936/14

Den 31. marts 2014 blev i sag nr. 84.769:

xxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

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. Hun klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på garagetaget.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet er forældet. Selskabet gør endvidere gældende, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, og at der ikke er tale om et ulovligt forhold.

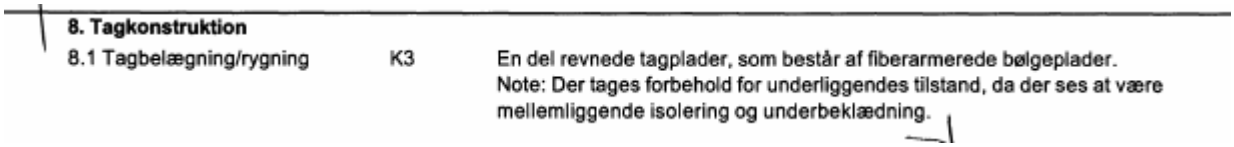
Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1884, og at der i 1965 er opført en garage. Klageren overtog ejendommen den 5/11 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 3/5 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

" Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
…		
B Garage/udhus		
…		

2. 84.769



8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	En del revnede tagplader, som består af fiberarmerede bølgeplader. Note: Der tages forbehold for underliggendes tilstand, da der ses at være mellemliggende isolering og underbeklædning.

"

Af klagerens skadeanmeldelse af 9/3 2010 fremgår bl.a.:

"*Hvad er skaden?* Muret garage, der mangler 15 grader hældning på tag, skjult fejl"

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 16/3 2010 og anførte bl.a. følgende i sin rapport af 18/3 2010, som blev sendt til klageren:

"**Der er anmeldt følgende forhold:**

Forhold 1: Fiberarmerede bølgeplader med ensidig taghældning under 15 grader
Tagkonstruktionen som er opbygget nedefra med loftbeklædning, isolering, bjælkespær samt afsluttet med fiberarmerede bølgeplader har en taghældning under 15 grader.
Der ses vandindtrængen i konstruktionen samt i muret væg der bærer tagkonstruktionen mod nabo.
Bjælkespær er enkelte steder lasket sammen.
…
Vi dækker ikke forholdet:
Vi dækker ikke fugtindtrængen i konstruktionen da årsagen er de bl.a. revnede tagplader der er nævnt pkt. 8.1 med K3.
Taghældningen er ikke årsag til fugtskaderne ej heller de sammenlaskede spær.
En god ide er at udskifte taget med et ståltag."

Den 30/5 2013 rettede klageren telefonisk henvendelse til selskabet angående lovligheden af garagetagets hældning. I mail af samme dato afviste selskabet, at der var tale om et ulovligt forhold, hvilket det fastholdt i mail af 4/6 2013 og brev af 28/6 2013, hvor det endvidere gjorde gældende, at forholdet var forældet.

Sagen er indbragt for nævnet den 18/7 2013. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...**
Problemet opstår i det øjeblik vi ønsker, at skifte de revnede **eternit** tagplader. I forbindelse med køb af nye tagplader, bliver vi af håndværkere samt Trygs taksator, gjort opmærksom på, at de nye tagplader med stor sandsynlighed vil revne igen på grund af den lave taghældning, hvilket vi på intet tidspunkt har været bekendt med. Vi står derfor med nye tagplader der ikke bør opsættes, fordi vi er bekendt med, at den nuværende hældning vil medføre nærliggende risiko for skade på de nye tagplader og derved ny risiko for skade på eksisterende bygningsdele. Altså at den lave taghældning vil risikere revner i nye tagplader og derved medføre yderligere skade på andre bygningsdele. En villaforsikring vil ikke dække skade på de nye tagplader samt de skader de nye tagplader kan medføre når de revner, fordi vi er bekendt med de risici der er ved at oplægge de nye tagplader på en konstruktion med al for lav hældning, som nuværende på ca. 7 grader.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
Ønske om økonomisk kompensation til ny tagkonstruktion."

I brev af 10/9 2013 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Forsikringen er trådt i kraft den 5. november 2007. Forsikringen er tegnet for en 10-årig periode.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunder anmelder den 9. marts 2010, at garagetagets hældning er lav, og at der er opstået utætheder.

Vores taksator besigtiger den 16. marts 2010 garagetaget og kan konstatere, at der er opstået utætheder, og at garagetaget er opført med ensidig taghældning, som er under 14 grader.

Vi afviser at dække en udbedring af taget, da garagen fra 1965 er beskrevet i tilstandsrapporten fra 2007 med karakteren K3 om revnede bølgeplader, hvor der tages forbehold for den underliggende konstruktion.

Vi hører herefter ikke videre fra vores kunde og sagen lukkes.

Over tre år efter kontakter vores kunde os igen telefonisk, da hun ikke mener, at vi har vurderet, hvorvidt hendes garagetag er ulovligt.

Ved en længere samtale, hvor vi oplyser vores kunde, at forholdet reelt nu er forældet, da der er forløbet mere end tre år, forklarer vi, at der ikke er lovkrav til garagens taghældning, og at vi derfor heller ikke kan tilbyde at dække en ændring af konstruktionen i forbindelse med den planlagte tagudskiftning som en ulovlig bygningsindretning. Dette uddybes ved mail fra den 30. maj 2013.

Vores kunde vender herefter tilbage med en monteringsvejledning fra 1980 ved mail fra den 31. maj 2013, og vi forklarer igen vores kunde ved en længere telefonsamtale, at monteringsvejledninger og producentanvisninger ikke er en del af bygningslovgivningen, og at forholdet nu er forældet. Vi fastholder på denne baggrund, at den på overtagelsestidspunktet over 40 år gamle garagetagskonstruktion ikke ses at være ulovlig ved mail fra den 4. juni 2013.

Vores kunde vender herefter på ny tilbage og oplyser, at problemet er, at der ved udskiftning af taget fortsat vil være en lavere taghældning end producenten anbefaler.

Vi fastholder herefter ved brev fra den 28. juni 2013, at sagen nu er forældet, og forholdet herudover er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten og ikke konstateret ulovlig, ligesom der ikke er sandsynliggjort nærliggende risiko for skade.

Vi har herefter modtaget vores kundes klage til jer.

Anmeldelsen er forældet
Vores kunde anmelder 9 marts 2010 tagpladerne, som er beskrevet med karakteren K3 i tilstandsrapporten ved overtagelsen tilbage i 2007.

Skaden afvises den 18. marts 2010.

Først i maj 2013, således over tre år efter vores afvisning henvender vores kunde sig på ny. På dette tidspunkt er sagen forældet.

Vi henviser til forsikringsaftalelovens § 29, jf. forældelseslovens § 3, hvorefter forældelsesfristen er 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Vi har oplyst vores kunde, at sagen nu er forældet, og at vi derfor ikke kan tilbyde at revurdere det anmeldte forhold i forhold til skadebegrebet.

Vi må således fastholde, at vi ikke kan tilbyde at ændre vores afgørelse allerede fordi, der er indtrådt forældelse i marts 2013.

Det er dog også vores opfattelse, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at der udover de forhold, som reelt er beskrevet i tilstandsrapporten, er tale om skader i forsikringens forstand.

Forhold beskrevet i tilstandsrapport er undtaget dækning Det fremgår af tilstandsrapporten på side 10 under punkt 8.1:

'En del revnede tagplader, som består af fiberarmerede bølgeplader. Note: Der tages forbehold for underliggende tilstand, da der ses at være mellemliggende isolering og underbeklædning.'

Forholdet har fået karakteren K3, som beskriver en kritisk skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Vi gør opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ifølge vilkårenes punkt 7.A ikke dækker 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.

Det er vores opfattelse, at skaden er tilstrækkelig beskrevet på tidspunktet for tilstandsrapporten udfærdigelse i 2007 med denne beskrivelse og kritiske karakter.

Vi kan derfor ikke tilbyde vores kunde at dække en udskiftning af garagetaget.

Der er ikke konstateret skader udover tilstandsrapportens beskrivelse
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Se venligst vilkårenes punkt 6.

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.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der udover de forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten er forhold, der realiserer forsikringens skadebegreb.

Garagebygningen ses ikke konstruktionsmæssigt at adskille sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger med samme alder og har bestået med denne taghældning siden 1965, således i nu 48 år.

Vi er ikke bekendt med om også tagbelægningen på garagen er skiftet i 1977, som det er tilfældet på hovedhuset efter sælgers oplysninger, eller der er tale om den oprindelige belægning fra 1965, hvor sælger oplyser at have opført garagen. Tagpladerne er således enten 35 år gamle eller 48 år gamle, og det er derfor ikke unaturligt, at disse står for en udskiftning.

At taghældningen er lavere end anbefalet af producenten anser vi ikke i sig selv for en skade, der medfører nærliggende risiko for skade, når konstruktionen har bestået i så lang en årrække.

Vi kan således ikke tilbyde at dække en helt ny tagkonstruktion på garagen alene som følge af, at tagkonstruktionen har en lavere taghældning end producentanbefalinger for bølgetagplader oplyser, da vi ikke anser det for sandsynliggjort, at konstruktionen i sig selv medfører nærliggende risiko for skade.

Det er desuden vores taksators vurdering, at de opståede skader skyldes tagpladernes alder og ikke taghældningen i sig selv.

Vi henviser blandt andre til ankenævnets kendelse i AK 76.865, hvor der også i forbindelse med en garage/udhus-bygning er anvendt bølgeeternitplader med en taghældning under 14 grader, som er opført i 1993. Det fandtes her ikke sandsynliggjort, at der på tidspunktet for overtagelsen i 2007 var nærliggende risiko for skade som følge af taghældningen.

Vores kunde henviser til, at villaforsikringen ikke vil dække skader på tagpladerne. Skader, der opstår på tagplader dækkes sædvanligvis ikke på bygningsforsikringen under alle omstændigheder, med mindre der er tale om en stormskade. Vi har ikke modtaget dokumentation for, at der i forbindelse med husforsikringen fremadrettet skulle blive taget yderligere forbehold på vores kunders villaforsikring end allerede sket ved indtegning i forhold til tilstandsrapportens beskrivelse. Vores kunde oplyser også i mail fra den 31. maj 2013, at husforsikringsselskabet har meddelt, at eventuelle rådskader kan dækkes på villaforsikringen.

Konstruktionen er ikke ulovlig
Vi anser vores kunde for enig i, at der ikke er tale om en ulovlig konstruktion efter gældende lovgivning.

Vi gør dog for god ordens skyld opmærksom på, at det forhold, at producentanvisninger ikke er fulgt, ikke i sig selv er ulovligt, da der ikke i bygningsreglementet er krav til taghældningen, ligesom bygningen også er godkendt med den pågældende taghældning.

Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at der skulle være tale om en ulovlig konstruktion.

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at vi anser sagen for forældet efter forældelsesloven § 3.

Det er herudover vores opfattelse, at skaden er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten, og at det ikke herudover er sandsynliggjort, at konstruktionen medfører nærliggende risiko for skade, henset til dens bestående siden 1965."

Hertil bemærker klageren i brev modtaget den 25/9 2013 af nævnet:

"Vi ser os stadig ikke enige med Topdanmark i, at der er tale om en skadesanmeldelse og at sagen derfor kan være forældet.

Skadesanmeldelsen af 9.marts 2010 har intet med tagets konstruktion at gøre, men er alene en anmeldelse omkring revnede tagplader samt de skader vandindtrængning har medført. Som vi ligeledes gør selskabet opmærksom på, er vi nu indforstået med, at en dækning af taget er udelukket, da forholdet var anført som et punkt i tilstandsrapporten.

Det er korrekt at der i taksatorrapport af 16. marts 2010 beskrives en ensidig taghældning på under 15 grader, men vi bliver på intet tidspunkt gjort opmærksomme på, og er ikke selv bekendt med, hvilken konsekvens dette kan medføre.

Der er tale om en ny skadesanmeldelse som ikke har noget at gøre med hverken selve de revnede tagplader eller skader i den forbindelse. Men en ny skadesanmeldelse som omhandler selve konstruktionen med en al for lav taghældning, som med størst sandsynlighed vil medføre nærliggende risiko for skade på de nye tagplader og derved ny risiko for skade på eksisterende bygningsdele.

Som nævnt af flere omgange til selskabet er vi først blevet bekendt med hvilke risici den lave taghældning har i forbindelse med det nylige køb af ny tagplader."

Selskabet er fremkommet med afsluttende bemærkninger i brev af 10/10 2013 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**6 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.
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.

7 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.
…
Vilkårenes punkt 1-20 gælder tillige for den udvidede dækning.
Denne dækning er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

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 udtaler:

Klageren anmeldte den 9/3 2010, at garagetagets hældning var for lille. Selskabet besigtigede forholdet og afviste ved brev af 18/3 2010 at yde dækning. Klageren foretog sig herefter ikke yderligere, før hun den 30/5 2013 rettede henvendelse til selskabet angående lovligheden af garagetagets hældning.

På denne baggrund finder nævnet, at forholdet vedrørende garagetagets lave hældningsgrad må anses for at være forældet ved klagerens henvendelse til selskabet den 30/5 2013, da der er forløbet mere end 3 år fra, at hun fik kendskab til de omstændigheder ved garagetaget, som hun støtter sit krav mod selskabet på, jf. herved forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, jf. forældelseslovens §§ 2, stk. 1, og 3, stk. 1.

Allerede som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen