892A/12

Den 21. maj 2012 blev i sag nr. 81.108:

xxxxxxxxxx xxxxxx
xxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet Udvidet Køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade ved den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har dækket revnet tag- og rygningsplade, men har afvist yderligere med henvisning til, at der ikke er tale om en aktuel bygningsskade, der var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen, ligesom udbedringen henhører under normal vedligeholdelse.

Ejendommen, der er opført i 1977, blev overtaget af klageren den 1/7 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 14/1 2009.

Af tidligere tilstandsrapport af 1/12 2007 fremgår om forholdet:

"**Registrering af bygningens tilstand**

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

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Afskalninger partielt i rygningsplader og i tagplader mod vest.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er trænedbrydning i vindskede mod sydøst.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagrender er på besigtigelsestidspunktet fyldt med vand og bladfyld. Note: Tagrenderne bør renses for at undgå følgeskader i den skjulte konstruktion."

Af tilstandsrapport af 14/1 2009 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Der er afskalninger på flere rygningsplader. Note: Der er ikke fundet utætheder.
8.4 Hætter/aftræk	K1	Der mangler hætte på en udluftningskanal i tag. Note: Der er sat spænd under i tagrum.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er trænedbrydning i vindskede mod sydøst.

...

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.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

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.

...

Registrerede skader eller tegn på skader (uddrag af tilstandsrapporten)
samt udbedringspriser for eventuelle alvorlige og kritiske skader
K2 og K3)

...

A	8.5 Tagkonstruktion	150,00 kr.	1.000,00 kr.	1.150,00 kr.
A	8.1 Tagkonstruktion	4.000,00 kr.	4.000,00 kr.	8.000,00 kr.

...

3. 81.108

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

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Udhus/skur, Bygning C: Carport, Bygning D: Overdækket terrasse

Litra	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
A	Tagbeklædning	6-10 år	I	Undtagen rygning

...

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

Klageren anmeldte efter det oplyste i sagen den 28/10 2010, at taget var utæt. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 17/11 2010. Taksatoren konstaterede, at en tag- og en rygningsplade var revnet, hvilket selskabet herefter dækkede. Taksatoren konstaterede endvidere, at nogle pakninger ved skruehullerne i tagpladerne trængte til udskiftning eller efterstramning. Dette sidste forhold afviste selskabet at dække, idet pakningerne er fra ejendommens opførelse i 1977, og at det måtte henhøre under normal vedligeholdelse at stramme eller udskifte disse.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, og selskabet foranledigede på baggrund heraf en ekstern taksator til at vurdere forholdet. Af dennes rapport af 11/2 2011 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen oplyste forsikringstager, at de havde konstateret, at der trængte vand ind ved flere af fastgørelserne af tagpladerne. Forholdet havde tidligere været besigtiget af håndværkstaksator som havde afvist forholdet.

Forsikringstager har opmærket flere steder i tagrummet hvor han har konstateret at der trænger vand ind ved fastgørelserne. Forsikringstager har fået oplyst, at årsagen til vandindtrængningen skyldes, at pakningerne ved fastgørelserne er blevet utætte.

Ved vores besigtigelse oplyste forsikringstager, at tagbelægningen var blevet malet for ca. 5 år siden. Ligeledes oplyste forsikringstager, at de i sundhedsattesten var blevet oplyst om, at tagkonstruktionen havde en restlevetid på mellem 5-10 år.

Ved vores gennemgang af tagfladen udefra ses det, at fastgørelserne nogle steder sidder lidt skævt. Ligeledes ses det, at pakningen ikke alle steder slutter tæt til tagpladerne. Fastgørelsernes tilstand afviger dog ikke nævneværdigt i forhold til tagets alder.
Vi har kun besigtiget tagfladen udvendigt fra tagfod.

Ved besigtigelse fra det uudnyttede tagrum ses der flere løbere på undersiden af pladerne. Forsikringstager har mærket flere steder op(over 40) hvor han har konstateret vandindtrængning ved fastgørelserne.

> Der kunne ved vores besigtigelse ikke konstateres nogen nedbrydning af lægter eller spær som følge af anmeldte forhold.
>
> Enkelte steder på isoleringen ses aftegninger af vand og sand. Disse vurderes at være opstået i forbindelse med maling af taget hvor man sandsynligvis har spulet/vasket tagbelægningen.
>
> Tagbelægningen vurderes at være det oprindelige fra ejendommens opførelse i 1977."

Selskabet har i brev af 28/2 2011 til klageren afvist at dække de opståede utætheder i taget med henvisning til, at taget er 34 år gammelt, og at det forhold, at pakningerne omkring skruehullerne i tagpladerne ikke længere slutter helt tæt, ikke er usædvanligt, ligesom det heller ikke er et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed, når man sammenligner med tilsvarende tagbelægninger fra 1977. Med hensyn til det anførte i sundhedsattesten har selskabet bl.a. anført:

> "Sundhedsattesten er fra den 14. januar 2009. Der angives her en skønnet restlevetid på 6-10 år med undtagelse af rygning. Det anføres i forbindelse hermed, at det forudsættes, at skader og forhold nævnt i tilstandsrapporten udbedres, samt at normal vedligeholdelse foretages løbende. Vurderingen skal ses i forhold til tilsvarende ejendomme af samme type og årgang.
>
> At der nu 2 år efter skal udskiftes nogle af pakningerne ved skruehullerne anses som normal vedligeholdelse.
>
> Der er ikke konstateret nogen fejlkonstruktioner eller lignende på dit tag. Foretager du derfor denne vedligeholdelse ved udskiftning af nogle af pakningerne ved skruehullerne, er der ikke noget, der tyder på, at dit tag ikke skulle kunne holde den skønnede restlevetid på nu 4-8 år."

Klageren har indbragt klage til nævnet den 19/8 2011 med krav om, at selskabet dækker udbedring af samtlige skader og utætheder i taget, og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "[Ekstern taksator] mente at jeg selv burde være i stand til at udskifte de relevante skruer. Jeg er dog ikke i stand til selv at udbedre skaderne, grundet problematikken med skruernes vinkel på tagplader og underliggende træ, som simpelthen umuliggør korrekt fæstning. - Altså; tagpladerne har forrykket sig nedad i retning af tagrenderne så fæstningshullerne i pladerne ikke længere ligger over træet i tagkonstruktionen. Visse steder er dette synligt indenfor i loftrummet, hvor der ses skruer, som har fulgt tagpladernes bevægelse nedad og derfor har splintret træet, som de skulle være fæstnet til.
> Oprindeligt klagede jeg over at taget var utæt. Utæt selv i let regn og uden blæst. Både tilstandsrapport og 'Sundhedsattest' forsikrede at taget var helt tæt, da jeg købte huset i juni 2009. Taksatorernes udmeldinger har været at utæthederne skyldes manglende vedligeholdelse. Dette er sikkert rigtigt, men skadernes omfang taget i betragtning, må de have eksisteret da jeg overtog huset året før. Derfor må det være underordnet i mit forsikringsforhold, hvad utæthederne skyldes.

I skadekonsulentrapporten (dateret 11. februar 2011) af uvildige ..., kommenteres aftegninger af vand og sand på loftrummets isolering således: 'Disse VURDERES at være opstået i forbindelse med maling af taget hvor man SANDSYNLIGVIS har spulet/vasket tagbelægningen'. Denne antagelse er ikke korrekt! Når det regner tilstrækkelig kraftigt ser man at der dryppes på isoleringen på de steder, der hentydes til i rapporten. Yderligere foruroligende er at det som taksatoren betegner som 'sand' i virkeligheden er asbest. Dette ligger nu åbent fordelt over alle overflader i loftrummet. Mine klagepunkter er således: 1) Taget var utæt/ej funktionsdygtigt da jeg købte huset. Reparation må derfor dækkes af ejerskifteforsikringen. Topdanmark's argument med at tagets tilstand svarer til dets alder må være mig uvedkommende. Desuden mener jeg ikke at de tagets ovennævnte skader (skred og deformationer) ville kunne være undgået gennem normal vedligeholdelse. 2) Omfanget af skaderne på taget er større, og andre, end konkluderet i skadekonsulentrapporterne. Altså mener jeg at Topdanmark tager stilling til min sag udfra forkerte konklusioner og på baggrund af for overfladiske eftersyn."

Selskabet har over for nævnet i brev af 16/9 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Tilstandsrapportens bemærkninger**
Det fremgår af tilstandsrapporten på side 9 om tagbelægning/rygning: 'Der er konstateret afskalninger på flere rygningsplader. Note: Der er ikke fundet utætheder.

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver en alvorlig skade.

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for 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 henviser til vilkårenes punkt 9.A.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at tagbelægningen på tidspunktet for overtagelsen gik udover tilstandsrapportens bemærkninger, hvor den bygningssagkyndige netop har bemærket, at der ikke er konstateret utætheder.

Sundhedsattestens oplysninger
Sundhedsattesten fra den 14. januar 2009 oplyser en begrænset restlevetid for taget på 6-10 år med undtagelse af rygningen, som er beskrevet med karakteren K2 i tilstandsrapporten.

Som det fremgår af sundhedsattesten er vurderingen af restlevetiden under forudsætning af, at der sker normal vedligeholdelse af taget sammenlignet med et tilsvarende tag. Vi henviser til sundhedsattesten på side 5 nederst.

At udskifte eller efterstramme nogle af skruehulspakningerne må anses som en del af normal vedligeholdelse, som også omkostningsmæssigt er af begrænset omfang.

Foretages denne vedligeholdelse vil taget leve op til restlevetiden, som nu er knap 4-8 år.

Vi bemærker i den forbindelse, at vi jo har dækket den revnede tagplade og den revnede rygningsplade, selvom udskiftning af enkelte plader som udgangspunkt også er en del af almindelig vedligeholdelse. Men i det omfang revnerne har været til stede ved overtagelsen,

dækkes sådanne forhold, da vi ikke kan klandre vores kunde for sælgers manglende vedligeholdelse.

Vores kunde kan ikke ud fra sundhedsattestens oplysninger gå ud fra, at der ikke også skal udføres vedligeholdelse på taget i hans ejertid af ejendommen.

Restlevetiden er således korrekt angivet som 6-10 år tilbage i januar 2009.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på det foreliggende grundlag fastholde, at vi ikke kan dække en reparation af de skruehulspakninger, som er blevet mørnede, da vi ikke anser det for en aktuel bygningsskade, der har været til stede ved overtagelsen.

Reparationer i dette omfang, som er påkrævede i vores kundes egen ejertid anser vi som en del af normal vedligeholdelse, som ejerskifteforsikringen ikke kan være behjælpelig med."

Der har efterfølgende været nogen korrespondance mellem parterne, men der er ikke herunder fremkommet afgørende nyt for sagen.

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Hvad er dækningen betinget af?**

Dækningen er betinget af:
1) at skaden/skaderisikoen var til stede, da sikrede* overtog ejendommen, og
2) at skaden/skaderisikoen bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader 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.

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

7. 81.108

Nævnet udtaler:
Henset til, at der er tale om pakninger fra ejendommens opførelse i 1977, og til det anførte i tilstandsrapporterne og sundhedsattesten, finder nævnet, at klageren må påregne vedligeholdelse i form af udskiftning eller stramning af pakningerne.

Da selskabet har ydet dækning for revnet tag- og rygningsplade, finder nævnet at måtte give selskabet medhold i, at forholdet med de utætte pakninger henhører under normal vedligeholdelse, og at det ikke findes sandsynliggjort, at taget i øvrigt adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende eternittage fra 1977.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson