

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. december 2023 blev i sag nr. 100306:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 29/8 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Huller i tagplader og ødelagt isolering.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At taget og isolering bliver udbedret samt følgeskader repareres."

Selskabet har i brev af 7/10 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører huller i tagplader og ødelagt loftsisolering, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at standen på tagpladerne er anmærket i tilstandsrapporten og at isoleringen ikke er ødelagt.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 5. december 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Police med tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 12. til 14. december 2021 anmelder klager bl.a. huller i tagplader, smuldrende tagplader samt ødelagt isolering. Skadeanmeldelserne fremlægges som **bilag A**.

Den 17. januar 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat af den 19. januar 2022 vedrørende loftsisolering og tagbeklædning fremlægges som **bilag B**.

Den 25. februar 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling i september 2021, der efter nogen korrespondance med klager fastholder afgørelsen den 24. maj 2023. Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som **bilag C**, idet den øvrige korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af taget og isoleringen samt følgeskader.

Til støtte for sin påstand henviser klager til udtalelser fra unavngivent tømrerfirma, om at tilstandsrapportens anmærkning er misvisende, samt til tagrapport af den 29. september 2022 fra [tagfirma1] (...), som udtaler, at taget er nedslidt og skal udskiftes, da det ikke er rentabelt at reparere det.

Der er tale om et parcelhus fra 1973, som er blevet tilbygget i 1995. Tagbeklædningen på den oprindelige del af huset udgøres af asbestholdig eternittagpladebeklædning fra husets opførelse, hvorimod tagbeklædningen på tilbygningen udgøres af asbestfri eternittagplader oplagt i 2018. Til illustration heraf fremlægges luftfoto af ejendommen som **bilag D**.

Ved DBF's besigtigelse ses de fleste tagplader på den oprindelig del af huset generelt med en del slitage i overfladen og afskalninger, ligesom der er udskiftet enkelte plader i nyere tid. Derudover er der hul og revner i enkelte plader. Tagbeklædningen (fra 2018) på tilbygningen fremstår intakt. I loftsrummet ses der at være udblæst isoleringsgranulat udover isoleringsbatts men derudover ingen skader efter skadedyr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at tagbelægningen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. På samme måde påhviler det også klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved loftsisoleringen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Følgende anmærkning af tagbeklædning fremgår af tilstandsrapporten (skade 3).

BEOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Tagbelægningen af eternit har overfladerevner, afskalninger og forvittringer blandt andet mod nord.	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-

Rødt hus betegner en kritisk skade ved tagbelægningen, som allerede har medført eller vil medføre, at tagbelægningens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Kort sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig og det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

Derudover er skaden beskrevet generelt (svarende til skadebilledet ved DBF's besigtigelse), hvorved tagbelægningen er anmærket på en sådan måde, at klager i forbindelse med købsaftalens indgåelse har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Tagbelægningen er derfor undtaget dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

I forhold til isoleringen (som ikke har nogen konstruktionsmæssig betydning) er det ikke usædvanligt, at der i ældre huse kan ses spor efter mår mv., som har beboet loftsrummet gennem tiden. Desuagtet er der hverken registreret eller påvist konkrete skader i loftisoleringen ensbetydende med et sådant varmetab, at bygningens værdi eller brugbarhed på overtagelsestidspunktet var nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klageren har i brev af 15/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har som sådan ikke yderligere kommentarer, andet at jeg vedholder mig min konklusion om at tilstandsrapporten er misvisende. Taget er endvidere vurderet til at kan bestå frem til 2053. Hullerne kan ikke ses stående nedefra på grunden, kun stående på stige, kiggende ned ovenfra.

I er velkomne til at besigtige.

Af kommentarer til billederne af taget indvendigt, er de første billeder af tagplader fra 2018, hvilket ikke burde smuldre.

Jeg har bedt om at der er en uvildig instans som laver en vurdering af tagets tilstand, hvilket er afvist af forsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 3/9 2021, klagerens anmeldelse af 12/12 2021, selskabets besigtigelsesnotat af 19/1 2022, rapport af tagfirma1 af 29/9 2022, udateret skadesrapport af klageren, korrespondance mellem klageren og selskabet, herunder fotografier, luftfoto, salgsoptstilling af 23/11 2021, police af 21/12 2021 og forsikringsbetingelser W.1.1.19. af 14/3 2022. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 3/9 2021 fremgår bl.a.:

"TAGETS RESTLEVETID

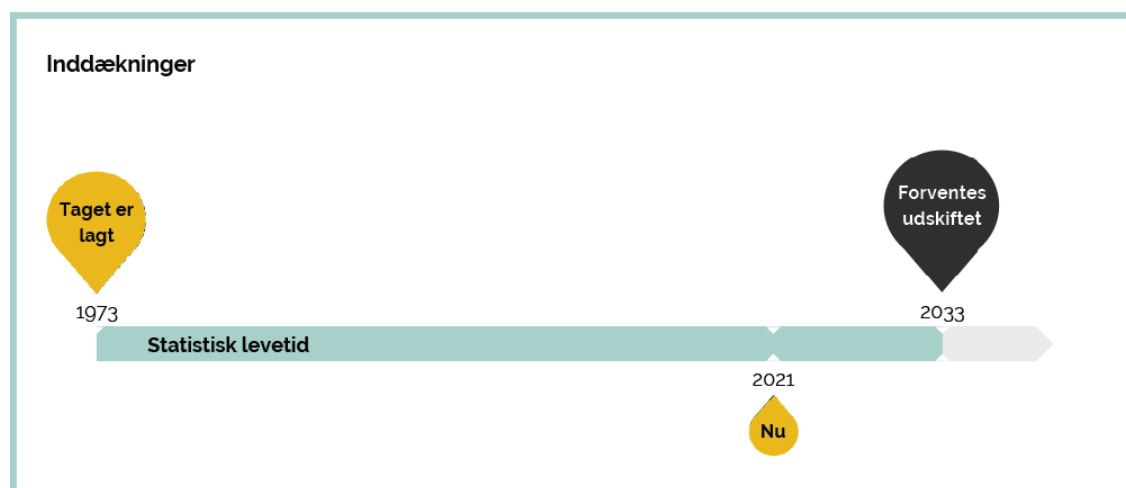
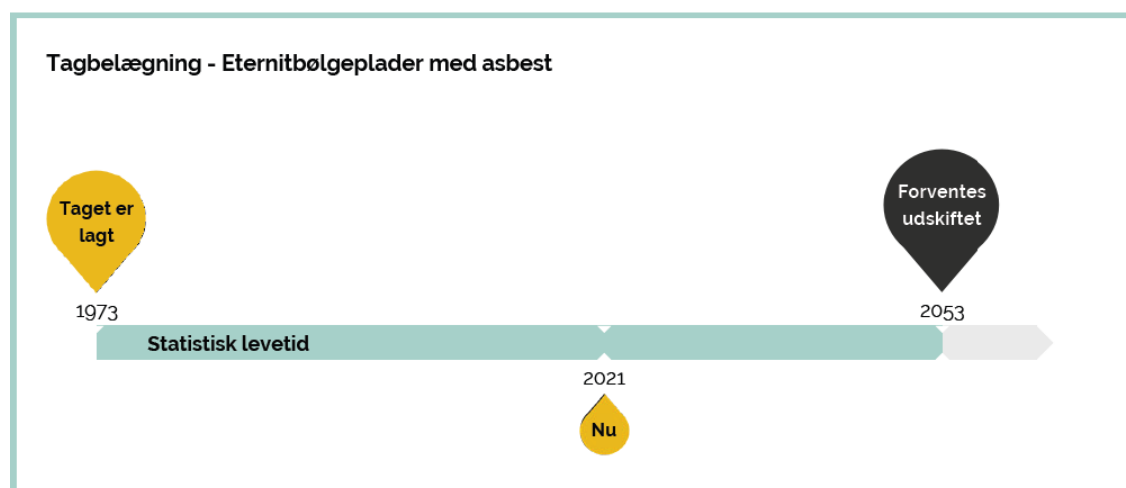
Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet, er tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.



...

SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:

[Rødt hus] **Kritiske skader**

Ankenævnet for Forsikring

5.

100306

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Ved skotrender er der tætning med uegnet materiale og utætheder.	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
2		Der mangler fuglestop ged tagfod flere steder.	Forholdet kan give risiko for indtrængende skadedyr.	-
3		Tagbelægningen af eternit har overfladerevner, afskalninger og forvittringer blandt andet mod nord.	Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-

"

Af klagerens anmeldelse af 12/12 2021 fremgår bl.a.:

"**Hvori består skaden (hvad er skadesramt)** ... Tagplader, hul på adskillige tagplader mod alle verdenshjørner."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/1 2022 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO:

17. januar 2022

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

...

Forhold 3 isolering evne nedsat på loftet.

...

Forhold 5 Tagplader er hullet Rød i TR

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 3

Konstruktion/opbygning:

Isolering på loftet er rockwool bats med glasuld granulat oven på.

Beskrivelse:

På loftet ses isolering på tilbygning lavet i bats. Foto 50-51.

På resten af loftet ligger der en bats nederst og med granulat øverst og det er nok det FT syntes så lidt underligt ud. Foto 34, 44-46.

Der ses ingen skader på isolering på loftet og der ligger ca. 125 over det hele så der er ikke noget galt med den isolering.

Konklusion:

Jeg tror ikke Ft var klar over det var granulat der var lagt ud på loftet.

Alderen på det skadede:

Granulatet er lagt ud inden tilbygning så før 1995 anslå til fra 1980erne.

Aktuelle skader:

Ingen skader på isoleringen.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Ingen betydning

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er Basis dækning.

Helt sædvanlig udførsel

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

De overtog den 05-12-2021 det har været sådan i mange år.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**Forhold 5****Konstruktion/opbygning:**

Eternit tagplader på lægter og gitterspær

Beskrivelse:

Tagplader har flere steder skjolder og små afskalninger indvendig på loftet der er skiftet tagplader flere steder rundt på taget.

Foto 24-26, 32, 45.

Udvendigt ses de fleste tagplader med en del slitage i overfladen. Og der er afskalninger på plader fordelt lidt på alle sider af huset. Der er også nogle plader der er hul i og enkelt er revnet meget. Foto 66-97.

Det er kun på taget ud over tilbygningen der er lagt plader på i 2018 disse ser hele og fine ud stadig. Foto 74-76, 79.

Konklusion:

Årsagen til reven og afskalninger må tilskrives tidens stand på taget som bare generelt er ved at være lidt slidt.

Alderen på det skadede:

De fleste plader er oprindelige fra 1973 så 48 år der er enkelt rundt omkring der er skiftet senere samt tilbygningen tag er fra 2018.

Ankenævnet for Forsikring

7.

100306

Aktuelle skader:

Der er plader med afskalninger og små fine revner og 5-8 plader er der hul i på nuværende tidspunkt.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Der er risiko for fugtskader på konstruktionen hvis taget ikke bliver gjort tæt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er Basis dækning.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

De overtog den 05-12-2021.

Og det har været utæt ved overtagelsen der er også anmærket med rødt hus i Tr på tagplader."

Af rapport af tagfirma1 af 29/9 2022 fremgår bl.a.:

"Status

Jeg har gennemgået dit sikkerhed, forsikring, tag, tagbelægning, undertag, understrygning, rygninger, grater, tætningsbånd, udluftningshætter, skorstene, skotrende, inddækninger, ovenlysvinduer, kviste, træværk, tagrender, hulmur & loftisolering. Herunder kan du se den overordnede status for dit hus stand og energimæssige kvalitet. På de følgende sider kan du læse mere om, hvad det betyder for din energimærkning og se mine forslag til hvordan du kan energioptimere dit hus.

Tag



Rygninger



Tætningsbånd



Tagrender



Tag

Dit Bølgeeternit er 49 år gammelt . Nedenfor kan du se den forventede levetid på netop din tagtype.

RISIKO FOR SKADER PÅ DIT TAG



...

Vurdering

Taget skal skiftes (nedslidt) Det vurderes at taget bør udskiftes med et nyt, taget vurderes som at være nedslidt, vi anbefaler ikke at det ville være rentabelt at reparere det eksisterende tag. (bemærk, tjek din husforsikring, da de fleste forsikringsselskaber ikke dækker evt. vandskader /følgeskader på huset, da taget er nedslidt).

Forbedringsforlag

Levering og montering af nyt tag. **Estimeret omkostning** fra 180.000 kr.

...

Rygninger

...

Vurdering

Defekte rygninger. Rygninger er defekte, der er fundet revne eller afskalling i selve rygningerne.

Forbedringsforlag

Afmontering af defekt rygninger, samt levering og montering af nye rygninger inkl. tætningsmateriale.

Estimeret omkostning Fra 25.000 kr.

Tætningsbånd

...

Vurdering

Tætningsbånd defekt og mangelfuld i rygning og ved tagfod. Tætningsbånd i rygningen og ved tagfoden er defekt og mangelfuld, det gør at der vil kunne komme slagregn og fygesne ind på loftet, og derved give skader, skadedyr ville også kunne komme på loftet.

Forbedringsforlag

Afmontering af rygning, samt montering af nye tætningsbånd i begge sider af rygningen, samt montering af rygningen igen, derefter afmontering af nederste bølgeeternitplader ved tagfoden, samt montering af nye pvc fuglekodser, samt montering af tagpladerne igen.

Estimeret omkostning fra 12.500 kr."

Af udateret skadesrapport fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"Skadesrapport, ejerskifteforsikring, del 2.

Forhold 5. Tagplader med skader

Citat: Udvendigt ses de fleste plader med en del slitage i overfladen. Der er tydelige afskalninger på plader fordelt på alle sider af huset, og på enkelte plader ses hul og revner.

Er beskrevet i tilstandsrapport som afskalning - der er ikke gjort opmærksom på at der er tale om huller i pladerne.

Der er udført rådgivning af forskellige tømrer i.f.t tagets tilstand, der uafhængigt af hinanden konkluderer, jeg citerer: **Tilstandsrapport er misvisende og der er min. 20 tagplader der skal udskiftes øjeblikkeligt, for ikke at udøve skade på øvrige dele af huset.**

Der er tale om tag på hovedbygning samt vinkelbygning, mod øst.
Der vedlægges dokumentation for samtale via billede.

Hej ...

SMS udveksling ml. tømrer og undertegnede.

Husker du at sende et antal til mig i dag,
når du er tilbage på kontoret (smiley) ...
Hej det er ca. 20 tagplader. Mvh. ...

Jeg er som køber gjort bekendt med at der er tale om afskalning af taget, efter tilstandsrapporten, og ikke direkte huller i tagplader.

Ydermere har tømrer informeret mig om at, tagrender har forkert fald, der resulterer i at tagrende ikke kan komme af med regnvand, selvom der er renset for affald (blade/grene) Der er tale om tagrender mod nord og syd.

...

Skadesrapport, ejerskifteforsikring, del 2.

...

Forhold 3. Isolering i loftsrummet med nedsat isoleringsevne:

Jeg citerer:

I loftrummet ses isolerings-batts og oven på disse, i den oprindelige bygning, et lag isoleringsgranulat.

Konsulenten har ikke kunnet se skader på isoleringen og konsulenten kan bekræfte, at der ligger ca. 125 mm isolering i hele loftsrummet.

Isoleringsgranulatet i den oprindelige del af huset vurderes at være udlagt før 1995, hvor tilbygningen er opført.

Der er ikke set skader i isolering og isoleringsevnen vurderes ikke at være nedsat, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning for forholdet, se betingelsernes punkt 3. 1.

Loftrummet er tilset af ... kommunes skadedyrs bekæmper, som udtaler, jeg citerer:

'at al isoleringen er ødelagt af mår. En mår som har holdt en gevaldig fest i hele loftrummet'.

Det konkluderes at der ses tydelige spor efter mår, i isoleringen overalt i loftrummet. Der vedlægges billeddokumentation.

[Fotografier]

Ovenstående billeder dokumenterer endvidere at det regner ind. Regnvand ses på gangbroen i form af mørke områder.

...

Skadesrapport, ejerskifteforsikring, del 3, mail august 2022**Forhold 5. Tagplader med skader**

...

Jeg er som køber gjort bekendt med at der er tale om afskalning af taget, efter tilstandsrapporten, og ikke direkte huller i tagplader.

...

Skadesrapport, ejerskifteforsikring, del 3, mail august 2022

Del 2, stk.2-8

Sagen er anmeldt december 2021, med beskrivelse af huller i tagplader.

Iflg. tømrer er afskalning/forvitring ikke det samme som huller.

Huller giver øjeblikkeligt vandindtrængen.

Afskalninger vil med tiden give skader.

...

Forhold 3. Isolering i loftsrummet med nedsat isoleringsevne:

...

Del 2:

Isolering er beskadiget. Sag er anmeldt december 2021 .

Beskrivende med afføring efter mår.

Er vurderet af kyndig fagperson.

...

Jeg er forsat uenig i konklusion fra besøg i januar samt konklusion af august 2022."

Af forsikringsbetingelser W.1.1.19. af 14/3 2022 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. 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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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.

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

4.8

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

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1973 med en tilbygning fra 1995. Klageren overtog ejendommen den 5/12 2021 og anmeldte den 12/12 2021, at der var "hul på adskillige tagplader mod alle verdenshjørner". Tvisten for nævnet vedrører tagbelægningens og loftsisoleringens tilstand og eventuelle følgeskader heraf.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring af tag, isolering og følgeskader. Hun har anført, at tilstandsrapporten er misvisende, at taget er vurderet til at kunne holde frem til år 2053, og at hullerne i tagpladerne ikke kan ses stående nedefra på grunden. Hun har også anført, at de første billeder af tagplader er tagplader fra 2018, som ikke burde smuldre.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at standen på tagpladerne er anmærket i tilstandsrapporten, og at isoleringen ikke er ødelagt. Tagbelægningen er anmærket på en sådan måde, at klageren i forbindelse med købsaftalens indgåelse har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, og tagbelægningen er derfor undtaget fra dækning på forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Selskabet har i forhold til isoleringen anført, at det ikke er usædvanligt, at der i ældre huse kan ses spor efter mår mv., som har beboet loftsrummet gennem tiden. Der er ikke registreret eller påvist konkrete skader i loftisoleringen ensbetydende med et sådant varmetab, at bygningens værdi eller brugbarhed på overtagelsestidspunktet var nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Af tilstandsrapporten fremgår det blandt andet, at "Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag ... Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse. Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten". Af tilstandsrapporten fremgår det også, at tagbelægning med eternitbølgeplader med asbest lagt i 1973 statistisk forventes udskiftet i år 2053. Det fremgår også, at "rødt hus" udgør "kritiske skader", som er "Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele". Det fremgår under afsnittet "Beboelse – tag" nr. 1, at "Ved skotrender er der tætning med uegnet materiale og utætheder. **Risiko** Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner". Af nr. 2. fremgår det, at "Der mangler fuglestop ved tagfod flere steder. **Risiko** Forholdet kan give risiko for indtrængende skadedyr". Af nr. 3. fremgår det, at "Tagbelægningen af eternit har overfladerevner, afskalninger og forvittringer blandt andet mod nord. **Risiko** Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner". Alle tre forhold har fået karakteren "rødt hus".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 19/1 2022 fremgår det, at "Der ses ingen skader på isolering på loftet og der ligger ca. 125 mm over det hele så der er ikke noget galt med den isolering ... Jeg tror ikke Ft var klar over det var granulat der var lagt ud på loftet ... Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Ingen betydning ... Tagplader har flere steder skjolder og små afskalninger indvendig på loftet der er skiftet tagplader flere steder rundt på taget ... Udvendigt ses de fleste tagplader med en del slitage i overfladen.

Ankenævnet for Forsikring

13.

100306

Og der er afskalninger på plader fordelt lidt på alle sider af huset. Der er også nogle plader der er hul i og enkelt er revnet meget ... Det er kun på taget ud over tilbygningen der er lagt plader på i 2018 disse ser hele og fine ud stadig ... Årsagen til reven og afskalninger må tilskrives tidens stand på taget som bare generelt er ved at være lidt slidt ... De fleste plader er oprindelige fra 1973 så 48 år der er enkelt rundt omkring der er skiftet senere samt tilbygningen tag er fra 2018. **Aktuelle skader:** Der er plader med afskalninger og små fine revner og 5-8 plader er der hul i på nuværende tidspunkt ... Der er risiko for fugt skader på konstruktionen hvis taget ikke bliver gjort tæt".

Af rapport af tagfirma1 af 29/9 2022 indhentet af klageren fremgår det, at "Din bølgeeternit er 49 år gammelt ... Taget skal skiftes (nedslidt). Det vurderes at taget bør udskiftes med et nyt, taget vurderes som at være nedslidt, Rygninger er defekte, der er fundet revne eller afskalling i selve rygningerne ... Tætningsbånd defekt og mangelfuld i rygning og ved tagfod. Tætningsbånd i rygningen og ved tagfoden er defekt og mangelfuld, det gør at der vil kunne komme slagregn og fygesne ind på loftet, og derved give skader, skadedyr ville også kunne komme på loftet".

Af udateret skaderapport fremlagt af klageren fremgår det, at "Der er udført rådgivning af forskellige tømrere i.f.t tagets tilstand, der uafhængigt af hinanden konkluderer, jeg citerer: Tilstandsrapport er misvisende og der er min. 20 tagplader der skal udskiftes øjeblikkeligt, for ikke at udøve skade på øvrige dele af huset ... Loftrummet er tilset af ... kommunes skadedyrs bekæmper, som udtaler, jeg citerer: 'at al isoleringen er ødelagt af mår. En mår som har holdt en gevaldig fest i hele loftrummet'. Det konkluderes at der ses tydelige spor efter mår, i isoleringen overalt i loftrummet ... Sagen er anmeldt december 2021, med beskrivelse af huller i tagplader. Iflg. tømrer er afskalning/forvitring ikke det samme som huller. Huller giver øjeblikkeligt vandindtrængen. Afskalninger vil med tiden give skader ... Isolering er beskadiget ... Beskrivende med afføring efter mår. Er vurderet af kyndig fagperson".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3 fremgår det, at 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, deformering, 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. 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.

Af punkt 4.1-4.8 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "4.1. Forhold, der er anført i tilstandsrapporten ..., medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. 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 for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ... 4.6 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1. 4.7 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid. 4.8 Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Tagbelægning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved tagbelægningen eller følgeskader heraf, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapporten fremgår med karakteren "rødt hus", at tagbelægningen af eternit har overfladerevner, afskalninger og forvittringer blandt andet mod nord, og at forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner. Det fremgår også af tilstandsrapporten, at "rødt hus" udgør "kritiske skader", som er skader ved bygningsdelen, som allerede har medført svigt eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt.

Nævnet har også 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 videre lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat af 19/1 2022, hvoraf det fremgår, at årsagen til revner og afskalninger i tagpladerne skyldes tidens tand på taget som generelt er ved at være lidt slidt, og at de fleste plader er de oprindelige fra 1973. Af rapport udfærdiget af tagfirma¹ af 29/9 2022 fremgår det også, at taget er slidt ned. Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen under pkt. 4.7 undtager forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Hvad angår oplysningerne i tilstandsrapporten om, at tagbelægningens restlevetid estimeres til forventeligt år 2053, bemærker nævnet, at den bygningssagkyndiges angivelse af restlevetiden for en tagbelægning er baseret på et tabelopslag og ikke på et konkret skøn. Det fremgår også af forsikringsbetingelsernes punkt 4.8, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Loftsisolering

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved loftsisoleringen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

16.

100306

Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat, hvoraf det fremgår, at der ikke sås skader på isoleringen på loftet.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke ved de fremlagte fotografier, eller i øvrigt har bevist, at dyr har rodet op i isoleringen i et omfang, der har væsentlig betydning for isolerings-
evnen eller brugbarheden af loftsrummet.

Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren "rødt hus", at "Der mangler fuglestop ved tagfod flere steder", og at det kan give risiko for indtrængende skadedyr.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand