929/13

Den 16. december 2013 blev i sag nr. 84.336:

xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx xx

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 køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på det forsikrede hus' undertag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skaden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det forsikrede hus er fra 1984. Forsikringen trådte i kraft den 1/4 2004 på baggrund af en tilstandsrapport af 26/11 2003, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K1*		*Løs tagstenssturnp i skotrenden mod sydvest*
	8.3 Skotrender/inddækninger	*K2*		*Utæt ved inddækning ved ovenlysvindue. Delvis tætnet med bygningsskum.*

8.5 Udv. træværk v. tag	*K2*		*Nedbrudt træ forneden i vindskedebræt mod sydvest.* *Nedbrudt træ i vindskedebrædder mod øst.*
8.6 Tagrender/tagnedløb	*K1*	*3*	*Tagrenden mod nord er fyldt med blade.*
8.10 Undertage/understrygning	*K2*		*Undertaget er defekt ved ovenlysvindue.*

...

Sælgers oplysninger - fortsat

		Ja	Nej	?
...				
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.2	Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.5	Er der adgang til skunkrum?	☐	☐	☐
8.6	Er der adgang til tagrum?	☒	☐	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Den 5/7 2012 anmeldte klageren skaden på undertaget.

I klageskema af 16/4 2013 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Jeg havde entreret med et tømrefirma, som skulle udskifte vinduer + et tagvindue, samt sternbrædder.
Under udskiftningen af sternbrædderne bemærker tømreren, at undertaget er mørnet, da det åbenbart havde fået sollys og vil så udbedre skaden og tager et par teglsten af og opdager, at undertaget er fuld af huller. I samråd med tømreren beslutter vi at afmontere flere teglsten og ser til vores gru, at store dele af undertaget er ødelagt af huller. Jeg beslutter derfor, at hele siden skal afmonteres og have nyt undertag. Det er én uge før tømrerfirmaet skal holde ferie, så vi beslutter os for, at den anden side af taget evt. kan vente til efter ferien tømreren beder mig om at se på min ejerskifteforsikring da han siger at mit undertag har en levetid på 40 år. Jeg ringer derfor til Topdanmark og forelægger mit problem som for mig - henset til mit erhverv og som 1. gangs husejer er voldsomt og forklarer, som jeg bedst kan og Topdanmark anerkender at jeg har en ejerskifteforsikring hos dem og siger til mig, at jeg skal fortsætte med udskiftningen af undertaget og at de vil sende en taksator. Jeg rykker Topdanmark flere gange telefonisk for en taksator og efter 3 uger, dukker der endelig en taksator op. Han udsøgte sig noget af det nedtagne undertag og tog nogle billeder, Han stod på stige og så ind på det undertag, som vi endnu ikke havde nedtaget, tog et par billeder og kør-

te igen - han var her i 20 minutter og var helt tydeligvis informeret om hvad det var han skulle se og hvad han ikke skulle se. Jeg havde nok forventet en snak omkring skaden på undertaget, samt en forklaring på, hvorfor han ikke var kommet noget før. Jeg havde, som jeg også gjorde taksator opmærksom på, lagt det første nedtagne undertag på græsplænen, så han kunne se skadens omfang, men det havde overhovedet ikke hans interesse, men igen, som revisor har jeg ingen erfaringer, endsige oplevelser, med en taksator der skal vurdere et skadet undertag.
Jeg fik efter taksators besøg færdiggjort mit tag og stod med en uforudset regning på 110.000,- kr.
Jeg fremsætter så, efter ejerskifteforsikringens bestemmelser, mit krav til Topdanmark.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
I henhold til ejerskifteforsikringens bestemmelser, samt tilstandsrapportens anmærkning, hvor den bygningssagkyndige bemærker, at: Undertaget er defekt ved ovenlysvindue og skaden får karakteren K 2, de øvrige bemærkninger under tagkonstruktion var udbedret men det skal bemærkes, at taget har været utæt men den opståede skade blev rettet udefra og jeg tillagde ikke at det måske kunne være undertaget der var utæt, end ikke fagfolkene der var hyret til opgaven tillagde skaden, at den skulle kommer fra et utæt undertag, men set i bagklogskabens klare lys så måske, men som revisor arbejder jeg ikke efter sådanne bemærkninger, det vil jeg ene og alene lade være op til Topdanmark at gøre.
Det var ikke kun ved sternbrædderne at der var skade på undertaget, det var store dele af undertaget der var ødelagt og skaden har således også været der ved indgåelsen af forsikringsforholdet, men skaden var ikke uddybet eller forklaret af den byggesagkyndige men blot betegnet som en K 2.
Topdanmark må vedstå sig sin erstatningspligt og afholde den del af udgiften som Topdanmark har accepteret ved tegningen af ejerskifteforsikringen, samt vedstå sig, at den påståede ophørte levetid for undertaget jo også var opnået ved ejerskifteforsikringens indgåelse, hvilket Topdanmark har accepteret, Det er uforståelige afslag, som Topdanmark lægger til grund hvor til jeg vil sige, at det virker besynderligt og for mig som revisor, at man kan lægge 3 forskellige begrundelser som afslag for den samme skade.
Det kommer også til udtryk, da den kundeklageansvarlige skriver, at han godt er klar over, at deres forskellige afslag virker besynderlige og han nævner at skulle det blive lagt til grund at undertaget blev beskadiget ved monteringen, så kan det ikke føre til ændret vurdering at han der foruden tillader sig at fremkomme med udokumenterede påstande om at de i tilstandsrapporten anførte K 1 og K 2 skader ikke skulle være udbedret! Det skriger da til himlen når Topdanmark - den kundeklageansvarlige skriver, at da der ikke er sket andre skader så dækker vi ikke! Hvilke yderligere skader skulle der være sket? Det er evident, at Topdanmark med alle midler forsøger at løbe fra sit ansvar som forsikringsselskab og det er jo også mere reglen, end det er undtagelsen. Jeg har indsendt billeder af Monarfol undertag, som er ældre end undertaget på min ejendom og de billeder viser med al tydelighed, at der ikke er hold i Topdanmarks selvopfundne levetidsudløb. Det undertag ser nemlig ud som da det blev monteret i 1980.
Jeg lægger til grund for min indgivelse til Ankenævn for Forsikring, at jeg har tilbagevist Topdanmarks påstande for at give afslag, at Topdanmark så tillægger mit udsagn om 'mørnet' undertag så stor betydning, at den kundeklageansvarlige kan skrive 3 sider derom siger nok mere om Topdanmark end om min opfattelse af hvilken betydning 'mørnet' har i min revisoroptik. Enhver der ser eller har set det nedtagne undertag, vil kunne se, at skaderne er påført mekanisk."

Dertil har selskabet i brev af 13/5 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager har 8 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldt, at undertaget er mørnet.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at skaden var til stede ved overtagelsen i 2004 udover de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Det følger af vilkårenes pkt. 4 A, at det er en forudsætning for dækning, at skaden var til stede på overtagelsesdagen.

Pkt. 4 A - Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes seneste 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at forholdet med undertaget gik udover hvad der på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten var forventeligt og påregneligt for et Monarfol undertag af samme alder og stand i år 2004, hvor klager overtog ejendommen.

Vi finder, at det bør tillægges en vis vægt, at den bygningssagkyndige jf. oplysningerne fra tilstandsrapporten ses, at have registreret en del forhold på taget, herunder har han specifikt anført, at 'Undertaget er defekt ved ovenlysvindue'.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Vi mener, at ovenstående tyder på, at den bygningssagkyndige har gjort sig umage ved sin gennemgang af ejendommens tagkonstruktion og registreret de skader, der var i 2004 var i konstruktionen.

Herudover mener vi, at der ved vurderingen bør lægges vægt på, at klager først anmeldte forholdet 8 år efter overtagelsen, hvilket vi også mener vidner om, at skaden først er opstået i klagers ejertid.

Herudover har vi lagt vægt på, at der ikke ved taksators besigtigelse af ejendommen kunne konstateres skader på ejendommens øvrige tagkonstruktion i form af fugt og svampeskader, hvilket vi mener der ville have været i fald undertaget allerede tilbage i 2004 var nedbrudt.

Endelig mener vi, at der ved vurderingen bør lægges vægt på, at der ikke siden klagers overtagelse af ejendommen, de facto har været registreret vandindtrængen i ejendommen.

I har afgjort lignende sager
I kendelsen 63.701, der i lighed med nærværende sag også omhandlede et Monarfol undertag, der havde udstået sin levetid, udtalte I at forholdet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Vi venter nu på Jeres stillingtagen i sagen
Det er vores opfattelse, at vi har behandlet det anmeldte forhold i overensstemmelse med de vilkår og praksis, som er gældende for forsikringen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 1/6 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

5. 84.336

"Det er anført i tilstandsrapporten, at undertaget var defekt ved ovenlysvinduet og var benævnt som en K2'er, men skaden er intet sted beskrevet uddybende eller fyldestgørende. Det omtalte ovenlysvindue er blevet monteret efter, at huset er bygget. At man i den forbindelse ødelægger undertaget ved ovenlysvinduet betyder jo ikke at resten af undertaget er ødelagt. Topdanmark henviser til kendelsen 63.701 omhandlende et Monarfol undertag, hvor det fremgik af tilstandsrapporten, at der var flere huller i undertaget - i modsætning til tilstandsrapporten på min ejendom, hvor der kun er anført '*undertaget er defekt ved ovenlysvindue'.* Desuden hæfter Topdanmark sig ved, at der er registreret '*en del forhold på taget*' og vi mener ikke det er sandsynliggjort at nogen af disse forhold har haft indflydelse på undertagets tilstand udover det, der er begrænset til ovenlysvinduet.
I henhold til byggeskadefondens hjemmeside, fremgår det, at fejl ved montering af tag medfører nedbrydning af tagbelægning og undertag og derved reducerer deres levetid - til tider ganske betydeligt. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten på mit hus, at der er tale om nogen fejlmontering, der kunne have betydning for undertaget.
...
Jeg har tilsendt Topdanmark billeder af Monarfol undertag, som er ældre, end det i sagen værende undertag, på billederne ses et undertag, næsten som det så ud, da det blev opsat. Huset har en tagbelægning der er monteret korrekt så undertaget ikke er nedbrudt
Jeg har tilladelse fra ejendommens ejer, til at invitere Topdanmark ud på besøg, for med egne øjne, at bese undertaget. Det kan dokumenteres, hvilket år undertaget er opsat (1979/80). Topdanmark har ikke reageret, endsige kommenteret billederne.

Topdanmark henviser på side 3, til en sag som nævnet åbenbart har afsagt og som Topdanmark skriver er identisk med nærværende sag, atter forsøger Topdanmark at dreje nævnets opmærksomhed væk fra sagens kerne, men det nævnet skal tage stilling til er, om undertagets skader var til stede ved overtagelsen af ejendommen, hvilket vi kan konkludere, at det var den, da den bygningssagkyndige noterer i tilstandsrapporten, at undertaget er defekt ved ovenlysvindue, men skaden bliver ikke på noget sted beskrevet fyldestgørende eller uddybende.
Skaden er anført som en K2 skade, javel, men det henviser ikke til nogen bestemt alder på bygningsdelene, her undertaget, men Topdanmark begrunder jo sit afslag med, at skaden er anført som en K2 og det er kun betegnelsen '*K2',* som er Topdanmarks begrundelse.

Desuden hæfter jeg mig ved, at i den omtalte sag var levetiden for Monarfol 25-30 år mens den i min sag kun er 20 år, så den svarer til det tidspunkt, jeg overtog huset. Burde levetiden ikke være den samme eller kan det være rigtig, at den kan tilpasses fra sag til sag?
Jeg vil desuden henvise til kendelse 82.160, hvor der blev givet erstatning til et 40 år gammelt monarfol undertag, fordi det nedbrudte undertag ikke var beskrevet i tilstandsrapporten.

Skaden var altså på undertaget ved overtagelsen og ikke som Topdanmark påstår, sket på de 8 år som jeg er ejer af ejendommen."

Efterfølgende er klager og selskabet fremkommet med yderligere kommentarer til sagen i breve af 1/6, 8/7, 28/7, 12/8, 28/8 og 17/9 2013 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4**
Hvilke skader dækker forsikringen

6. 84.336

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.

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
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."

Nævnet udtaler:

Det er oplyst, at undertaget er utæt og skal udskiftes. Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen. I denne sag vil klageren således skulle bevise, at undertaget var utæt på overtagelsestidspunktet.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var en dækningsberettigende skade på undertaget på overtagelsestidspunktet. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren først opdagede forholdet – til trods for at der i tilstandsrapporten er en K2 om defekt undertag ved ovenlysvindue – i forbindelse med udskiftning af sternbrædderne, at klageren derfor først anmelder forholdet 8 år efter overtagelsen af huset, og at der ved besigtigelse af huset ikke har kunnet konstateres

vandindtrængning i ejendommen eller følgeskader på husets øvrige tagkonstruktion i form af eksempelvis fugt og svamp som følge af vandindtrængning, hvilket måtte være forventeligt, hvis undertaget var ødelagt allerede på overtagelsestidspunktet. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund