Ankenævnet for Forsikring

935/14

Den 17. marts 2014 blev i sag nr. 84.820:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på undertaget.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes skadedefinition eller er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965, og at klageren overtog ejendommen den 1/11 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 11/3 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	8. Tagkonstruktion		
	...		
	8.10 Undertage/understrygning	K3	Undertag er defekt. Note: Undertag er beskadiget i mindre omfang med reparationer. Der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner."

2. 84.820

Af klageskemaet af 29/7 2013 fremgår bl.a.:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

I forbindelse med overtagelse af ejendommen ... er der udarbejdet den lovpligtige 'Tilstandsrapport' I den fremgår det, at der er en K3 på tagets undertag, specificeret i note, at der er foretaget nogle reparationer af tagets undertag. Der er dog stadig angivet, at taget har en levetid på mere end 20 år. I forbindelse med købet har jeg selvfølgelig inspiceret de nævnte reparationer og vurderet, at disse er udført på en sådan måde, at undertaget stadig har sin fulde funktion. (der er 2-3 steder foretaget nogle tætninger med noget tape som sidder godt fast). Derudover ligger jeg til grund, at taget samlet set er vurderet som havende en levetid på mere end 20 år.

I begyndelsen af januar 2013 konstaterer jeg/en anden tømrer i forbindelse med et andet ændring af huset, at det slet ikke er tale om et rigtigt undertag, men blot en almindelig plastik banevare, der ikke har funktion af undertag. Dette har jeg anmeldt til forsikringsselskabet, som værende en mangelfuld og misvisende beskrivelse i tilstandsrapporten, med krav om erstatning til udskiftning af undertaget.

Det anmeldte forhold drejer sig om en mangelfuld og misvisende beskrivelse i tilstandsrapporten. I policen står der beskrevet at forhold der ikke er dækket '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.'

Det er min holdning, at der præcist er tale om denne undtagelse. Jeg har ikke på baggrund af tilstandsrapporten kunne tage stilling til forholdets reelle karakter. Forholdet er den i tilstandsrapporten K3 vedr. en reparation af undertaget. Beskrivelsen er misvisende, da den klart omtaler et undertag, som i virkeligheden ikke er et undertag. Tilstandsrapporten er ufyldestgørende, da den ikke omtaler at undertaget ikke er et undertag, men beskriver et forhold vedr. en reparation i undertaget. Hvis jeg havde haft den korrekte information fra tilstandsrapporten, ville jeg have handlet anderledes på dette forhold ifb. med min overtagelse af ejendommen.

Det er jo lige netop fordi der har været en K3 på 'undertaget' at jeg mener det er stærkt misvisende beskrevet i tilstandsrapporten. Det beskrevne forhold handler om en reparation, som jeg (pga K3) specifikt har taget stilling til. Dette er vildledning, da jeg burde have taget stilling til, at der slet ikke er et undertag.

Det skal bemærkes, at tage uden undertag skal understryges. Dette er ikke muligt med den nuværende plastikkonstruktion.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning for udskiftning af undertag. Ca. 250.000 kr."

Selskabet har i brev af 6/9 2013 til nævnet bl.a. anført:

3. 84.820

"**Her får I vores oplevelse af sagsforløbet**
Klager anmeldte skriftligt den 8. januar 2013 blandt andet, at undertaget ikke var et rigtigt undertag, men en almindelig plastik konstruktion.

Vores taksator besigtigede ejendommen den 1. marts 2013 og samme dag meddelte han klager afslag på forsikringsdækning, idet forholdet var nævnt i tilstandsrapporten og videre fordi der ikke er tale om et ulovligt forhold.

Den 13. marts 2013 påklagede klager afgørelsen til ejerskifteskadeafdelingen. Ved mail af 27. marts 2013 fastholdt ejerskifteskadeafdelingen, taksators afgørelse.

Klager sendte den 15. april 2013 en klage til selskabets kundeklageansvarlig, der den 21. maj 2013 fastholdt de tidligere trufne afgørelser.

Herefter hørte vi først fra klager ved fremsendelsen af klagen fra Jer.

Her får I vores syn på sagen
Vi mener ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet går udover beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Det fremgår af taksators oplysninger, at undertaget er udført af en slags dampspærre og ikke i et efter nutidens standard gængs undertagsmateriale.

Taksator oplyser, at huset er konstrueret med undertaget som således er fra 1965.

Vi har ved afgørelsen lagt vægt på, at taksator oplyser, at der ikke som følge af undertaget, er sket nogen skade på tagkonstruktionen.

Herudover har vi ved afgørelsen som følge heraf lagt vægt på, at der ikke ses at være nærliggende risiko for skader, henset undertagets alder.

Det fremgår af de vilkår, der gælder for klagers ejerskifteforsikring, at den ikke dækker skader, der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. vilkårenes pkt. 9.

9. Hvilke skader dækkes ikke?
Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, 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.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten omkring undertage/understrygning anført, at 'Undertag er defekt'. I noten står der 'Undertag er beskadiget i mindre omfang med reparationer, der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner'.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Vi mener således, at klager forud for købet er blevet tilstrækkeligt advaret om, at husets undertag lider af en defekt, og at det tidligere ses at være blevet repareret flere gange af tidligere ejer.

Den bygningssagkyndige advarer således klager om, at der er tale om en konstruktion, der kræver stor bevågenhed og med den angivne karakter oplyses om, at der er tale om et undertag, som snart har udstået sin levetid, idet karakteren K3, netop fortæller at undertagets funktion svigter inden for overskuelig tid.

Vi mener således, at klager er blevet tilstrækkelig advaret omkring undertaget.

Det forhold, at den bygningssagkyndige ikke har skrevet, at der ikke er tale om et undertag efter nugældende standard, mener vi ikke kan føre til en ændret vurdering.

Hvad angår klagers bemærkning om at taget bør holde 20 år, finder vi anledning til, at præcisere, at oplysningerne i sundhedsattesten alene vedrører tagbelægningen og således ikke de underliggende konstruktioner.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke bristede forventninger
Det forhold, at undertaget er af et andet materiale end klager havde forventet udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi bemærker, at vores byggetekniske afdeling har oplyst, at man tilbage i 1965 oftest opførte huse med tagkonstruktioner tilsvarende klagers (romer teglsten/betontegl), helt uden undertag.

Det forhold, at man i dag anvender andre undertage er helt uden relevans for nærværende sag.

Der er ikke tale om et ulovligt forhold
Idet klager har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring har vi vurderet om der er tale om et ulovligt forhold.

I henhold til vilkårenes pkt. 7 A, dækker ejerskifteforsikringen ulovlige bygningsindretninger forhold i beboelsesbygningen. Det er dog et krav, at disse indretninger skal være opført i uoverensstemmelse med byggelovgivningen på opførelsestidspunktet. Herudover kræves det at der ikke kan opnås dispensation fra myndighederne, samt at det også er ulovligt i henhold til byggelovgivningen på skadeanmeldelsestidspunktet.

Idet ejendommen er opført i 1965 var det gældende bygningsreglement, BR61.

Der findes ikke krav til undertage i BR61, allerede derfor er der ikke tale om at undertaget er ulovligt i henhold til de regler, der var gældende da huset blev opført.

I har afgjort lignende sager
I har tidligere behandlet lignende sager. I kendelsen 68.575, der er sammenlignelig med nærværende sag, der omhandlede et undertag, der også havde fået karakteren K3 i tilstandsrapporten, udtalte I, at skaden var tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, og at tilstandsrapporten således ikke var klart forkert beskrevet.

Det fremgår af Jeres kendelse 82.170, at forsikringen ikke dækker bristede forventninger. I sagen havde klager via tilstandsrapporten fået oplyst, at han havde købt et murstenshus, der viste sig at være et bindingsværkshus. I udtalte, at der ikke var tale om en skade, og at selskabet derfor ikke skulle dække klagers bristede forventninger."

Af taksators rapport af 1/3 2013 fremgår bl.a.:

5. 84.820

"Registrering.
Ved min besigtigelse, registrerede jeg, at undertaget var udført af dampspærre og ikke gængs undertagsdug.
Der registreredes partielle huller og reparation i plastfolien.
Selve taget vurderes, at være det oprindelige fra husets opførelse i 1965, hvorfor det konkluderes, at folien er blevet monteret i den forbindelse.
...
Det oplyses endvidere, at der ved opførelsen af ejendommen og dennes tagkonstruktion, ikke var reglementskrav vedr. brug/ anvendelse af specifikt undertag, hvorfor brugen af plastfolien/ eller manglende af i dag almindelig anvendt og godkendt undertagsdug, ikke kan betragtes som en ulovlighed, der på daværende tidspunkt i år 1965 var i strid med gældende byggelovgivning.

Der kunne ikke ved besigtigelsen registreres aktuelle skader i konstruktionen efter eller grundet den anvendte plastfolie, som undertag for det tunge tag af romer teglsten/ betontegl.
Det vurderes heller ikke, at forholdet erfaringsmæssigt vil give nærliggende risiko for skade på ejendommen, taget tagets generelle alder (47 år) i betragtning.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

...
9. 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, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at undertaget, er udført af en slags dampspærre og ikke i et efter nutidens standard gængs undertagsmateriale. Undertaget er en plastfolie. Det fremgår af tilstandsrapporten, at undertaget, der har fået karakteren K3, er defekt, og det er oplyst, at det er beskadiget i mindre omfang med reparationer, og at der er risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at udskifte undertaget. Nævnet har blandt andet lagt vægt på forbeholdet i tilstandsrapporten, der ikke kan siges at indeholde en klart forkert beskrivelse af undertagets tilstand eller funktionsevne, lige som undertaget ikke udgør en ulovlig bygningsindretning. Nævnet har i den forbindelse også lagt vægt på, at undertaget er fra husets opførelse i 1965 og ikke har medført skader på tagkonstruktionen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand