881/11

Den 12. december 2011 blev i sag nr. 78.351:

xxxxxxx xxxxx
xxxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med Home SundhedsAttest i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade vedrørende ejendommens tagbelægning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, samt at tagpladerne ikke er løbende vedligeholdt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/10 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 9/7 2003. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Ejendommen er opført i gode og sunde naturmaterialer og vedligeholdelse er ganske udmærket.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		En smule alge- og mosbegroning på tagflade, især mod vest. Begyndende nedbrydning af tagpladekanter og nogle steder

af overflader.

…

Karakterskala:

…

K1: Mindre alvorlige skader

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

	Bygn.:	**Kommentar**
8.0 Tagkonstruktion		
Bjælkespær	ABCD	
Ensidigt fald	ABCD	
Kommentar	A	Tagbelægning er udført med asbestfri bølgeplader med produktionsnr. 41103276, 41100279.
Skorsten - Muret	A	
Tagbe. - Fiberarmeret bølgeplader	A"	

Som tillæg til tilstandsrapporten er der udarbejdet Home SundhedsAttest. Af Sundhedsattesten fremgår bl.a.:

"**2. Samlet konklusion vedrørende ejendommens vedligeholdelsesstand**

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

…

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Udestue, Bygning C: Carport, Bygning D: Udhus

Bygning	**Bygningsdel**	**Karakter**	**Note**	**Bemærkninger**
A	8.1 Tagbelægning /rygning	K1		En smule alge- og mosbegroning på tagflade, især mod vest.
A	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Begyndende nedbrydning af tagpladekanter og nogle steder af overlader.

…

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

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Udestue, Bygning C: Carport, Bygning D: Udhus

Bygning	**Bygningsdel**	**Restlevetid**	**Vedligeh.**	**Bemærkninger**
A	Tagbeklædning	>20 år	I	

"

Den 17/12 2009 anmeldte klageren forholdet vedrørende ejendommes tag til selskabet og beskrev i anmeldelsen forholdet således:

"Beskrivelse af skaden
Hvordan vil du beskrive skaden: Tagbeklædningen har rejst sig og nogle steder er der hul midt på pladen. Pladerne er ved at smuldre væk.

…

Hvilken reparation skønnes til udbedring: Udskiftning af tagbeklædning."

Ved brev af 10/3 2010 meddelte selskabet klageren afslag på dækning med følgende begrundelse:

"Jeg var ude hos dig den 09.03.2010, hvor vi sammen så på din ejerskifteskade.

Ejendommen er opført i 1969
Tilstandsrapporten er udarbejdet den 09.07.2003
Skaden er anmeldt den 17.12.2009
Købsaftalen har jeg fået tilsendt fra vores hovedkontor og der er ingen relevante oplysninger til din skade.

Besigtigelse
Tagbelægning er bølgeeternit fra husets opførelse i 1969.
Der kunne ses afskalninger og nogle steder smuldre taget og enkelte med hul igennem.
Der er ingen følgeskade på lofter på grund af nævnte forhold.

Tilstandsrapport
I denne står der i punkt 8.1:
En smule alge- og mosbegroning på tagflade, især mod vest.
Begyndende nedbrydning af tagpladekanter og nogle steder af overflader.

Skaden ikke dækket
Tilstandsrapport er lavet for ca. 7 år siden og på det tidspunkt er der gjort opmærksom på at der er problemer med taget.
I har haft mulighed for at få gjort noget ved taget, da det fremgår af tilstandsrapport, dette er ikke sket, hvorfor det nu er meget værre.
Skaden er derfor ikke dækket."

Hertil har klageren ved klageskrivelse af 17/3 2010 til selskabet anført:

"**Klage over afgørelse vedr. udskiftning af tagbelægning**
Vi har anmeldt en skade over vores ejerskifteforsikring og vil klage over den afgørelse, Topdanmark har truffet i sagen. Vores tag er fra 1991 og tagpladerne smuldrer. Vi skal inden for kort tid have dem udskiftet. Vi købte boligen i 2003 med en fin tilstandsrapport. Om taget var der bemærket følgende:

K1:
En smule alge- og mosbegroning på tagflade, især mod vest.

Begyndende nedbrydning af tagpladekanter og nogle steder af overflader.

I den tilhørende sundhedsattest er restlevetiden af taget skønnet til at være >20 år og i kolonnen 'vedligeholdelse' har taget fået karakteren **I: Vedligeholdelsesstandarden er god.**

Vi mener forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Allerede på købstidspunktet var pladerne begyndt at smuldre. Vi havde ikke mulighed for at vurdere husets faktiske tilstand, nemlig at taget skulle skiftes inden for kort tid. Vi mener ikke, at en udskiftning af tagpladerne kan henregnes til 'almindelig vedligeholdelse' som K1-betegnelsen indikerer.

Jeres taksator har vurderet, at skaden ikke kan dækkes. Han argumenter som følger: 'I har haft mulighed for at få gjort noget ved taget, da det fremgår af tilstandsrapport, dette er ikke sket, hvorfor det nu er meget værre'.

1) Der er ikke tale om en vedligeholdelsesopgave, som vi kunne 'få gjort noget ved' - eneste løsning er nye tagplader.

2) Skaden er ikke forværret på anden vis end at nedbrydningen af pladerne selvfølgelig er fortsat."

Selskabet har ved brev af 25/3 2010 fastholdt sin afgørelse og har uddybet sin begrundelse således:

"**Forholdet ved tagpladerne er ikke en skade i forsikringens forstand**
I vilkårene for ejerskifteforsikringen, punkt 5 A oplyser vi om, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Vi oplyser også om, at ved en 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.

Vi mener ikke, at tagpladerne på jeres ejendom er et forhold, der i sig selv nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre bygninger af samme konstruktion med asbestfri tagplader af samme alder.

Der er ikke sket anden skade, som følge af tagpladerne nu har fået flere afskalninger i jeres ejertid end selve afskalningerne, og udviklingen har I desværre kunnet forvente ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten.

Derfor er betingelserne for dækning over ejerskifteforsikringen ikke opfyldt.

Vi sender jeg illustrative kendelser fra Ankenævnet for Forsikring
Som vi ser jeres skadesag, er den i sin problemstilling svarende til kendelserne 69115 og 74101.

I kendelse 69115 er ejendommen fra år 1977 og med bølgeeternittagplader. Jeres ejendom er med bølgeeternittagplader, og vi kender ikke årstallet for oplægning af tagpladerne.

Selskabet gjorde gældende, at tagpladerne ikke adskilte sig væsentligt fra andre intakte og identiske eternittagplader af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Selskabet gjorde også gældende, at hvis tagpladerne adskiller sig væsentligt fra andre tilsvarende intakte tage, er det en forudsætning at taget adskiller sig væsentligt og forholdet nævneværdigt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed.

Vi mener, at det er en rigtig forklaring, når selskabet oplyser, at holdbarheden af tagplader godt kan variere ejendommene i mellem, fordi flere forhold, blandt andet art/ produktion, vedligeholdelse og beliggenhed, har indflydelse på det.

Ankenævnet udtalte i kendelsen, at de ikke fandt, at klageren ikke på tilstrækkelig vis har sandsynliggjort en dækningsberettiget skade på tagpladerne. Klagen kunne derfor ikke tages til følge.

Det samme mener vi gør sig gældende i kendelse 74101.

En løbende vedligeholdelse kan også bestå i en udskiftning
I oplyser, at I ikke har haft mulighed for at vedligeholde jer ud af problemet, fordi alene en udskiftning af tagplader løser problemet.

Det er vi fuldstændig enige med jer i. Den løbende vedligeholdelse vil i det her tilfælde normalt bestå i, at defekte tagplader nævnt i tilstandsrapporten udskiftes og ligeså fremover for nye afskalninger.

Der kan sagtens være en god mening i, at udskifte hele tagbelægningen, fordi den efterhånden har en del år på bagen, ligesom asbestfri plader ikke nødvendigvis har samme levetid, som tagplader med asbest.

Der har tidligere for år tilbage været en del opmærksomhed i medierne om netop en producent af asbestfri tagplader, fordi der var produktioner med reduceret levetid i forhold til tagplader med asbest.

Allerede af den grund, at forholdet blev oplyst i tilstandsrapporten for næsten 7 år siden, betyder at vi desværre ikke kan hjælpe jer. At forholdet med årene forværres, går desværre ikke ud over, hvad I med rette kan forvente."

Klageren indbragte herefter sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal dække udgifterne til udskiftning af tagpladerne. Klageren har i klageskema dateret den 15/5 2010 til støtte for sin påstand anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Vi har anmeldt en skade på vores bølgeeternittag fra 1991 over vores ejerskifteforsikring. Tagpladerne smuldrer, og vi står foran en udskiftning af hele tagbelægningen. Vi er uenige i den afgørelse, som TopDanmark har truffet i sagen, og fastholdt i klagesagen. Da vi købte huset i 2003, stod der bemærket følgende i tilstandsrapporten: 'K1: En smule alge- og mosbegroning på tagflade, især mod vest' og 'Begyndende nedbrydning af tagpladekanter og nogle steder overflader. I den tilhørende sundhedsattest er tagets restlevetid skønnet til at være >20 år.

Vi mener, forholdet var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Allerede på købstidspunktet var pladerne begyndt at smuldre. Vi havde ingen mulighed for at vurdere husets faktiske tilstand, nemlig at taget skulle skiftes inden for kort tid. Vi mener ikke, at en udskiftning af tagpladerne af et så forholdsvist nyt tag kan henregnes til 'almindelig vedligeholdelse', som K1-betegnelsen indikerer. Samtidig er det misvisende, at den skønnede restlevetid på taget er >20 år på købstidspunktet, når den sagkyndige har konstateret begyndende nedbrydning af tagpladerne. Vi må gå ud fra, at den pågældende ikke har været i tvivl om, at taget havde en begrænset levetid. For os som ikke sagkyndige stod det ikke klart, og vi forventede på baggrund af beskrivelsen i tilstandsrapporten, at forholdet kunne udbedres uden en større udgift.

Vi har følgende kommentarer til forsikringens hovedargumentation med afsæt i forsikringens vilkår 13 U (jf. bilag …)
Pkt. 5A og D: Skaden var nævnt i tilstandsrapporten og dermed til stede, da vi overtog ejendommen. Vi mener, at skaden er fejlagtigt beskrevet. Jf. pkt. 5A kan skaden godt dækkes, selvom den er beskrevet i tilstandsrapporten. hvis den 'anses for klart forkert beskrevet'. Vi kunne ikke ud fra tilstandsrapporten tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Pkt. 5G: Vi har ikke haft mulighed for at foretage os noget som en del af den løbende vedligeholdelse, der kunne have forlænget tagets levetid. Vi mener ikke, man kan henregne udskiftning af tagplader fra 1991 som 'almindelig vedligeholdelse'. Vi kender ikke skadens fulde omfang før vi tager tagpladerne af, men der er hul i nogle af tagpladerne, og vi ved derfor, at der allerede nu trænger vand ind (jf. billeddokumentation i bilag …)
Det skal i øvrigt bemærkes, at det ser ud til, at forsikringsselskabet tager udgangspunkt i, at taget er det mindelige fra 1969. selvom vi har oplyst, at det er fra 1991."

Selskabet har ved brev af 17/6 2010 over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Taget adskiller sig ikke nævneværdigt fra en tilsvarende bygning**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Vi henviser til vilkårenes punkt 4B.
…
Der er tale om et bølgeeternittag uden asbest, som er 19 år gammelt. Vi mener derfor ikke, der er tale om et nyere tag, som vores kunde skriver.

Bølgeeternitplader uden asbest har desværre ikke den samme levetid, som de tidligere bølgeeternitplader med asbest. Der er derfor ikke noget usædvanligt i, at tagpladerne er ved at udtjent deres levetid med afskalninger og nedbrydninger.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at forholdet ved overtagelsen for 7 år siden adskilte sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning med samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand udover tilstandsrapportens beskrivelse.

Tilstandsrapporten har bemærkninger til tagbelægningen
Det fremgår af tilstandsrapporten på side 7 under punkt 8.1 om tagbelægningen/rygningen:
- 'En smule alge- og mosbegroning på tagflade, især mod vest'.
- 'Begyndende nedbrydning af tagpladekanter og nogle steder af overflader'

Forholdene har fået karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade.

Vores kunder skriver i deres brev til jer, at de mener karakteren K1 beskriver forhold, der beskriver almindelig vedligeholdelse. Dette er ikke rigtigt forstået. Der er tale om mindre alvorlige, *men dog alvorlige skader,* som vores kunder bliver oplyst om, før deres køb af ejendommen.

K1 skader er ikke lige så presserende at få udbedret som K2 og K3 skader, men de skal naturligvis indenfor overskuelig tid udbedres, da også K1 skader ellers udvikler sig - specielt en tagbelægning, der dagligt gennem de seneste 7 år har været udsat for vejrliget.

Vores kunder venter 6½ år, før de anmelder forholdet. Vi har ingen oplysning om, at de har udskiftet tagplader løbende efter behov i forbindelse med udbedring af nævnte K1-skader og det løbende vedligehold gennem årene. Derfor forkortes tagbelægningens samlede levetid yderligere.

Forhold der vedrører almindelig vedligeholdelse behøver i øvrigt ikke, at blive beskrevet i tilstandsrapporten.

Som sagen er oplyst har vores kunde ikke i de 7 år, der er gået siden overtagelsen, udbedret forholdene nævnt omkring taget.

Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 5A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet 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,

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at forholdene på tidspunktet for overtagelsen af bygningen, gik ud over tilstandsrapportens beskrivelse.

Hvis I måske alligevel mener, at det er sandsynliggjort, at tagbelægningen var forkert beskrevet tilbage i juli 2003, gør vi gældende, at det ikke er sandsynliggjort, at tagbelægningen var klart forkert beskrevet henset til de medgåede 7 år uden reparation af eksisterende K1-skader og løbende vedligehold af tagbelægningen, fordi det er uden tvivl forhold, som har haft betydning for udviklingen og den samlede tagflades restlevetid.

Ved udbedring af K1-skader, fx ved at udskifte tagplader partielt, og ved at fjerne eksisterende alge- og mosbegroning samt et løbende vedligehold de seneste 7 år gående ud på det samme - afhængigt af behovet - mener vi, at den samlede tagbelægnings restlevetid ville have været forbedret i stedet for den nuværende tilstand.

Skaden skal være til stede ved overtagelsen
Det er en forudsætning for dækning af en skade på ejerskifteforsikringen, at forholdet har været til stede ved overtagelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 4A.

Som sagen er oplyst finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om en skade, der har været til stede ved overtagelsen.

Vi lægger herved også vægt på, at der ikke i forbindelse med overtagelsen og de forløbne år herefter er konstateret utætheder.

At vores kunder 6½ år senere oplever utætheder er - omstændighederne taget i betragtning - ikke et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Forholdet går ikke ud over den forventelige levetid
Eternittage uden asbest har en kortere levetid end de tidligere producerede eternittagplader med asbest. Det har tidligere taget stilling til i lignende klagesager.

Man kan derfor ikke forvente en levetid meget længere end 20 år på disse tagplader, men dette er naturligvis helt afhængig af, om der løbende vedligeholdes og hvilke skader tagpladerne har."

Klageren er fremkommet med følgende bemærkninger til det af selskabet anførte:

"**Vi er uenige i selskabets påstand om, at manglende vedligeholdelse har forkortet tagets levetid yderligere:**
Der er ingen sammenhæng mellem den anmeldte skade og den smule mos og algebegroning, der er nævnt i tilstandsrapporten. Ifølge vores oplysninger ville det tværtom have fremskyndet nedbrydningen af tagpladerne at rense taget. Der er desuden ikke tale om nedbryd-

ning af nogle få tagplader, som kan udskiftes. Nedbrydningen er over hele tagfladen og derfor er eneste vedligeholdelse at udskifte tagbelægningen.

Tagets restlevetid er skønnet til >20 år.
Topdanmark skriver fejlagtigt, at tagets restlevetid er opsummeret til 'under 20 år' i sundhedsattesten. Det er ikke korrekt. Tagets restlevetid er opsummeret til **>20** i den tilhørende sundhedsattest. Vi mener fortsat at forholdet er forkert beskrevet. Det burde afspejles i den skønnede restlevetid, at taget allerede på købstidspunktet var begyndt at smuldre."

Heroverfor har selskabet ved brev af 27/7 2010 bl.a. anført:

"Vores kunde oplyser i sin anmeldelse til os, at der ikke er konstateret utætheder i taget. Vi mener derfor ikke, at taget er udskiftningsmodent, som vores kunde oplyser.

Vi mener det fortsat ikke sandsynliggjort, at forholdet - ved overtagelsen for 7 år siden - adskilte sig nævneværdigt fra en tilsvarende bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores kunde bliver i tilstandsrapporten opmærksom på, at der er 'begyndende nedbrydning af tagpladekanter og nogle steder af overflader', ligesom der er konstateret 'en smule alge og mosbegroning på tagflade, især mod vest' .

Vi anser ikke dette for en klar forkert beskrivelse af taget, særligt når man medtager i betragtningen, at taget her 7 år efter endnu ikke er konstateret utæt.

Det er på baggrund af tilstandsrapportens beskrivelse dengang derfor ikke rigtigt, at taget på tidspunktet for overtagelsen havde nedbrydning på hele overfladen, som vores kunde skriver i sit brev. Hvis det var tilfældet burde vores kunde have reageret allerede dengang over for os, sælger eller den bygningssagkyndige.

Havde vores kunde vedligeholdt taget i de medgåede 7 år, og udskiftet pladerne de steder, hvor der var tale om overfladenedbrydning, ville det have naturligvis forøget tagets levetid.

Derfor har vi ikke grund til at tro, at tagbelægningen ved udbedring af de oplyste skader ved overtagelsen og fortsat løbende almindeligt vedligehold ikke skulle kunne have haft en levetid på 20 år eller lidt mere.

Imidlertid kan situationen naturligt nok risikere at vise sig anderledes, fordi der netop ikke er sket udbedring af de kendte skader og løbende almindeligt vedligehold i de medgåede 7 år.
Det kan vise sig at få betydning for tagbelægningens levetid, men det er jo ikke sikkert. Der er ingen utæthed i tagbelægningen og klimaskærmen er derfor fortsat intakt på det område.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke finder det sandsynliggjort, at taget på tidspunktet for overtagelsen var klart forkert beskrevet.
…
Da taget endnu ikke er utæt på trods af den manglende vedligeholdelse i 7 år, mener vi heller ikke, at sundhedsattestens oplysninger er misvisende.

Vi minder i den forbindelse også om, at tillæg slet ikke er omfattet af ordningen, da lovgiver specifikt har undtaget tillægget i huseftersynsordningen. Dette uanset det måske kan være fristende, at henføre eventuelle fejlagtige oplysninger til dækning under en ejerskifteforsikring.

Tillægget bliver ikke omfattet af ordningen blot fordi et forsikringsselskab eventuelt har et samarbejde med en ejendomsmæglerkæde, da lovgiver intet sted har givet udtryk for, at der skal ske en forskelsbehandling netop af den grund.

Det er tilstandsrapporten, der danner grundlag ved forsikringens tegning og ikke eventuelle andre ydelser, som den bygningssagkyndige udfører ved samme lejlighed, der ikke er en del af tilstandsrapporten.

Om tagets restlevetid er skønnet til op til 20 år eller over 20 år ændrer ikke i den konkrete klagesag ved den omstændighed, at vores kunde ved tilstandsrapportens beskrivelse har haft mulighed for medtage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Da taget fortsat ikke er utæt, ville det med den rette udbedring af de længe eksisterende skader og fortsat fremadrettet almindelig vedligeholdelse formentlig godt kunne holde i over 10 år mere."

I forlængelse heraf har klager ved skrivelse af 10/8 2010 påpeget:

"**Vi har ikke oplyst, at der 'ikke er konstateret utætheder i taget'.**
Vi kender ikke skadens fulde omfang, før vi tager tagpladerne af. På nuværende tidspunkt er der hul i nogle af tagpladerne, og vi ved derfor, at der allerede nu trænger vand ind (jf. billeddokumentation i bilag … vedlagt klageskemaet til ankenævnet). Vi mener derfor i høj grad, at taget er udskiftningsmodent nu. Det er absurd at påstå, at vores tag med den rette vedligeholdelse kan holde 10 år endnu, medmindre der med vedligeholdelse menes en udskiftning af hele tagbelægningen.

Der er og var ikke tale om nogle få nedbrudte tagplader.
Der har hele tiden været tale om en forholdsvis ensartet nedbrydning på alle tagplader, og løbende udskiftning af nogle få tagplader havde ikke løst problemet. Vi mener ikke, at der er tale om et forhold, der kan henregnes til almindelig vedligeholdelse, som K1-betegnelsen indikerer. Vi mener, at der allerede på købstidspunktet var tale om en alvorlig skade, som vi ikke er blevet gjort opmærksom på gennem tilstandsrapport og sundhedsattest.

Vi mener, at sundhedsattesten sammen med tilstandsrapporten danner grundlag for forsikringen
Af forsikringsbetingelserne til vores ejerskifteforsikring (home Udvidet Køberforsikring …) fremgår det, at home Udvidet Køberforsikring udover lovens minimumskrav til ejerskifteforsikringer indeholder en række væsentlige udvidelser, der fremgår af tilbuddet og vilkårene. Af policen fremgår det under særlige vilkår, at både tilstandsrapport og sundhedsattest danner grundlag for forsikringen.

Topdanmark anerkender i deres svar dateret den 17. juni sundhedsattesten 'som en del af oplysningsgrundlaget'. I det seneste svar dateret 27. juli mener TopDanmark så, at det alligevel kun er tilstandsrapporten, der 'danner grundlag ved forsikringens tegning'.

Vi mener, at sundhedsattesten sammen med tilstandsrapporten danner grundlag for forsikringen. I sundhedsattesten skønnes tagets restlevetid til >20 år, hvilket var misvisende på købstidspunktet, og det burde have været afspejlet, at bølgeeternitplader uden asbest har en kortere levetid."

Selskabet har henvist til ankenævnskendelserne 72.420, 69.115 og 74.101.

Nævnet er forelagt de af klageren fremsendte fotos.

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.

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.
…
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.

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:

Af tilstandsrapporten fremgår det, at der er alge- og mosbegroning på tagfladen, og at der er begyndende nedbrydning af tagpladekanter og nogle steder af overflader. Forholdet har fået karakteren K1. I SundhedsAttesten har den bygningssagkyndige skønnet, at taget havde en restlevetid på mere end 20 år.

Selskabets taksator har ved sin besigtigelse angivet, at der er afskalninger på taget, at det nogle steder smuldrer, og at der enkelte steder er hul igennem.

Selv om der endnu ikke er opstået nedbørsskade, finder nævnet, at der er nærliggende risiko herfor.

Nævnet finder, at oplysningerne i tilstandsrapporten og SundhedsAttesten ikke har givet klageren anledning til at antage, at tagpladernes tilstand var af en sådan karakter, at taget var modent til udskiftning 6-7 år efter overtagelsen. Oplysningerne har derfor været klart misvisende. Nævnet bemærker, at uanset, at SundhedsAttesten ikke er en del af den officielle tilstandsrapport, må oplysningerne vurderes som et samlet hele, jf. også Betænkning 1520 om huseftersynsordningen, side 341.

Nævnet finder heller ikke, at klageren har forsømt nogen vedligeholdelsespligt, idet det ikke er hensigtsmæssigt at skifte tagpladerne en efter en, ligesom oplysningerne i tilstandsrapporten heller ikke har givet klageren anledning til at antage, at dette burde hun gøre. Nævnet finder derfor, at selskabet skønsmæssigt skal betale 40 % af udgifterne til oplægning af nye tagplader.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal betale 40 % af udgifterne til oplægning af nye tagplader.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson