891/12

Den 30. april 2012 blev i sag nr. 80.888:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet home Køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en ny tagside på hans ejendom og alene kulancemæssigt har tilbudt at dække reparation i form af udskiftning af tærede bindere og stormsikring af stråtaget.

Selskabet har som udgangspunkt afvist at dække forholdet, idet det er anmeldt 4 år efter klagerens overtagelse af ejendommen, og idet forholdet skyldes almindelig slid og ælde og dermed ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelserne. Selskabet har dog tilbudt at dække reparation af de tærede bindere og foretage en stormsikring, idet stråtaget efter reparationen vil have en restlevetid, der svarer til et tilsvarende stråtag.

Ejendommen, der er opført i 1973, blev overtaget af klageren den 13/7 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 3/4 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		

...

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Stråtag har lettere slid i overfladen. Fremstår ellers i god stand.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er nedbrudt træ i vindskede mod øst.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen?
16 år."

Af home SundhedsAttest 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.

...

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

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Udhus/skur, Bygning C: Carport, Bygning D: Brændeskur, Bygning E: Overdækning

Litra	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.
A	Tagbeklædning	> 20 år	I
B		11-20 år	I

...

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

Det fremgår af sagen, at klageren over husforsikringen i selskabet har anmeldt en stormskade den 8/4 2011, og at husforsikringen dækkede de umiddelbare skader på taget herved. I forbindelse med selskabets besigtigelse konstaterede taksatoren, at 80 % af bindetrådene på tagets sydside var så gennemtærede, at de kunne trækkes ud af stråtaget.

Klageren var af den opfattelse, at bindetrådene allerede i 2007, da han overtog huset, var i en sådan forfatning, at taget på husets sydside var i nærliggende risiko for alvorlige skader, og han ønskede derfor, at selskabet over ejerskifteforsikringen skulle dække et nyt tag på husets sydside, idet det af tilstandsrapporten tillige fremgik, at restlevetiden var minimum 20 år.

Selskabet fandt imidlertid ikke, at det var dokumenteret, at forholdet var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen 4 år tidligere. Endvidere henviste selskabet til, at taget ved anmeldelsen var 38 år gammelt, og at tæringen af bindetrådene udelukkende skyldtes almindelig slid og ælde og manglende vedligeholdelse.

Klageren har heroverfor anført, at han løbende har vedligeholdt taget, idet han bl.a. i 2009 har fået lagt ny rygning/mønning.

Selskabet fastholdt sin afgørelse, men valgte at dække en stormsikring af stråtaget, således at det var sikret foreløbigt, og restlevetiden ville blive som forventet på den type tag.

Klageren var utilfreds med afgørelsen og har indbragt klage til nævnet den 7/7 2011 med krav om, at selskabet dækker en ny tagside, svarende til hans værditab på ca. 100.000 kr. på grund af misvisende "varedeklaration" i tilstandsrapporten.

Til støtte for kravet har han i supplerende redegørelse bl.a. anført:

> "Systemet med huseftersyn, tilstandsrapporter, ejerskifteforsikring, osv. blev, så vidt jeg ved, indført for at aflaste domstolene for de mængder af sager vedrørende køb og salg af boliger, som domstolene kæmpede med, hvilket da også er en glimrende ide.
>
> For mig har systemet fungeret nærmest som 'en fælde', som jeg intetanende er gået i. Uden dette system havde jeg selv ansat en byggesagkyndig til en gennemgang af ejendommen, som sandsynligvis havde opdaget bindetrådenes katastrofalt ringe tilstand, hvorefter jeg var gået i forhandling med sælger om et prisnedslag svarende til prisen på et nyt tag. Bindetrådenes tilstand kan let konstateres gennem et syn på husets loft direkte under stråtaget. Et sådant syn tager max. 10 min. og kræver intet andet udstyr end en lommelygte. Selv hvis fejlen ikke var blevet opdaget kunne jeg efterfølgende have søgt kompensation for mit værditab, gennem et civilt søgsmål imod sælger.
>
> I stedet er jeg nu overladt til en elendig dækning fra den såkaldte ejerskifteforsikring, som ikke yder mig dækning af nogen art (se bilag ... og ...).
>
> Jeg påstår, at forsikringen skal dække mit værditab, svarende til prisen på et nyt tag på husets sydside. Jeg har købt en vare, med en helt forkert varedeklaration (tilstandsrapport), hvilket har påført mig dette betydelige værditab, som forsikringen i tilknytning til mit varekøb skal dække, hvis alle de mange arbejdstimer og penge der bruges på byggesyn, tilstandsrapporter, ejerskifteforsikringer, m.v. skal have nogen mening.
> ...
> Jeg synes min sag er principiel på den måde, at hele systemet eller lovgivningen omkring ejerskifte af boliger, i mit tilfælde, har vist sig overhovedet ikke at virke efter hensigten. Hvis

man som sagkyndig skriver om en vare, at den er sund og kan holde i minimum 20 år endnu (med almindelig vedligeholdelse), og et anerkendt selskab på dette grundlag, og med den ekspertise et sådant selskab bør besidde, tegner en specialforsikring, som giver sælgeren ansvarsfritagelse, kan hverken den sagkyndige eller selskabet efterfølgende løbe fra ansvaret, som begge parter har gjort i dette tilfælde."

Selskabet har over for nævnet i brev af 19/8 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Taksator ... har i forbindelse med den fælles besigtigelse bedt vores kundes tækkemand ... vurdere, hvad der skal til at udbedre skaden på vores kunders tag. I den forbindelse har tækkemand ... oplyst følgende:

1. *Reparation af de 2 huller samt de mindre opriv: ca. 9-10.000 kr.*
2. *Stormsikring af hele tagfladen mod syd (6 x stormkæppe) 7-8.000 kr.*
3. *Omtækning af hele tagfladen mod syd (92 m2) ca. 110.000 kr.*

Priser er ex. moms.

Jeg kan bekræfte at ca. 80% af bindere er tæret over.
Taget er ud fra min faglige vurdering ca. 25 år.
Forventet levetid uden stormsikring - til næste storm
Forventet levetid med stormsikring - ca. *20 år.*

På baggrund af den konkrete vurdering, som taksator ... og tækkemand ... har foretaget af taget, er det således muligt at foretage en reparation af forholdet ved de tærede bindere på stråtaget, ved at foretage en stormsikring. Efter en reparation vil stråtaget have en forventet levetid på ca. 20 år ifølge tækkemand ...

En stormsikring vil bestå i at udlægge en kraftig ståltråd langs hver 3. taglægte og fæstne den med en rustfri tråd og skrue til lægter. Derved fastholdes stråene, og taget kan nu leve i en årrække mere indtil selve stråene er nedslidte så meget, at det alligevel skal skiftes.

Skaden på binderne (jerntråden) på stråtagets sydside er konstateret 4 år efter, at tilstandsrapporten er udarbejdet, og næsten 4 år efter at vores kunder har overtaget ejendommen.

Vi finder derfor, at skaden er sket efter vores kunde har overtaget ejendommen, og som følge af almindelig slid og ælde samt udløb af jerntrådenes levetid. Skaden er derfor som udgangspunkt ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. vilkårenes punkt 4 A, 5 G og 5 H.

Der er i Home Sundhedsattesten, som er udarbejdet den 3. april 2007, og som vores kunde har fået udleveret af Home/sælger i forbindelse med køb af ejendommen noteret, at tagbeklædningen, har en levetid på over 20 år ved normal vedligeholdelse.

Skaden er dækket som følge af Sundhedsattestens oplysninger
Uanset at skaden, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen pkt. 4.A, 5 G og 5 C, ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, har vi i vores brev til vores kunde fra den 10. juni 2011 anerkendt at dække for en reparation af binderne ved stråtaget, på grund af oplysningerne i sundhedsattesten.
...

Vores kunde har ikke været tilfreds med den tilbudte erstatning, hvorfor en ny sagsbehandler har vurderet den anmeldte skade, og ved mail fra den 7. juli 2007 har vi fastholdt vores afgørelse med følgende begrundelse:

Vores kunde har ikke sandsynliggjort, at der var nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i juni 2007. Stormskaden kom først 4 år efter overtagelsen, og i den mellemliggende periode er bindetrådene løbende tæret på grund af manglende vedligeholdelse.

Taget er ikke oplagt forkert, og den konstaterede tæring af bindetrådene er ifølge de foreliggende oplysninger fra tækkemanden fuldstændigt forventeligt, da stråene er fra 1973. Årsagen til tæringen af bindetrådene er derfor udelukkende almindelig slid og ælde og manglende vedligeholdelse.

Som udgangspunkt er forholdet derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.
...
Stråtaget på huset er fra husets opførelse i 1973, hvilket vil sige at det er ca. 38 år gammelt.

Et stråtag har normalt en levetid mellem 30 og 45 år.

Stråene er ikke i sig selv skadede, og vil kunne ligge i mange år endnu. Det er alene binderne på husets sydside, som nu er tæret ca. 4 år efter, at vores kunder har overtaget ejendommen og tilstandsrapporten er udarbejdet.
...
Det er muligt at udføre en reparation af de tærede bindere efter oplysningerne fra vores kundes tækker.

Tækkemanden har oplyst, at han i videst muligt omfang vil forsøge at udføre arbejdet, så det ikke er synligt.
...
Vores kunde har oplyst, at han har vedligeholdt taget, og blandt andet har en tækkemand udskiftet mønninger i 2009. Vi har ikke i 2009 modtaget en skadeanmeldelse vedrørende at stråene ligger løs som følge af tærede bindere. Det sandsynliggør, at der ikke på det tidspunkt har været et problem ved stråtage.

Der er ingen skade sket på stråene. Stråene er i pæn stand og det er årsagen til, at stråtaget efter en reparation af de tærede bindere vil have en levetid på ca. 20 år, som vurderet af vores kundes tækkemand.

Vores kunde har i tilstandsrapporten fået oplyst, at stråtaget er lidt slidt i overfladen. Den bygningssagkyndige har vurderet, at der er tale om en skade, i forhold til et tilsvarende stråtag og har derfor givet forholdet karakter K1.

Sælger har ikke i sundhedsattesten oplyst at stråtaget var skiftet siden opførelsen.

Vi har derfor svært ved at forstå, at vores kunde er af den opfattelse, at stråtaget på huset skulle være udskiftet efter husets opførelse.
...
Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har dækket forholdet i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring og husforsikring gældende vilkår.

Hvis I ikke finder, at vi .... har dækket forholdet i overensstemmelse med den tegnede ejerskifteforsikring, og der skal ske udskiftning af stråtagets sydside, skal vi allerede nu gøre opmærksom på, at der er tale om et gammelt stråtag.

Der vil derfor i erstatningen skulle gøres fradrag for slid og ælde, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen. Fradraget for slid og ælde vil efter en konkret vurdering være ca. 80%."

Klageren har efterfølgende i brev af 31/8 2011 fastholdt sit standpunkt, idet han kræver sit værditab dækket på grund af dårlig og direkte vildledende rådgivning.

Selskabet har afslutningsvis i brev til nævnet af 20/9 2011 bl.a. anført:

"Det er alene den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, som er ansvarlig for oplysningerne i tilstandsrapporten og Home Sundhedsattesten.

Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til de gældende forsikringsvilkår
Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen. Nr. 23-H1.

Det fremgår af vilkårenes punkt 7 A at forsikringen dækker for en reparation eller genopretning af det beskadigede.

Vores kundes tækkemand har på baggrund af en besigtigelse af forholdet vurderet, hvad der skal til at udbedre skaden.

Han har oplyst, at det kan ske ved en stormsikring af hele tagfladen mod syd, og stråtaget herefter vil have en forventet restlevetid på ca. 20 år, og en reparation vil kunne udføres for 7 - 8.000 kr. + moms.

Det er det, vi har tilbudt at dække over ejerskifteforsikringen.

Vi kan naturligvis ikke foretage opgørelse af en skade på baggrund af hvilken selvrisiko, vores kunde har valgt at tegne ejerskifteforsikringen med. I dette tilfælde har vores kunde valgt en forsikring med en selvrisiko på 34.000 kr.

En reparation af tærede bindere, som det oplyste af vores kundes tækkemand, er en normal måde, at foretage en vedligeholdelse af stråtaget/binderne på, og er også den mulighed, som vores kunde har haft for at vedligeholde stråtaget/binderne.

Tilstandsrapporten er udarbejdet i april 2007. Der har været flere storme fra april 2007 og til i år, uden at der er sket en stormskade på stråtaget.
...
Vores kunde har gjort gældende over for jer, at han finder, at han har krav på et nyt stråtag på husets sydside på grund af, at han ved køb af huset havde en forventning om, at stråtaget var nyere end det har vist sig at være.

Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker vores kundes bristede forventninger, ligesom det af forsikringsaftaleloven pgf. 39 fremgår, at sikrede ikke har krav på i økonomisk henseende at blive stillet bedre, end hvis forsikringsbegivenheden ikke var tiltrådt, det såkaldte berigelsesforbud.

Vi har i vores brev til jer fra den 19. august 2011 henvist til kendelserne 77.199 og 72.083 til illustration af, at vi har dækket skaden på binderne i henhold til de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen og jeres praksis på området.

Kendelse nr. 77.119. Her har I taget stilling til at en reparation af et utæt tag kan ske ved en reparation. I det tilfælde en overstrygning og at den visuelle ændring det eventuelt medfører, ikke er dækket af forsikringen.

I kendelse nr. 72.083, har I vurderet, at ejerskifteforsikringen ikke skal dække et værditab efter en reparation."

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 i forsikringstiden.

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.
...
5
Hvilke skader dækkes ikke
...
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.
...
7
Erstatningsopgørelse

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.
...
Er det beskadigede på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurderingen indgår bl.a. forholdet mellem den tid genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at godtgøre sit krav.

Nævnet finder, at klageren ikke har dokumenteret, at binderne var gennemtærede ved hans overtagelse af ejendommen i 2007.

Endvidere finder nævnet, at selskabet med den tilbudte udskiftning af de beskadigede bindere og stormsikringen har kompenseret klageren tilstrækkeligt i forhold til, hvad han kunne forvente af et stråtag, der ubestridt har ligget siden opførelsen i 1973.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde yderligere erstatning.

Det, klageren i øvrigt har anført, ændrer ikke herved.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen