

Den 21. januar 2008 blev i sag nr. 71.243:

XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XX
 XXXXXXXX XXXXXXXX
 XXXXXXXX XX
 XXXX XXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
 Bysøplads 1
 4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskiftforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist dækning til udskiftning af nedbrudt tag.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1971. Ejendommen blev erhvervet af klagerne den 1/12 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 28/9 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K0		Der ses enkelte tagsten med afskalninger."

Der blev den 28/9 2004 tillige udarbejdet en Home SundhedsAttest. Af denne fremgår bl.a.:

"

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid
A	Tagbeklædning	> 20 år

"

Klagerne anførte i skadeanmeldelse modtaget den 3/7 2006 af selskabet:

"*Hvordan opdagede De skaden.:* (eks. Ved nedbrydning af væg mellem gang og køkken)
Beskrivelse: Skulle skifte 3 tagsten (revner og smuldrede). Så at taget så slemt ud ved nærmere eftersyn.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Mange tagsten smuldrer, adskillige begynder at falde fra hinanden."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 14/7 2006 til klagerne:

"En ældre tagkonstruktion er som udgangspunkt ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. En tagkonstruktion fra ejendommens opførelse i 1970 har langt hen ad vejen blot været udsat for tidens tand og grundig vedligeholdelse i form af rengøring, afvaskning mv. kan forlænge dets levetid. Konstruktionen er derfor hverken ulovlig, eller af hensyn til alder og stand, af uventet karakter.

Der er ligeledes gjort opmærksom herpå flere steder i tilstandsrapporten:

...

Med de oplysninger der fremgår af tilstandsrapporten, bør De være blevet advaret om tagets tilstand, foruden hvad dets alder og ælde i almindelighed bør signalere. Den bygnings-sagkyndige er ikke forpligtet til at notere almindeligt forekommende slid og ælde af en oprindelig bygningskonstruktion. Den byggesagkyndige har dog anmærket tagbelægningen og i samme note gjort opmærksom på at der ses enkelte tagsten med afskalninger.

Besigtigelsen blev foretaget september 2004 hvorfor der må påregnes at flere tagsten efterfølgende kan have fået tilsvarende afskalninger/frostsprængninger.

En meget præcis anmærkning suppleret med andre anmærkninger på taget, udgør et samlet billede af taget der ikke er klart forkert beskrevet på besigtigelsestidspunktet i 2004. På baggrund af det i tilstandsrapporten anmærkede forhold, henviser vi Dem til forsikringsbetingelserne pkt. 4:

...

Det er Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at det anmeldte forhold er tilstrækkeligt beskrevet af den bygnings-sagkyndige i tilstandsrapporten, der lå til grund for Deres ejendomshandel. Et forhold anført i tilstandsrapporten er undtaget fra ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Det er ligeledes ikke usandsynligt at forholdet omkring taget siden 2004 til 2006 yderligere er forværret. Den yderligere afskalning af Deres tagsten efter overtagelse af ejendommen, er ikke et forhold i ejerskifteforsikringens forstand.

Forholdet går derfor ikke udover hvad der med rimelighed kan forventes på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 5/9 2006 til selskabet:

"Af tilstandsrapporten fremgår imidlertid at taget, herunder tagbelægning/rygning og skotrender/inddækninger, har fået karakteren K0. - Karakteren K0 defineres som 'kosmetiske skader'.

Endvidere fremgår det af Home's Sundhedsattest, at man har vurderet tagbeklædningen til at have en restlevetid på over 20 år.

Karakteren K0, sammenholdt med den byggesagkyndiges bemærkninger og Home's sundhedsattest medfører derfor, at mine klienter ikke er blevet korrekt advaret mod tagets reelle tilstand - snarere tværtimod."

Selskabets taksator foretog herefter en besigtigelse af ejendommen, hvorefter selskabet i skrivelse af 29/11 2006 til klagernes advokat anførte:

"Jeg henviser til skrivelse af 5. september 2006. Heraf fremgår det at De anmoder om en genbehandling af sagen vedr. ejendommens tagkonstruktion. I forbindelse med en genbehandling af sagen fik Dansk Boligforsikring A/S foretaget besigtigelse af den pågældende ejendom ved ekstern besigtigelseskonsulent d. 19. oktober 2006.

Besigtigelseskonsulenten konstaterer følgende:

Tagbeklædningen er opført i 1970 i et plan som et muret byggeri med tagbelægning af teglsten. Ejendommen er udført som et U-hus og med et grundareal på 216 m. Tagstenene er fra ejendommens opførelse svarende til 36 år.

Tagbeklædningen er udført med lysbro k21 tagsten og oplagt i 1970.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres udbredte afskallinger på tagfladen mod nord og i mindre grad på andre tagflader.

Som anført i afgørelsen af 14. juli 2006 sammenholder vi det anmeldte forhold med forsikringsbetingelsernes pkt. 3. Heraf fremgår det at der foruden en skade skal være tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger.

Teglsten med en alder af 36 år, vil med tiden fremstå med afskalninger. Især på nordsiden af ejendomme hvor teglsten ikke optørres i dagslys, og dermed fremstår mere fugtige. Når temperaturen så falder, vil fugten kunne medføre frostsprængninger i teglstenene. Dette forhold er ganske sædvanligt forekommende på tegl på nordsiden af huse.

På øvrige sider vil der også med tiden komme afskalninger af teglsten og mindre frostsprængninger. Sådanne forhold er at betragte som almindelig vedligeholdelse af en tagkonstruktion med teglsten. Vedligeholdelse består i at teglsten jævnlige skal kontrolleres, eftergås, afvaskes/rengøres for mos/andre belægninger, og frostsprængte/afskallede teglsten udskiftes, Almindelig og løbende vedligeholdelse af en ejendom efter overtagelsen, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Da Deres klient har overtaget ejendommen 1. december 2004 er der siden overtagelsen gået 2 år, hvorfor det må forventes at teglsten i denne tid ligeledes er blevet mere afskallede og med flere frostsprængninger i Deres klients ejertid. En betingelse for forsikringsdækning er ligeledes at forholdet skal have været tilstede ved overtagelsen af ejendommen.

i tilstandsrapporten der lå til grund for Deres klients ejendomshandel har den bygningssagkyndige anmærket, at der ses sten med afskalninger. Ved overtagelsen var der altså sten med afskalninger og det er ikke usædvanligt at der 2 år efter er flere sten der er begyndt at virke afskallede og frostsprængte.

På baggrund af forsikringsbetingelsernes pkt. 3, og anmærkningen i tilstandsrapporten, vurderer jeg derfor forholdet til ikke at være dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Det er ikke godtgjort at der var en skade tilstede på overtagelsestidspunktet, for 2 år siden på ejendommens tagkonstruktion, som afviger væsentligt fra lignende tagkonstruktioner fra 1970 med teglsten.

Afslutningsvis bemærker jeg at ejerskifteforsikringen ikke i sit dækningsomfang medtager berettigede forventninger til en ejendom, og derunder hvad der måtte fremgå af vurderinger i sundhedsattester, udarbejdet af den ved salget pågældende ejendomsmæglervirksomhed."

Arkitekt C.P.S. fra O. Ingeniørservice A/S besigtigede tagfladen den 23/3 2007 og anførte som følge heraf i skrivelse af 18/4 2007 til klagerens advokat:

"Det er min vurdering, at de skader og afskallinger, der nu er synlige og visuelt konstaterbare ikke var til stede ved huseftersynet i 2004. De skader, der er noteret i tilstandsrapporten fra 2004 er forventelige småskader, der vil forekomme ved et tag fra 1970 og vurderet uden betydning for tagets funktion.

Tagfladen er fra 1970 og må antages at have stået sin prøve. Det er derfor heller ikke forventeligt, at vejrligsskader fx frostskaeder som følge af dårlig tagstenskvalitet først skulle vise sig efter mere end 34 år, som tilfældet er her. At tagsten er 'møre' som din klient angiver, er først konstateret ved udskiftning af enkelte sten og den afskalling der sker fra tagsten sker primært fra underkant af overlæg og således ikke umiddelbart synlig."

Klagerens advokat har tillige indbragt sagen for Ankenævnet for Huseftersyn. Som følge heraf anførte arkitekt J.E.C. i skønserklæring af 10/8 2007:

"

<p>Afskalninger på tagsten. Karakteren K0 sammenholdt med den indklagedes bemærkninger medfører, at klager ikke er blevet korrekt advaret mod tagets reelle tilstand - snarere tværtimod.</p>	<p>Tagbelægningen er K21 teglsten med undertag og skumstrimler mellem tagstenene.</p> <p>Ved gennemgang af tagflader ses der stedvist afskalninger i tagsten og rygninger, og der ligger afskalninger på taget og i tagrender fra tagsten og rygning. Afskalningerne på tagstenene er specielt alvorlige på nordsiden af taget, med flere større afskalninger, der har løsnet sig. Der ses afskalninger, som har løsnet sig, hvor tagstenen ligger sammen, hvilket også tyder på, at der er afskalninger under udvikling på bagsiden.</p> <p>Klager fremviste få nedtagne tagsten, som klager har udskiftet med ny tagsten. De nedtagne tagsten viser kraftige afskalninger.</p> <p>Plastundertaget i tagrum giver ikke mulighed for at besigtige bagsiden af tagstenene.</p> <p>Der er ikke afstandslister under lægter, hvilket ikke var et krav på udførelsestidspunktet, men er et nuværende krav.</p>
<p>Ad 1. Konklusion:</p>	<p>Skader af denne karakter og det omfang, som nu er tilstede, kan ofte opstå pludseligt og med hurtigt tiltagende virkning. Det er derfor min vurdering, at der ikke er belæg for at konkludere, at forholdet har været synligt tilstede ved udfærdigelse af tilstandsrapporten.</p>

	<p>Indklagede har udført tilstandsrapporten september 2004.</p> <p>Tilstandsrapporten anfører under pkt. A 8.1. K0: 'Der ses enkelte tagsten med afskalninger'.</p>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ud fra det ovenfor anførte er det min vurdering, at tilstandsrapporten har været retvisende på besigtigelsestidspunktet.

"

Klagernes advokat har ved skrivelse af 9/2 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Tilstandsrapport var udarbejdet af den bygnings sagkyndige K.V.J. Rapporten er udarbejdet den 28. september 2004.

Rapporten anfører vedrørende tagsten karakteren K0: 'Der ses enkelte tagsten med afskalninger'.

Efter overtagelse af ejendommen anmeldte køberne til Dansk Boligforsikring, at tagstenene på huset har vist sig at være under alvorlig nedbrydning. Årsagen har leverandør ikke kunnet bedømme, men ifølge indhentet udtalelse fra tømrermester H.B. & Søn A/S af 28. juni 2006 kan taget måske være blevet vasket med noget forkert på et tidspunkt."

Selskabet har ved skrivelse af 1/3 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Konklusion:

Det er Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at der ikke foreligger en skade, idet der ikke er konstateret forhold, som nedsætter bygningens brugbarhed/funktion nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Endvidere er det Dansk Bolig Forsikring A/S opfattelse, at afskallinger alene er udtryk for almindeligt slid og ælde.

Endeligt er det ikke dokumenteret, at forholdet, var til stede ved overtagelsen.

Såfremt Ankenævnet finder der er en dækningsberettiget skade, gøres det gældende at omfanget er udokumenteret, samt at der skal ske alderstidsnedskrivning med mindst 80% i forhold til nyværdi."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 16/8 2007 til nævnet:

"I tilslutning til mit brev af 13. august 2007 kan jeg nu sende kopi af brev af samme dato fra Ankenævnet for Huseftersyn med kopi af den udfærdigede skønserklæring.

På baggrund af skønserklæringen kan det konstateres, at der er alvorlige problemer med tagstenene, som bekræfter de tidligere oplysninger i sagen.

Konklusionen er imidlertid, at der ikke er noget at bebrejde den bygnings sagkyndige, som ikke har kunnet se fejl og mangler ved besigtigelsestidspunktet. Dette medfører, at Ankenævnet for Huseftersyn formodentlig bekræfter, at karakter K0 var korrekt.

Dette må som konsekvens også medføre, at manglerne ved taget, som viser sig så kort tid efter overtagelsen, klart skal være dækket under ejerskifteforsikringen. Hverken sælgerne, den bygnings sagkyndige eller køberne har kunnet forudse, at tagstenene efter godt 30 år pludselig begynder at skulle så alvorligt af, som tilfældet er. Hvad der er den egentlige årsag til den hurtige og kraftige nedbrydning af tagstenene, er vanskeligt at få afklaret, men dette er efter min opfattelse heller ikke nødvendigt for at kunne kræve, at en sådan mangel skal dækkes af ejerskifteforsikringen."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 11/9 2007 til nævnet:

"Da skønsmanden vurderer at tilstandsrapporten var retvisende, fastholder Dansk Boligforsikring A/S at forholdet ikke er omfattet af den tegnede forsikring, da tagstenenes tilstand ikke var klart forkert anmærket på besigtigelsestidspunktet.

Det i tilstandsrapporten anmærkede forhold er dermed undtaget dækning, jævnfør forsikringsbetingelsernes punkt 4.

På dette grundlag kan det ligeledes konkluderes at de ca. 35-årige tagstens nuværende karakter og omfang, er opstået efter overtagelsen af ejendommen. Derfor ses forsikringsbetingelsernes punkt 3.2 ikke opfyldt, da forholdet ikke ses at have været tilstede, da ejendommen blev overtaget.

Nedbrydninger og afskalninger af tagsten kan komme pludseligt, og udbreder sig normalvis hurtigt når disse først er konstateret. Det er selskabets vurdering, at afskalningerne, foruden hvad der var anmærket i tilstandsrapporten, er sket efter overtagelsen af den pågældende ejendom, som ses at være overtaget 1. december 2004.

Afskalninger af ældre tagsten er herudover ikke udsædvanligt at opleve efter overtagelsen af ejendommen, og udskiftningen af disse, er at betragte som en del af den almindelige vedligeholdelse."

Klagernes advokat og selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres påstande.

Nævnet har modtaget billeder af tagstenene på klagernes ejendom til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed

nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

...

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

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

...

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og bagatelagte forhold, der umiddelbart er synlige for en usagkyndig køber, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at de oplagte tagsten må være behæftet med en skjult fejl, når de smuldrer, i det omfang det her er beskrevet. Nævnet finder derfor, at forholdet - henset til tagstenenes alder - udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Henset til tagstenenes alder og miljø finder nævnet dog, at selskabet kun kan pålægges at betale 30 % af udgifterne til udskiftning af tagstenene. Udgifterne til afstandslisters og ændring af tagrender er selskabet uvedkommende.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdene ved tagstenene udgør en skade, og skal dække 30 % af udgifterne til udskiftning af tagstenene. Udgifterne til afstandslisters og ændring af tagrender er selskabet uvedkommende.

Poul Sørensen
formand