ejerskiftetaksator, som i forlængelse heraf fremsendte skrivelse af 12/8 2008 til klageren. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelsen er der konstateret afskalninger på udvendig side af husets tagbelægning af B7 bølgeeternitplader.
> Afskalningerne ses såvel i kanterne som i pladernes overflade som små gruppeafskalninger.
> Desuden ses der specielt på husets nordside mindre forekomst af mosdannelser.
> Der er ikke konstateret utætheder som følge af afskalningerne.
> Huset er opført i 1994.
> Taghældningen er 25 - 30°.

> Tagplader skønnes at have samme alder som huset, og er dermed asbestfrie.
> Beliggenheden er få hundrede meter fra Vesterhavet i åbent terræn.
> Det er oplyst, at solfangeren på tagfladen mod syd er opsat i ny ejers tid.
>
> Årsagen til afskalningerne er dels husets udsatte beliggenhed, og dels de asbestfrie pladers forholdsvis kortere levetid pga. pladernes ringere produktegenskaber i forhold til plader indeholdende asbest.
> …
> Tagpladernes tilstand vurderes ved besigtigelsen den 09.07.2008 i overensstemmelse med beskrivelsen i tilstandsrapporten.
>
> Dog er der sandsynligvis sket en yderligere forvitring i pladerne over de 5 år, der er gået siden tilstandsrapporten blev udarbejdet, hvilket er helt sædvanligt, alene under hensyntagen til husets udsatte beliggenhed.
>
> Der er ikke konstateret nogen skade som følge af forholdet, og der findes ej heller nærliggende risiko for skade.
>
> Forholdet er derfor ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke kan tilbydes dækning på ejerskifteforsikringen."

Klageren fremsendte den 9/9 2008 en e-mail til selskabets taksator. I denne e-mail hedder det bl.a.:

> "Jeg er stadig overbevist om at beskrivelsen af tagets holdbarhed i tilstandsrapporten er yderst klar, nemlig at den er over 20 år.
> Jeg tror også at vi begge kan være enige om at som taget har udviklet sig de sidste 4-5 år kan det næppe forventes at taget vil holde mere end 20 år."

Taksatoren besvarede henvendelsen ved e-mail af 11/9 2008 til klageren. Af denne e-mail fremgår:

> "Jeg har ingen mulighed for, at vurdere hvordan forholdene var da du overtog huset.
> Min begrundelse for afgørelsen er alene, at jeg mener det jeg kunne konstatere ved besigtigelsen, svarer ganske korrekt til beskrivelsen i tilstandsrapporten.
> Forventet restlevetid tør jeg ikke gætte på."

Klageren fremsendte endnu en klage til selskabet den 26/9 2008.

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet afgørelsen ved skrivelse af 16/10 2008 til klageren.

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 4/5 2009, fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Sagen udgør i sin enkelthed at Tryg ikke vil anerkende erstatningsansvar som følge af urigtige oplysninger i tilstandsrapport med tilhørende kvalitetsmærke. Der er i kvalitetsmærket angivet at taget har en holdbarhed på over 20 år. Taget er nu ca. 5 år efter i forfald i en grad der nødvendiggør udskiftning snarest. Forholdet med tagets forvitring er omtalt i tilstandsrapport men det er det tilhørende kvalitetsmærke der med omtale af holdbarhed på over 20 år som gør at jeg føler at have modtaget urigtige oplysninger i forbindelse med købet. Det er værd at nævne at tilstandsrapport og kvalitetsmærke er udarbejdet af **samme** byggesagkyndige person.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Cembrit [producenten af tagpladerne] har givet tilsagn om dækning af 50 % af materialer til nyt tag. Det ønskes at Tryg skal dække resten af udgiften til skift af tag dvs. 50 % af materialer samt arbejdsløn."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 3/6 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Der er tale om en ejendom med asbestfrit bølgeeternittag fra 1994, hvor der er konstateret afskalninger på tagpladerne. I forbindelse med overtagelse af ejendommen i 2003 har vores kunde modtaget KvalitetsMærke fra Nybolig. Dette er udarbejdet af samme byggesagkyndige, som har lavet tilstandsrapporten. I KvalitetsMærket er der noteret en restlevetid på tagpladerne på over 20 år.

Forholdet er anmeldt 4½ år efter overtagelsen af ejendommen, og vores taksator vurderer, at tagpladernes tilstand ved besigtigelsen er i overensstemmelse med beskrivelsen af forholdet i tilstandsrapporten. Dog bemærker taksator, at der sandsynligvis er sket en yderligere forvitring i pladerne de sidste 5 år, hvilket er helt sædvanligt, alene under hensyntagen til husets udsatte beliggenhed få hundrede meter fra Vesterhavet i åbent terræn.

Ligeledes oplyser den byggesagkyndige i tilstandsrapporten, at plader uden vedligeholdelse vil få en noget forvitret overflade og ofte med afskalninger og mosdannelser efter nogen tid.

Specielt når pladerne befinder sig i udsat miljø som i dette tilfælde, vil afskalninger mv. på taget ske hurtigere end normalt. Som eksempel på udsat miljø nævner levetidstabellen fra F&P på side 21 bl.a. vindpåvirkning og havgus som årsag, hvilket er aktuelt i dette tilfælde.

Vi bemærker samtidig, at der ikke er konstateret utætheder i taget.

Vores taksator har ikke konstateret nogen skader som nedsætter bygningens værdi eller brugbar- hed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Der er heller ikke vurderet nogen nærliggende risiko for skade, forudsat at der foretages almindelig vedligeholdelse af taget. Her skal vi igen henvise til F&P's levetidstabel side 21, hvor det bl.a. fremgår, at udskiftning af defekte plader er en del af almindelige vedligeholdelse af taget.

F&P's levetidstabel for eternitbølgeplader kan ikke benyttes i forhold til en vurdering af tagets restlevetid, da tabellen gælder for plader med asbest. Det fremgår af tabellen, at levetiden for plader uden asbest beror på en vurdering i praksis.

Vi er af den opfattelse, at forholdet ikke opfylder forsikringens skadedefinition, og dermed ikke er omfattet af forsikringen.

Samtidig gøres det gældende, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at beskrivelsen i rapporten ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende. Vores taksator har vurderet, at forholdet er i overensstemmelse med beskrivelsen i tilstandsrapporten, men at der naturligt er sket yderligere afskalning og forvitring i tidsrummet fra tilstandsrapportens udarbejdelse i 2003 til besigtigelsestidspunktet i 2008.

Forsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, og alene af den grund er forholdet ikke omfattet af forsikringen.

Det er oplyst i sagen, at producenten Cembrit A/S har tilbudt at betale 50 % af materialeudgiften pr. kulance. da deres 5-årige garantiperiode er udløbet. Ved telefonisk henvendelse til Cembrit A/S har vi fået oplyst, at årsagen til tilbuddet alene er et udtryk for god kundeservice. og at de ikke har givet tilbuddet som erkendelse af materialefejl i produktet eller lign.

Vores kunde henviser til at have modtaget urigtige oplysninger ved købet som følge af den oplyste restlevetid i Nykredit Kvalitetsmærket. hvor tagets levetid er beskrevet til over 20 år.

KvalitetsMærket fra Nybolig danner ikke grundlag for tegning af ejerskifteforsikringen og kan ikke betragtes som en del af forsikringsaftalen, ligesom tilstandsrapporten er det. Ejerskifteforsikringen tegnes alene på grundlag af selve tilstandsrapporten, som er udarbejdet iht. huseftersynsordningen.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes forside, at forsikringsaftalen med Tryg udgøres af policen, eventuelle policetillæg, tilstandsrapporten og forsikringsbetingelserne.

KvalitetsMærket er alene en rapport, der er udarbejdet på foranledning af Nybolig og som en del af ejendomsmæglerkædens information til køber om ejendommen. Rapporten danner ikke grundlag for forsikringen, og rapporten er ikke Tryg bekendt ved forsikringens tegning.

Eventuelle forkerte oplysninger/fejlvurderinger i Nyboligs KvalitetsMærke kan ikke alene lægges til grund for et krav mod ejerskifteforsikringen.

Det skal i øvrigt bemærkes, at der i KvalitetsMærket på side 6 står følgende:

'De beregnede levetider forudsætter en fortsat god vedligeholdelse og udbedring af skader nævnt i tilstandsrapport …'

I forhold til vurderingen af restløbetiden er der således taget udgangspunkt i, at bl.a. bemærkninger omkring taget i tilstandsrapportens punkt 8.1 bliver udbedret.

På grundlag af sagens oplysninger fastholder vi, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Hertil har klageren i telefax af 13/7 2009 til nævnet bemærket:

"Det er ikke korrekt når TrygVesta A/S påstår at de på tidspunkt for udstedelse af forsikringspolicen ikke var bekendt med Nyboligs Kvalitetsmærke. Såvel Tilstandsrapport som Kvalitetsmærke blev sendt til TrygVesta A/S den 19. November 2003 (kvittering for faxfremsendelse haves og kan fremlægges såfremt dette ønskes).

Det skal ydermere gøres klart at såvel Tilstandsrapport som Kvalitetsmærke er udfærdiget af samme byggesagkyndige på samme dag og vel efter al sandsynlighed under samme besigtigelse af sommerhuset. Da Kvalitetsmærket ydermere er hæftet bag på Tilstandsrapporten ved modtagelsen må det spørges:

• Hvordan kan en almindelig borger undgå at opfatte disse to dokumenter som værende et samlet dokument?

Det er da også derfor at hele dokumentet (Tilstandsrapport samt Kvalitetsmærke) sendes til TrygVesta ved indhentelse af ejerskifteforsikringstilbud.

Det bør derfor være klart hvorfor man som køber føler sig vildledt af dokumentets påstand om tagets restlevetid på overtagelsestidspunktet når man klart får opfattelse af at eksperterne (den byggesagkyndige) skriver restlevetid på over 20 år men taget allerede efter 4½ år er i forfald i en sådan grad at der er stor risiko for lækage inden for uoverskuelig tid. Det skal bemærkes at adskillige steder på taget forefandtes afskalningsfordybninger på 50 % af pladernes tykkelse eller mere.

Det skal desuden bemærkes at taget forud for anmeldelsen af skaden flere gange er blevet gennemgået med henblik på vedligehold og at der under disse gennemgang er blevet påført tagtætningsmasse i opståede fordybninger. Det er således forsøgt at forlænge tagets levetid ved hjælp af vedligeholdelsestiltag. Tagets tilstand har dog til trods herfor udviklet sig i ugunstig retning og det blev tydeligt at de 20 år som anført kvalitetsmærke langt fra kunne være i overensstemmelse med virkeligheden.

Jeg kan ikke forholde mig til F&P's levetidstabel da dette efter min opfattelse ikke er et dokument som er almindelige borgere bekendt."

Herefter har selskabet i skrivelse af 17/8 2009 til nævnet anført:

"**Vi fastholder vores afgørelse**
Vi fastholder vores afgørelse og henviser til vores tidligere brev i sagen.

Vi har i øvrigt bemærket os kundens bemærkning om, at tagets tilstand har 'udviklet sig i ugunstig retning'. Vi henviser til fx ankenævnskendelsen nr. 74.101.

Vores kunde henviser til KvalitetsMærket fra Nybolig
Vores kunde henviser til Nyboligs KvalitetsMærke, og har bl.a. anført, at vi modtog KvalitetsMærket ved tegningen, samt at KvalitetsMærket, sammen med tilstandsrapporten, blev opfattet som et "samlet" dokument.

Vi må fastholde, at KvalitetsMærket ikke har dannet grundlag for tegning af ejerskifteforsikringen hos os, og ikke kan betragtes som en del af forsikringsaftalen. Ejerskifteforsikringen er alene tegnet på grundlag af selve tilstandsrapporten, som er udarbejdet iht. huseftersynsordningen. KvalitetsMærket er en rapport, der er udarbejdet på foranledning af Nybolig, som en del af ejendoms- mæglerkædens information til køber om ejendommen, og Nybolig er en del af Nykredit koncernen.

Vores kunde henviser bl.a. til, at KvalitetsMærket skulle være faxet til os i forbindelse med forsikringens tegning. Jeg er ikke klar over, om vi tilbage i 2003 modtog tillægget, men uanset om det måtte være tilfældet, må vi fastholde, at det ikke kan føre til andet resultat. Vi har

ikke benyttet tillægget ved tegningen. Vi fastholder derfor, at eventuelle forkerte oplysninger/fejlvurderinger i Nyboligs KvalitetsMærke ikke kan lægges til grund for et krav mod ejerskifteforsikringen.

Vi henviser også til Henning Jønsson, Husejerforsikring & ejerskifteforsikring - en kommentar, 3. udgave, 2008, side 322, hvoraf bl.a. fremgår: 'Tegner køberen forsikring i et andet selskab, kan det ikke lægges til grund, at dette selskab kender indholdet af tillægget, og dette forsikringsselskab kan derfor ikke komme til at 'hænge' på eventuelle forkerte oplysninger i tillægget, jf. AK 69.510 (2007).'

På grundlag af sagens oplysninger fastholder vi, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

I klagerens telefax af 23/9 2009 til nævnet hedder det:

"TrygVesta A/S har nu ændret forklaring fra at benægte at have modtaget kopi af kvalitetsmærket til nu ikke at kunne huske om de har modtaget kvalitetsmærket. Jeg vil i den forbindelse blot gøre opmærksom på at det ikke kan komme mig til skade at TrygVesta A/S ikke kan huske hvad de har modtaget i en given sag eller at de måske ikke har gemt kopier af hvad de har modtaget. Jeg gentager følgende: Såvel Tilstandsrapport som Kvalitetsmærke blev sendt til TrygVesta A/S den 19. November 2003 (kvittering for faxfremsendelse haves og kan fremlægges såfremt dette ønskes;

Endvidere skal jeg henlede Ankenævnets opmærksomhed på følgende sager hvori netop Kvalitetsmærke ikke har været uden betydning for nævnets afgørelse. Især sag 59517 og sag 71620 ligner mit eget tilfælde men også sag 60154 og sag 71 188 har paralleller til nærværende sag."

Af selskabets skrivelse af 5/10 2009 til nævnet fremgår:

"Vi fastholder vores afgørelse og henviser i øvrigt til vores argumentation i de tidligere breve i sagen.

Tidligere kendelser
Vores kunde henviser til tidligere kendelser fra ankenævnet, hvor KvalitetsMærke fra Nybolig har været en del af argumentationen.

De kendelser der henvises til er alle kendetegnet ved, at der er udarbejdet KvalitetsMærke via Nybolig og efterfølgende tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring, som begge er en del af Nykredit koncernen.

KvalitetsMærke er ikke en del af aftalegrundlaget for den tegnede ejerskifteforsikring her i selskabet."

Den 21/10 2009 har klageren til nævnet fremsendt kopi af faxforside og -kvittering som dokumentation for, at såvel tilstandsrapport som KvalitetsMærke blev fremsendt som et samlet dokument i forbindelse med forsikringens tegning i 2003. Både faxforsiden og

faxkvitteringen er dateret 19/11 2003. Af den omtalte faxforside fremgår bl.a.: ”Her er tilstandsrapport samt kvalitetsmærke”.

Selskabet har på ny fastholdt sin afgørelse ved skrivelse af 28/10 2009 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommens tag.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1
Forhold, som 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 en sikret på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

At restlevetiden muligt ikke er korrekt angivet i tillægget, udgør ikke i sig selv en skade, men oplysninger i et tillæg kan efter omstændighederne være med til at præge det samlede billede, klageren måtte få af ejendommen. Efter nævnets opfattelse rykker oplysningen om restlevetiden ikke ved det indtryk, tilstandsrapporten giver om ejendommens tag. Allerede af denne grund

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen