888/12

Den 2. april 2012 blev i sag nr. 80.466:

xxxxxx xxxx
xxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med en anmeldt skade på taget.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at lunken i taget ikke udgør en skade eller et ulovligt forhold, men at der derimod er tale om et æstetisk forhold, hvilket ikke er dækket af forsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1984, og at klageren overtog ejendommen den 1/9 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 3/4 2008. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Enkelte rygningssten og sten på grater er knækkede, løftede og topforskellingen er defekt og udfaldende. Note: Omlægning, reparation må forventes."

Af tilstandsrapporten fremgår endvidere, at sælgeren, som havde boet i huset i 7 år, oplyste, at taget ikke havde været utæt.

Af købsaftalen fremgår, at klageren fik et nedslag i den kontante købesum på 295.000 kr. på grund af de i tilstandsrapporten nævnte fejl samt ejendommens generelle stand.

Klageren anmeldte den 2/10 2009, at der i tagudhænget ved terrassen var en lunke, og at træet bulede ned. I skadeanmeldelse oplyste han, at forholdet var konstateret ved at se på tagets udhæng og ved nabosnak. Han oplyste endvidere, at taget ikke var utæt.

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 14/10 2009, og ved brev af 23/11 2009 meddelte selskabet klageren afslag på dækning med henvisning til, at den konstaterede lunke/nedfald i tagudhænget ikke havde medført skade på bygningen, og at forholdet ikke opfyldte forsikringens skadebegreb. Selskabet henviste endvidere til, at forsikringen ikke dækkede æstetiske forhold.

Klagerens advokat var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilket han tilkendegav i brev af 20/11 2010. I den forbindelse forelagde selskabet sagen for taksator på ny. Herom hedder det i brev af 23/6 2011 til nævnet:

"Vores kunde er ikke tilfreds med afgørelsen, hvorfor vi på ny har vurderet sagen. I den forbindelse har taksator … nærmere beskrevet forholdet.

- [Taksator] oplyser, at han ved besigtigelsen kunne konstatere en 'lunke' ved tagudhænget ved terrassen. Han har ikke ved besigtigelsen konstateret, at forholdet skulle gøre sig gældende andre steder end ved terrassen.
- Han kunne konstatere, at lunken i tagudhænget ikke har medført en skade på bygningen.
- Forholdet skyldes, at en tidligere reparation af spær er udført på en sådan måde, at der er et nedfald i tagudhænget.
- Spærene er udført i henhold til de foreliggende tegninger, og yderligere var forstærket af en rem til at bære spær ud over terrassen.
- Der er alene tale om et kosmetisk/æstetisk forhold.
- [Taksator] vurderer, at det er mange år siden, at reparationen ved udhænget er udført, og der ikke er risiko for en skade som følge af lunken og den tidligere udførte reparation i udhænget.
- Han har ikke ved besigtigelsen konstateret at konstruktionen er underdimensioneret.
- Der er ikke risiko for at tagstenene flytter sig og skrider."

På denne baggrund fastholdt selskabet i brev af 8/2 2010 sin afgørelse, og sagen er herefter indbragt for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …

Tagudhænget har en såkaldt lunke. Taget er sunket ned i en bue på ca. 3 m, hvilket gør at tagstenene flytter sig og skrider.

Lunken er opstået ved at spærenes sammenføjninger 'gaber' jf. fotos.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At fejlen udbedres evt. ved nye spær og nyt tag, idet der må være tale om en konstruktionsfejl, og at konstruktionen formentlig er underdimensioneret."

I brev af 1/6 2011 til nævnet har klagerens advokat bl.a. supplerende oplyst følgende:

"Min klient overtog ejendommen den 1. september 2008, og det fremgik af den vedlagte tilstandsrapport - bilag …, at tagrygning skulle udbedres. I forbindelse med at min klient fik taget udbedret i sommeren 2009, konstaterede den udførende murer, at der var lunke i tagfladen, med risiko for udskriden af tagsten, hvilket han gjorde min klient opmærksom på, hvorefter min klient anmeldte skaden til forsikringsselskabet."

Selskabet har i brev af 23/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Der er ikke konstateret skade på bygningen**
Som sagen er oplyst, finder vi det ikke sandsynliggjort, at lunken udgør en skade i vilkårenes forstand.
…
Der er efter vores opfattelse ikke tale om en aktuel bygningsskade, og forholdet har ikke medført skade på andre bygningsdele. Da udhænget ikke vil synke yderligere og tagstenene herved heller ikke vil flytte sig, anser vi heller ikke lunken som medførende en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Lunken i tagudhænget har været til stede i mange år, og er efter sagens oplysninger sandsynligvis opstået kort tid efter husets opførelse i 1984, således har lunken nu eksisteret i over 20 år uden at have medført skade på bygningen.

Vores kunde har i den forbindelse også oplyst, at det ikke er tidligere ejer af huset, der har udført reparationen af lunken i tagudhænget. Af sagen fremgår, at sælger af huset har beboet ejendommen i 7 år, og når der er tale om en tidligere ejer af huset, må dette række endnu længere tilbage i tid.

Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at vores kunde ikke har konstateret lunken i tagudhænget, fordi det medførte nogen former for problemer. Det blev konstateret i forbindelse med reparation af de løse rygningssten som er noteret i tilstandsrapporten og ved nabosnak. Der er ikke konstateret utætheder.

Det er derfor vores opfattelse, at forholdet alene udgør et æstetisk forhold, og derfor ikke har noget konstruktionsmæssig betydning.

Dette bekræftes ved, at vores taksator ved sin gennemgang af tagkonstruktionen kunne se, at spær var udført korrekt i henhold til de foreliggende tegninger, og at konstruktionen var forstærket af en rem til at bære spær ud over terrassen.

Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at der skulle være svigt af bæreevnen i spærene ud over terrassen, ligesom der ikke er opstået utætheder som følge af lunken.

Vi anser derfor ikke lunken som en skade i vilkårenes forstand.

Der er ikke tale om en ulovlig bygningsindretning
…
Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at tagkonstruktionen er opført i henhold til de godkendte tegninger og at lunken ikke kan anses for at være i strid med bygningsreglementet.

Vi kan derfor ikke tilbyde vores kunde dækning på den udvidede del af den tegnede ejerskifteforsikring som beskrevet i vilkårenes punkt 20.A.
…
Oplysninger ved salg af ejendommen
Det fremgår af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten på under punkt 8 på side 10 og 11, at taget ikke har været utæt i sælgers ejertid (7 år).

Den bygningssagkyndige har ved gennemgang af taget alene fundet at der var problemer ved rygningen og har givet forholdet karakter K3. Han har ikke noteret noget om lunken ved udhænget.

Oplysningerne i tilstandsrapporten underbygger vores vurdering af, at der ingen bygningsskade er, ligesom den bygningssagkyndige heller ikke har vurderet, at der er risiko for en skade.

Vi henviser til kendelser afsagt af jer
Vi finder at vores afgørelse er i overensstemmelse med jeres praksis på området.

I den forbindelse vedlægger vi kendelserne: 72.488 og 69.938.
…
Der er givet et nedslag i købsprisen
Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at vores kunde ved sit køb af ejendommen fået et nedslag i købsprisen på kr. 295.000 for de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler samt ejendommens generelle stand.
…
Vi må på denne baggrund desværre fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

Hertil har klagerens advokat i brev 30/9 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Den rem der omtales i brevet fra Topdanmark til forstærkning af spær udover terrassen, er efter min klients opfattelse lagt for at afhjælpe yderligere forværring af bygningsfejlen i spærene. På trods af remmen sker der vandringer i tagstenene, og disse vandringer kan kun tilskrives forsænkningen og deformeringen i taget i øvrigt, som følge af den bygningsfejl der er i spærene.
…
Min klient har således ikke på noget tidspunkt, før eller under købet, fået oplyst noget om fejlen i spærkonstruktionen eller deformeringen af taget. Som det fremgår af de medsendte fotografier viser de, at spærsamlingen gaber i deres forlængelse udover tagudhænget. Topdanmarks angivelse af, at der skulle være givet et nedslag i købsprisen på kr. 295.000,00, fordi tilstandsrapportens nævnte fejl og mangler samt ejendommens generelle stand er ukorrekte. Købsprisen er fastsat i henhold til et bud fra min klient.

Afslutningsvis kan det oplyses, at deformeringen i tagkonstruktionen og i udhænget har den følge, at regnvand står udover tagrender samt at tagstenene, som tidligere nævnt, vandrer."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**4**
Hvilke skader dækker forsikringen
…
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 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
…
C Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 4, dækkes skaden.
…
20
Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet har gennemset de forlagte fotos af taget.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at forholdet vedrørende konstruktionen af tagudhænget samt lunken har været til stede i en længere periode. Henset til, at dette ikke har medført skade på bygningen, finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende

grundlag har bevist, at lunken i tagfladen udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand