

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. januar 2023 blev i sag nr. 98806:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 10/10 2022 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Køb af sommerhus i juli 2022 på adressen

Oplysning om delvise fejl på tag i tilstandsrapport (få revner i enkelte tagplader og mos). Vi var derfor indstillede på, at nogle tagplader ville skulle skiftes efter overtagelse samt at mos skulle renses væk.

Tømrer konstaterer efter at vi har overtaget sommerhuset, at taget er i så dårlig stand, at det bør udskiftes i sin helhed. Vi er forundrede over dette, da taget som søges forsikringshjælp til er fra 1996. Det gamle tag med asbest i, er i ok forfatning.

Der rettes henvendelse til ETU Forsikring, hvis taksator uden at besigtige ejendommen afviser at forsikringen vil dække.

Vi klager herefter, da vi mener sagen er behandlet på et forkert grundlag, og uden besigtigelse af ejendommen.

Først herefter sender ETU Forsikring en ny taksator ud for at besigtige ejendommen. Mundtligt erkender han tagets ringe tilstand, men afviser herefter på skrift, at forsikringen vil dække, da vi som lægmænd burde vide at hele taget skulle skiftes, selv om kun enkelte plader og mos var nævnt i tilstandsrapport. Vi er uenige i denne vurdering, og mener at ETU forsikring bør dække en delvis betaling af et nyt tag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Delvis betaling for udskiftning af tag."

Selskabet har den 14/11 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

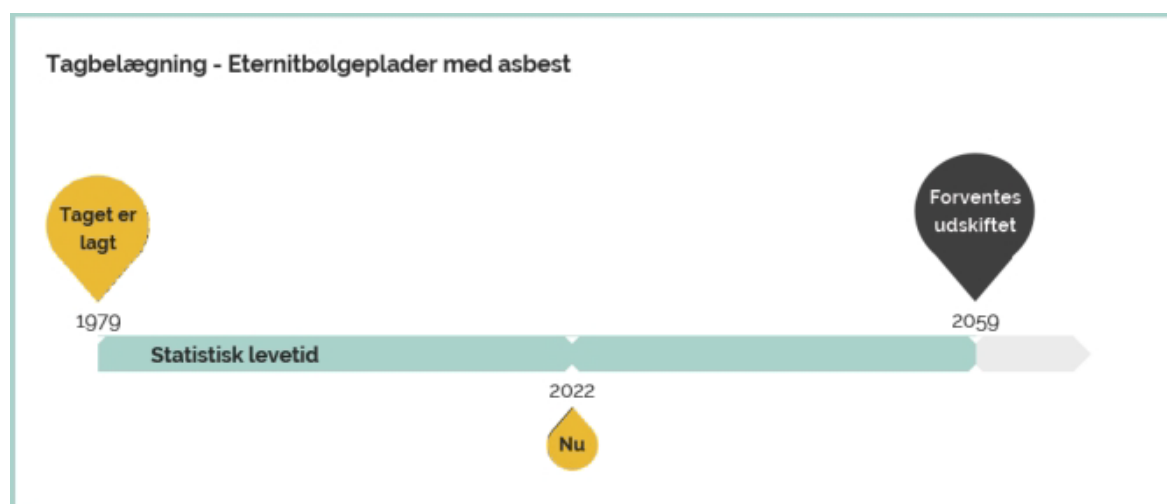
"Indledning:

Klageren har pr. 25. juli 2022 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning under police 675692 med betingelserne EJE-02.

Ejendommen er opført i 1979 og ombygget i 1996.

Klageren anmelder, at ejendommens tag er i dårligere stand end beskrevet i tilstandsrapporten.

Det bemærkes, at taget ifølge tilstandsrapport er fra 1979



– og ikke fra 1996 som anført af klagen af klager.

Sagsfremstilling:

Af Klagerens skadesanmeldelse fremgår, at det anmeldte forhold konstateres den 29. august 2022 i forbindelse med tømrerens gennemgang af bl.a. taget med henblik på udbedring af beskrevne forhold vedrørende taget i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår følgende vedrørende taget:

Ankenævnet for Forsikring

3.

98806

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Udragende remende mod syd er med begyndende delaminering..	Der er risiko for yderligere nedbrydningen.	-
6		Tagflader er alge- og mosbegrøede. Se bl.a. mod syd og nord..	Der er risiko følgeskader i underliggende konstruktioner på længere sigt, da mosbegroinger på tagbelægningen er af betydeligt omfang.	-
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Der mangler tagrender og nedløb mod bl.a. syd og vest..	Forholdet medfører et fugtigt miljø omkring fundament og beklædning, som giver risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner på længere sigt.	-
8		Tagplader har enkelte steder huller og revnedannelser, tagplader og rygningplader er flere steder porøse og med afskalninger. Det ses f.eks. mod nord, øst og vest..	Revne tagplader og rygningplader giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion.	-

Klager har inden handlens indgåelse været bekendt med, at ejendommens tag er i dårlig forfatning, hvorfor klager også har forhandlet sig til et nedslag i købesummen, således fremgår det af købsaftalen:

- Nedslag i købesummen

Køber har modtaget kr. 268.400 som nedslag i den kontante købesum som tild og endelig afregning af de i rapporterne nævnte bemærkninger og som led i almindelig forhandling

Det anmeldte forhold har været behandlet af ekstern taksator, der den 02. september 2022 har afvist dækning dog uden henvisning til punkt 4.1 i forsikringsbetingelserne og igen den 05. september 2022 med henvisning til punkt 4.7 i forsikringsbetingelserne.

Herefter er det anmeldte forhold behandlet af ejerskifteforsikringens egen taksator, der efter besigtigelse har afvist dækning den 22. september 2022 uden henvisning til punkt i forsikringsbetingelserne.

Ud over punkt 4.7 i forsikringsbetingelserne har afvisning tillige været efter punkt 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.7 Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Selskabets vurdering:

Det anmeldte forhold er ikke dækket efter punkt 4.1 eller 4.7 i forsikringsbetingelserne.

Selskabet henholder sig til det anførte i besvarelsene af henholdsvis af 02., 05. og 22. september 2022.

Det anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten, og med henvisning til risikobeskrivelsen i tilstandsrapporten har klager inden handlet haft mulighed for at tage forholdets reelle omfang i betragtning og indgået som led i forhandlingerne om købet, hvorfor det anmeldte forhold er omfattet af punkt 4.1 i betingelserne.

Endvidere er fejlagtig angivelse af forventede restlevetid i tilstandsrapporten for bygningens tag en dækningsundtagelse efter punkt 4.7 i betingelserne, og allerede derfor er det anmeldte forhold ikke en dækningsberettigende skade."

Klageren den 15/11 2022 bl.a. anført:

"I søndags da jeg forsigtigt bevægede mig op på taget for at fuge en revne i en tagplade ind til det skiftes, trådte jeg direkte i gennem taget. Det vidner om den markant ringere stand, end oplyst. To nye billeder er uploadet."

Klageren har endvidere den 16/11 2022 bl.a. anført:

"Som opfølgning på [selskabets] bemærkninger til sagen modtaget via ankenævnets portal den 15. november 2022, skal vi hermed komme med vores afsluttende bemærkninger, inden sagen forelægges nævnet.

Vi stiller os som anført i mail til ETU Forsikring den 5. september 2022 kl. 09:39 først og fremmest uforstående overfor, at [selskabet] gentager bygningsingeniør ... standpunkt om, at nedslaget i købesummen gør det ud for, at vi som køber burde have vidst, at tagets forfatning var så ringe, at det stod overfor en øjeblikkelig udskiftning.

[Selskabet] anfører i sit brev af 14. november 2022: 'Klager har inden handlens indgåelse været bekendt med, at ejendommens tag er i dårlig forfatning, hvorfor klager også har forhandlet sig til et nedslag i købesummen, (...)'

Det må lægges til grund, at der her er tale om en udokumenteret påstand.

Nedslaget skyldes et led i almindelig forhandling; der var tale om et dødsbo, renterne var steget kraftigt i månederne op til købet, alle vægge og lofter skulle males, gulvtæpper fjernes i hele huset, gulve slibes, badeværelse og køkken skiftes, osv. Intet sted dokumenterer ETU Forsikring... , at vores forhandlede nedslag skyldes tagets forfatning.

Vi er og var som anført i vores mail af 5. september 2022 til ETU Forsikring godt klar over ordlyden og indholdet af pkt. 4.7 i EJE-02 forsikringsbetingelserne fra ETU Forsikring, men vi kan ikke på nogen måde komme til den konklusion, at vi som lægmænd burde have vidst, trods de nævnte forhold i tilstandsrapporten, at det samlede tag skulle skiftes øjeblikkeligt.

Vi havde med henvisning til tilstandsrapportens pkt. 6 og pkt. 8 alene forventet at få tagplader med revner, skulle udskiftes til en ganske lille pris set i forhold til udskiftning af det samlede tag til anslået værdi på kr. 187.500 kr. (Der er her tale om den pris, vi har modtaget fra tømrer på nyt eternittag).

At tagets forfatning er ringere end antaget og oplyst i tilstandsrapporten blev bekræftet forleden, da [klageren] trådte direkte igennem en tagplade, da han var oppe og fuge et par revner som midlertidig foranstaltning indtil hele taget skiftes.

Det bemærkes, at den tagplade, der trådtes igennem, ikke på forhånd har nogle revner, og [klageren] kravlede forsigtigt rundt på taget for at udbedre de få sprækker, der skulle fuges midlertidigt frem mod skift af taget.

Billeder af overstående hul og afdækning er uploadet elektronisk i ankenævnets portal den 15. november 2022.

I tilstandsrapportens pkt. 6 står således også under 'Risiko' nævnt, at 'Der er risiko for følgeskader i underliggende konstruktioner på længere sigt...'. På længere sigt må fortolkes som længere til end de 3,5 måned, vi har ejet huset.

Vi fastholder således vores påstand om, at taget samlet set er i ringere forfatning end anført i tilstandsrapporten, og ejerskifteforsikringen derfor bør dække en delvis udbedring af taget, idet vi naturligvis helt fra køb af huset var opmærksomme på, at enkelte tagplader inden en kortere tid skulle skiftes. ETU Forsikring kan således med vores øjne ikke afvise vores klage med henvisning til pkt. 4.1 og 4.7 i EJE-02 forsikringsbetingelserne, da forholdet falder uden for forsikringsbetingelsernes område.

Endvidere fremhæver vi endnu en gang, at vi mener, det er en forkert konklusion, når både bygningsingeniør ... og [selskabet] gentagne gange nævner det samlede forhandlede afslag som forklaring på tagets tilstand og hvad vi som køber burde have vidst herom.

Afslutningsvis synes vi, det er beklageligt, at ETU Forsikrings egen taksator ... mundtligt den 14. september 2022 ved besigtigelse af ejendommen tilkendegav, at taget ikke var i samme men ringere forfatning end beskrevet i tilstandsrapporten, hvorefter han efter at have talt med ... (som anført i mail til os den 22. september 2022), ændrede holdning til at mene, at tagets forfatning alligevel var beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet har den 17/11 2022 bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger af 15. og 16. november 2022 giver anledning til følgende bemærkninger:

Nedslag i købesummen:

Klager anfører, at selskabets påstand om, at klager har forhandlet sig til et nedslag i købesummen med baggrund i tilstandsrapportens bemærkninger, er udokumenteret.

Selskabet gør gældende, at påstanden er dokumenteret med henvisning til det anførte i købsaftale, hvoraf fremgår:

- Nedslag i købesummen

Køber har modtaget kr. 268.400 som nedslag i den kontante købesum som fuld og endelig atregning af de i rapporterne nævnte bemærkninger og som led i almindelig forhandling

Selskabet bestrider ikke, at nedslaget i købesummen også kan henføres til andre, herunder de forhold som klager anfører.

Det udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at nedslag i købesummen efterfølgende har vist sig ikke at være dækkende for udbedring af de i rapporterne nævnte bemærkninger.

Klagers forventning til udbedring:

Klager anfører, at med henvisning til tilstandsrapportens punkt 6 og 8 kunne klager alene forvente udskiftning af få tagplader med revner.

Alene på baggrund af punkt 8 i tilstandsrapport er klager bekendt med, at taget er i så dårlig stand med kritiske skader med anmærkning 'RØDT HUS'

8		Tagplader har enkelte steder huller og revnedannelser, tagplader og rygningplader er flere steder porøse og med afskalninger. Det ses f.eks. mod nord, øst og vest.	Revne tagplader og rygningplader giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion.	-
 Kritiske skader Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt . Dette svigt kan medføre eller allerede have medført skader på andre bygningsdele.				

I øvrigt bemærkes, at klager i forbindelse med handlen har været bistået af professionel rådgiver jfr. Købsaftalen

...

Det udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at klagers rådgiver ikke har gennemgået

tilstandsrapportens oplysninger med klager og i den forbindelse afstemt klagers forventning til udbedring med tilstandsrapportens oplysninger.

Selskabets vurdering:

Selskabet henholder sig til det tidligere anførte.

Efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper er det klager som kravstiller, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet."

Til dette har klageren den 21/11 2022 bl.a. anført:

"I det vi menes at have løftet bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade modsat hvad ETU forsikrings advokat påstår, har vi ikke flere kommentarer. Sagen kan foreligges nævnet på det nuværende grundlag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestående, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport nar haft mulig ned for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.7 Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et sommerhus fra 1979 med eternittag, den 25/7 2022. Han anmeldte den 29/8 2022, at en håndværker havde konstateret, at ejendommens eternittag var i en så ringe forfatning, at hele tagbelægningen skal udskiftes.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at det fremgår af købsaftalen, at klageren har fået et nedslag i købesummen til afregning af bemærkninger i rapporter.

Klageren har anført, at forholdet er langt værre, end det er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Det anføres uddybede, at "Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed ned for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 8 med angivelse af rødt hus (kritiske skader) er anført, at "Tagplader har enkelte steder huller og revnedannelser, tagplader og rygningsplader er flere steder porøse og med afskalninger. Det ses f.eks. mod nord, øst og vest. Revnede tagplader og rygningsplader giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion".

Nævnet har også lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 6 med angivelse af gult hus (alvorlige skader) er anført, at "Tagflader er alge- og mosbegrøede. Se bl.a. mod syd og nord. Der er risiko følgeskader i underliggende konstruktioner på længere sigt, da mosbegrøninger på tagbelægningen er af betydeligt omfang".

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at "oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag" og af forsikringsbetingelsernes punkt 4.7, at forsikringen ikke

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

98806

dækker "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is placed above the printed name.

Peter Thønnings