

Ankenævnet for Forsikring

Den 6. marts 2024 blev i sag nr. 100612:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskrift af 27/10 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Påstand

Dansk Boligforsikring A/S skal anerkende forsikringsdækning af de af [klagerne] anmeldte skader under ejerskifteforsikringen.

2. Indledning

Sagen drejer sig om, hvorvidt Indklagede skal anerkende forsikringsdækning af anmeldte skader i henhold til Klagers ejerskifteforsikringsaftale med Indklagede.

Klager har den 30. maj 2023 anmeldt skader på ejendommens tagbelægning.

3. Sagsfremstilling

Klager er adkomsthaver af ejendommen beliggende ... (herefter: *Ejendommen*), som Klager overtog den 1. juni 2021. Klager fik i forbindelse med købet af ejendommen udleveret en tilstandsrapport.

Tilstandsrapport, lb-nr. ... af 31. marts 2021 fremlægges som **bilag 1**.

Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at der er tale om et hus fra 1977 med tilhørende carport og skure fra samme år. Det bemærkes, at bygningssagkyndig, ... ved ..., havde følgende dokumentation til rådighed i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse: BBR-ejermeddelelse af den 26. marts 2021, Tidligere tilstandsrapport: lb.nr.: ... samt Plan-, snit- og facade- tegninger for bygning A dateret 1973. Sælger har som oplyst beboet huset fra august 2009 til juli 2021, jf. bilag 1.

Det bemærkes desuden, at sælger af Ejendommen ... intet har oplyst om muligt kendskab til det anmeldte forhold samt øvrige problemer i relation hertil under dennes ejertid fra 2009 til 2021, jf. bilag 1, s. 14-17.

Klager kunne således på baggrund af tilstandsrapporten ikke have opnået kendskab til det anmeldte forhold forinden overtagelsen af Ejendommen, idet forholdet i øvrigt var skjult for Klager.

Klager har tegnet en ejerskifteforsikring den 18. maj 2021 ved policenummer Indklagede har ikke taget forbehold for forsikringsdækningen i forbindelse med indgåelsen af forsikringsaftalen. Ejerskifteforsikringspolice med policenr. ... af 18. maj 2021 fremlægges som **bilag 2**.

Klager konstaterede i ultimo maj 2023 i forbindelse med installation af solceller på Ejendommens tag, at taget var ikke uvæsentligt dårligere stand, end hvad Klager var oplyst om i bilag 1 [tilstandsrapporten], idet taget var; forvitret, revnet flere steder samt med huller, hvilket blev anmeldt til Indklagede. Klager rekvirere følgelig den 1. juni 2023 tilbud på udbedring af de konstaterede skader ved Tømrmester ... Tømrmester ... har efter besigtigelse afgivet tilbuds nr. ... på udbedring samt udtalelse om taget konditioner, herunder også fra før overtagelsesdagen den 1. juni 2021. Tilbuddet beløber sig til kr. 111.250,00 inkl. moms og Tømrmester ... udtaler:

'Efter besigtigelse af jeres eternitplader, er det min klare vurdering, at pladerne har været dårlige i mere end 2 år. Grundet der er så højt op til tagfoden, kan man godt komme i tvivl om pladerne overhovedet har været gået efter ved en tilstandsrapport. For så havde man opdaget flere kristiske forhold på tagfladen. Selv hvis pladerne har været malet, så styrker det ikke taget som helhed, hvis overfladen var begyndt at krakelere inden man påførte maling. Det giver mere end falsk tryghed/et sminket lig.'

Tilbuds nr. ... og udtalelse fra Tømrmester ... fremlægges som **bilag 3**.

Klager fik efterfølgende den 14. september 2023 foretaget en byggeteknisk gennemgang af Ejendommen ved byggesagkyndig ... fra [klagerens rådgiver]. Byggeteknisk rapport af 14. september 2023 fremlægges som **bilag 4**.

Byggesagkyndig ... kunne på baggrund af sin besigtigelse bl.a. konstatere følgende (bilag 4, s. 2-4):
'Der er mange tagplader med flere lodrette revnedannelser eller begyndende revnedannelse i pladerne.

Forholdet giver nærliggende risiko for følgeskader på underliggende konstruktion.

Tagplade nær tagrende med større hul i.

Der er stor risiko for vandindtrængen med følgeskader på underliggende konstruktion

Tagplader med kraftig forvittringer.

Forholdet giver nærliggende og stor risiko for yderligere forværring og vandindtrængen med skader på underliggende konstruktion til følge.

Tagplade midt på tagfladen med kraftige forvittringer.

Forholdet giver stor risiko for utæthed ingen for kort tid, med følgeskader på underliggende konstruktion.

Tagplader er generelt med kraftig forvitring i bunden af pladerne ved tagrende, med nærliggende risiko for følgeskader på underliggende konstruktion

Rygningsplader er med afskalninger og revnedannelser i flere plader.

Forholdet giver nærliggende risiko for skade/vandindtrængen og følgeskader på underliggende konstruktionen.'

Byggesagkyndig ... kunne på baggrund af ovenstående konkludere/vurdere følgende (bilag 4, s. 5): *'Tagbelægningen er flere steder i meget ringe stand, flere steder med stor risiko for følgeskader på underliggende konstruktion. Skaderne på tagbelægningen (tagets stand generelt) er ikke en pludselig opstået skade, men derimod skader som også har været tilstede ved overtagelse og ejer skulle have været gjort bekendt med inden køb af ejendommen.*

Da ejendommen er i 2 fulde plan og tagrende højden er ca. 5;5 meter over terræn samt uden nogen former for adgang til taget ved ovenlysvinduer, lemme eller lign. Er dette ikke rimeligt at antage at ejer skulle have kunnet have kontrolleret og dermed fået viden om inden køb.

Da der ikke kan konstateres afvigende forbehold i ejerskifteforsikring vedrørende tagbelægningen, vurderes det at dette er en dækningsberettiget skade.

Ligeledes er der stor risiko for vandindtrængen mange steder på tagflade, med risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner samt i boligen.

Det vurderes at en udbedring af skaderne, vil kræve en udskiftning af hele tagbelægning.

Det fremviste tilbud for et tømrerfirma ang. udskiftning af hele taget samt lægter vurderes at være retvisende.'

Videre bemærkes, at Indklagede den 8. august 2023 har afslået forsikringsdækning af den anmeldte skade på ejendommen med den begrundelse, at den anmeldte skade ikke var dækningsberettigede skader i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen. Det kan på baggrund af ovennævnte korrespondance lægges til grund, at forsikringsselskabet ikke yder forsikringsdækning på baggrund af følgende begrundelse:

'Henset til tagets alder, må det forventes at der sker løbende vedligehold, herunder udskiftning af revnede tagplader. Derudover går tagbelægningens kondition ikke udover, hvad der kan forventes af den pågældende type tagbelægning. Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning til en ny tagbelægning, da forsikringen udelukkende ser på konkrete skader der har været til stede ved din overtagelse for knap 2 år siden. Der er ikke tegn på at der har været vedvarende vandindtrængen i loftrum som følge af tagbelægningen siden ejendommen er overtaget. Hvis det var tilfældet, var der tale om et helt andet skadesbillede, end hvad der gør sig gældende.'

Mailkorrespondance af den 30. maj 2023 og frem fremlægges som **bilag 5**.

Klagers advokat ... har den 21. september 2023 fremsendt en klage til Indklagede, hvor Indklagede blev anmodet om at revurdere afgørelsen om afslag på forsikringsdækning af det anmeldte forhold i henhold til ejerskifteforsikringens betingelser, jf. **bilag 6**.

Den 5. oktober 2023 afviste Indklagede revurdering ejerskifteforsikringsdækning af skaden anmeldt den 30. maj 2023, herunder efter Klagers advokats klage af den 21. september 2023. Fastholdelse af afvisning via e-mail af den 5. oktober 2023 fremlægges som **bilag 7**.

Eftersom Indklagede efter Klagers opfattelse af to omgange har afvist af give tilsagn om ejerskifteforsikringsdækning af skaden på Klagers Ejendoms tag, er indlevering af nærværende klageskrift nødvendiggjort.

4. Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at den anmeldte skade er dækningsberettigede i henhold til Klagers ejerskifteforsikringsaftale med Indklagede, jf. bilag 2.

Det gøres hertil gældende:

at betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er tilstede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen (bilag 2, s. 5-25, pkt. 2, 3 og 5) samt Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele,

idet der er tale om aktuelle skader der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,

idet der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger,

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold der var tilstede på tidspunktet for overtagelse af Ejendommen den 1. juli 2021, samt

idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold, som ikke var konstaterbare for Klager i forbindelse med overtagelse af Ejendommen den 1. juli 2021.

at Klager ved fremlæggelsen af den byggeteknisk rapport af 14. september 2023 (bilag 4) og tilbud samt udtalelse af 1. juni 2023 (bilag 3), som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at de anmeldte skader er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen,

idet det af rapporten og udtalelsen kan udledes, at der er væsentlige og aktuelle skader på Ejendommen i form af revnedannelser, huller, forvittringer og afskallinger/krakeleringer, samt

idet det af rapporten samt udtalelsen kan udledes, at der bør iværksættes en udbedring af forholdene for at undgå yderligere skadesudvikling.

at årsagen til de anmeldte skader er manglende vedligeholdelse af Ejendommen fra tidligere ejer, og da Ejendommen er i 2 fulde plan og tagrendehøjden er cirka 5,5 meter over terræn, herunder uden nogen former for adgang til taget ved ovenlysvinduer, lemme eller lignende, har det en formodning for sig, at forholdene ikke med rimelighed kan pålægges Klager – som køber – at kontrollere, hvorfor Klager er blevet forskertset muligheden for, at have fået viden forholdene i forbindelse med købet af Ejendommen. Af disse grunde kan skaden betegnes som et skjult forhold, der har bevirket aktuelle skader på Ejendommen og som bevirker en nærliggende risiko for yderligere skadesudvikling på Ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring

5.

100612

at det på baggrund af den byggeteknisk rapport af 14. september 2023 (bilag 4) og tilbud samt udtalelse af 1. juni 2023 (bilag 3), er dokumenteret, at skadernes omfang er væsentligt større end angivet i tilstandsrapport, , lb-nr. ... af 31. marts 2021 (bilag 1).

at skaderne og årsagen til skaderne var til stede før overtagelsen af ejendommen den 1. juli 2021, jf. bilag 3 og 4.

at Klager ikke på grundlag af den pågældende tilstandsrapport, jf. bilag 1, eller ved besigtigelse af ejendommen i forbindelse med handlen, har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, idet forholdene ikke har været synlige for Klager. Det skal fremhæves, at det ikke er et krav, at købere under udøvelse af deres undersøgelsespligt foretager destruktive indgreb eller undersøgelser hvor remedier i form af stillads eller lignende skal anvendes.

at der henset til skadens væsentlige og alvorlige omfang, herunder særligt årsagen til skaden, er tale om en skade, som ikke kunne forventes på overtagelsestidspunktet og at den pågældende ejendom er forringet i forhold til tilsvarende ejendomme.

at det ikke har betydning for ejerskifteforsikringsdækningen, at Klager først har opdaget forholdene omkring 2 år efter overtagelsen af Ejendommen, idet anmeldelsestidspunktet ikke har betydning for, hvorvidt der er tale om aktuelle skader eller fysiske forhold, der bevirker nærliggende risiko for skader.

at skaderne ikke er undtaget fra forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. bilag 2, s. 4-18, pkt. 4.

Det gøres desuden gældende:

At Indklagede skal betale Klagers rimelige og nødvendige udgifter til både advokat- og byggeteknisk bistand, idet Indklagedes forhold har nødvendiggjort at Klager antog både advokat og byggesagkyndige med henblik på at opnå et andet resultat, jf. FAL § 32, stk. 3,

idet både advokat og byggesagkyndige rådgivere har bibragt sagen nye oplysninger og vurderinger, som har haft betydning for sagens behandling eller afgørelse under henvisning til de fremlagte dokumentbeviser, jf. U.2020B.275.

Klagers rimelige og nødvendige advokatudgifter kan for nuværende opgøres til i alt 18.000 kr. inkl. moms.

Klagers rimelige og nødvendige udgifter til byggeteknisk bistand kan opgøres til i alt 8.806,00 kr. inkl. moms.

At Indklagede i øvrigt skal betale sagens omkostninger, idet sagen alene beror på Indklagedes forhold."

Selskabet har den 21/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører klagers tag, som ifølge klager skal udskiftes, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om udløb af tagbelægningens sædvanlige levetid.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. juni 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 31. marts 2021. Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 30. maj 2023 anmelder klager, at hans tag er i dårlig stand, hvilket han har konstateret i forbindelse med montering af solceller. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Den 20. juni 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag B**.

Den 8. august 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages den 21. september 2023 til DBF's interne klageafdeling, som den 5. oktober 2023 fastholder dækningsafslaget.

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 skaderne på taget. Det lægges til grund, at dette efter klagers opfattelse indebærer en udskiftning af taget, jf. tilbud fremlagt af klager (bilag 3). Herudover kræver klager, at DBF erstatter et beløb på 18.000 kr. til advokatbistand og 8.806,00 kr. til byggeteknisk bistand.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2020 var forhold ved taget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et rækkehus fra 1977 med tag af bølgeeternitplader med asbest. Taget er det oprindelige fra husets opførelse.

Både DBF's konsulent og den byggetekniker, som klager har antaget til at gennemgå taget [klagerens rådgiver] har konstateret, at tagpladerne er forvitrede og med afskalninger og revnedannelser. I tagrummet ser konsulenten partielt skjolder på plader og lægter, men der konstateres ingen nedbrud eller andre tegn på, at træværket gennem længere tid har været udsat for opfugtning.

Klager bliver opmærksom på tagets tilstand to år efter overtagelsen i forbindelse med, at der skal monteres solceller, hvilket håndværkeren fraråder grundet tagpladernes stand.

Taget er på anmeldelsestidspunktet 46 år gammelt, og årsagen til tagets stand er, at det er ved at have udtjent sin levetid. Der er ikke konstateret fejl ved den måde, taget er monteret på. Klager skriver, at sælger ikke har vedligeholdt taget. Det bemærkes dog, at der går to år fra klagers over-

tagelse af ejendommen, til klager konstaterer forholdene, hvorfor det må lægges til grund, at klager ikke selv har vedligeholdt på taget i denne periode.

Forhold, som alene består i udløb af en bygningsdel eller et materiales sædvanlige levetid er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4.7 i forsikringsbetingelserne.

Klager anmelder først forholdet to år efter overtagelsen, og konsulenten konstaterer ingen tegn på vedvarende opfugtning i tagrummet. Hverken klagers tømrer eller byggetekniker oplyser om egentlig vandindtrængen men anfører, at der er risiko herfor. Klager har fremlagt et billede af, at der er kommet vand ind. Det lægges til grund, at dette er sket i november 2023, men der er ikke oplyst yderligere om dette. Med et tag af den alder må man påregne en ikke ubetydelig vedligeholdelse for at holde det tæt.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2021 var forhold ved taget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Da der ikke er fundet dækningsberettigende forhold ved taget, og da DBF's skadebehandling ikke i øvrigt har begrundet udgifterne, finder DBF ikke grundlag for at erstatte klagers udgifter til juridisk og teknisk bistand."

Klagerens advokat har i brev af 14/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagedes svar af den 21. november 2023 giver anledning til følgende bemærkninger, idet den nedlagte påstand fastholdes.

1. Supplerende sagsfremstilling og bemærkninger til indklagedes svar

Indledningsvist bemærkes, at Indklagede i sit svar anførte, at Indklagede har afvist ejer- skifteforsikringsdækning grundet '*udløb af tagbelægningens sædvanlige levetid*'. Dette forhold bestrides, at Klager hverken vidste eller burde vide dette, idet der i medfør af tilstandsrapporten statiske tabel/levetid, jf. bilag 1, fremgår, at tagbelægning - Eternitbølgeplader med asbest – '*Forventes udskiftet*' i 2057. Klager konstaterede først tagbelægningens stand i forbindelse med installation af solceller på Ejendommen, hvilket ikke skete. Det er imidlertid ikke korrekt, at taget skulle have '*udtjent sin levetid*', jf. bilag 1, jf. ovenfor, jf. bilag B modsætningsvist.

Endvidere gøres det af Indklagede fejlagtigt gældende, at Indklagede besigtigede Ejendommen den 20. juni 2022, det er imidlertid ikke korrekt, da besigtigelsen fandt sted den 20. juni 2023.

Indklagede angiver i øvrigt fejlagtigt Klagers overtagelse af Ejendommen til den 1. juni 2020, hvilket rettelig var den 1. juni 2021. Hermed berigtiges Klagers anbringender i klageskriftet ligeledes desangående.

Til det anførte om Klagers manglende iagttagelse og eller vedligeholdelse på taget, bestrides forholdet.

Indklagedes konsulent besigtigede taget den 20. juni 2023. Ligeledes har Klagers rekvirerede tømrer ved Tømrermester ... samt byggesagkyndige ved [klagerens rådgiver] besigtiget taget henholdsvis den 1. juni 2023 og den 14. september 2023. Der er dog en væsentlig diskrepans mellem

de af Klagers rekvirerede sagkyndiges og Indklagedes konsulents besigtigelsesvurderinger, jf. bilag A, 3 og 4. Det bemærkes i denne sammenhæng, at Indklagedes konsulent alene har besigtiget taget, som følger: *'Da jeg er alene på besigtigelsen, er det lige på grænsen til at gå op på stigen, da det er højt oppe. Så derfor er det kun den ene side jeg har besigtiget, men jeg vurderer at hele taget er i dårlig stand.'*, jf. bilag B, side 4.

Om hvorvidt skaden er på taget er aktuelt og der er nærliggende risiko for skade henvises der til **bilag 8**, som viser, at der drypper vand ind i Ejendommen.

2. Supplerende anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres følgende supplerende gældende:

at Klager hverken forinden handlens indgåelse eller efterfølgende kan blive pålagt en skærpet undersøgelsespligt angående tagets vedligeholdelsesstand, herunder idet Klager hverken fra sælger eller i tilstandsrapporten, jf. bilag 1, er givet/anført bemærkninger om forhold på taget, som bør efterses, hvorfor skaderne har været skjult og til stede pr. overtagelsesdagen den 1. juni 2021,

at Klager havde en forventning om at taget var i god vedligeholdelsesstand, hvorfor det bestrides, at taget har 'udtjent sin levetid', jf. bilag 1, hvoraf det fremgår at taget statistisk først forventes udskiftet i 2057,

at Indklagedes konsulent har, jf. bilag B, besigtiget Klagers tag tilstrækkeligt med henblik på, at kunne træffe afgørelse om standen, hvorfor Klager rekvirerede sagkyndige erklæringer, jf. bilag 3 og 4, bør tages til følge, herunder:

idet Indklagedes konsulent på trods at diskrepansen, er helt eller delvis enig med Klagers rapporter/udtalelser om standen samt skaderne, jf. bilag 3 og 4,

at den dokumenterede vandindtrængning er abnorm, jf. bilag 8, henset til hvad Klager kunne forvente i forbindelse med købet af Ejendommen.

Yderligere anbringer forbeholdes."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 31/3 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 30/5 2023 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Vi skulle have installeret solceller på taget. da håndværkerne kom op på taget, kunne de konstatere at det var i super dårlig stand med huller flere steder.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Taget er i rigtig dårlig stand, med huller flere steder."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/6 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:
Nedbrudte eternit tagplader.

...

Konklusion

Årsagen til anmeldte forhold, må tilskrives udløbet levetid.

Tagpladerne smuldrer, er porøse og der er hul i taget.

Rækkehuset er fra 1977 (46 år) og jeg vurderer at eternittagpladerne (B 6) også er derfra.

Jeg vurderer at taget er lagt med sædvanlig byggemetode i 1977.

Følgeskaderne er hul i taget og der ses skjolder på undersiden af pladerne.

Jeg vurderer at taget har været i dårlig stand ved overtagelse, på grund af tagets nuværende dårlige tilstand.

Pladernes tilstand er dog forværret siden overtagelsen d. 01-06-2021.

Tagpladerne på resten af rækkehusene i samme blok, ser heller ikke ud til at være i for god stand.

Da jeg er alene på besigtigelsen, er det lige på grænsen til at gå op på stigen, da det er højt oppe. Så derfor er det kun den ene side jeg har besigtiget, men jeg vurderer at hele taget er i dårlig stand.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Jeg vurderer at det ikke er relevant at hente byggesagen.

Forsikringstager skal have installeret solceller, og da håndværkeren kommer op på taget, ser de hvor dårligt taget er, og vil ikke montere solceller, da tagpladerne er for dårlige til det.

...

Tilstandsrapport

Intet relevant.

Udbedring og økonomi

Udskifte alle tagplader, da taget er i så dårlig stand. Ca. 90 m2
Højt stillads.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Der foreligger et tilbud fra Forsikringstagers håndværker som er rimeligt.
OBS. der er tagrender med i tilbuddet."

Af klagerens rådgivers "byggeteknisk gennemgang af tagbelægning" af 14/9 2023 fremgår bl.a.:

"Indledning

...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå tagbelægningen og undersøge for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret. Det er af ejer ... op-

lyst, at der ved forberedelse til montering af solceller på tagfladen er konstateret væsentlige skader på tagbelægningen, som hun gerne vil have afklaret omfanget af samt en vurdering om forholdene burde være dækningsberettiget af en ejerskifteforsikring.

...

Observationer

Tagbelægningen er udført med fibercement bølgeplader og givetvis produceret af ... Jvf. produktionskoden med asbestindhold og produceret 1977.

...

Der er mange tagplader med flere lodrette revnedannelser eller begyndende revnedannelse i pladerne. Forholdet giver nærliggende risiko for følgeskader på underliggende konstruktion.

...

Tagplade nær tagrende med større hul i.

Der er stor risiko for vandindtrængen med følgeskader på underliggende konstruktion

...

Tagplader med kraftig forvittringer.

Forholdet giver nærliggende og stor risiko for yderligere forværring og vandindtrængen med skader på underliggende konstruktion til følge.

...

Tagplade midt på tagfladen med kraftige forvittringer.

Forholdet giver stor risiko for utæthed ingen for kort tid, med følgeskader på underliggende konstruktion.

...

Tagplader er generelt med kraftig forvittring i bunden af pladerne ved tagrende, med nærliggende risiko for følgeskader på underliggende konstruktion

...

Rygningsplader er med afskalninger og revnedannelser i flere plader.

Forholdet giver nærliggende risiko for skade/vandindtrængen og følgeskader på underliggende konstruktionen.

...

Vurderinger

Tagbelægningen er flere steder i meget ringe stand, flere steder med stor risiko for følgeskader på underliggende konstruktion. Skaderne på tagbelægningen (tagets stand generelt) er ikke en pludselig opstået skade, men derimod skader som også har været tilstede ved overtagelse og ejer skulle have været gjort bekendt med inden køb af ejendommen.

Da ejendommen er i 2 fulde plan og tagrende højden er ca, 5;5 meter over terræn samt uden nogen former for adgang til taget ved ovenlysvinduer, lemme eller lign. Er dette ikke rimeligt at antage at ejer skulle have kunnet have kontrolleret og dermed fået viden om inden køb.

Da der ikke kan konstateres afvigende forbehold i ejerskifteforsikring vedrørende tagbelægningen, vurderes det at dette er en dækningsberettiget skade. Ligeledes er der stor risiko for vandindtrængen mange steder på tagflade, med risiko for følgeskader på de underliggende konstruktioner samt i boligen.

Det vurderes at en udbedring af skaderne, vil kræve en udskiftning af hele tagbelægning.

Det fremviste tilbud for et tømrerfirma ang. udskiftning af hele taget samt lægter vurderes at være retvisende."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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, 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. 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.

...

Forsikringen dækker ikke:

...

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 udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1977 – den 1/6 2021. Klagerne anmeldte den 30/5 2023, at "taget er i rigtig dårlig stand, med huller flere steder". Klagerne ønsker, at selskabet skal dække skaderne på tagbelægningen, advokatudgifter – der for nu kan opgøres til i alt 18.000,00 kr. inkl. moms – og udgifter til byggeteknisk bistand på 8.806,00 kr. inkl. moms.

Klagerne har anført, at der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Klagerne har henvist til det fremlagte billede, der viser, at der drypper vand ind i huset. Det fremgår af byggeteknisk rapport af 14/9 2023 og tilbud og udtalelse af 1/6 2023, at der er væsentlige og aktuelle skader på huset i form af revnedannelser, huller, forvittringer og afskalninger/krakeleringer. Det kan af rapporten og udtalelsen udledes, at der bør iværksættes en udbedring af forholdene for at undgå yderligere skadesudvikling. Klagerne har anført, at skaderne og årsagen til skader-

ne var til stede før overtagelsen, og at man ikke på grundlag af tilstandsrapporten eller ved besigtigelse i forbindelse med handlen har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, da disse ikke har været synlige. Det har ikke betydning for dækning, at forholdene først er opdaget cirka 2 år efter overtagelsen, da anmeldelsestidspunktet ikke har betydning for, om der er tale om aktuelle skader eller fysiske forhold, der bevirker nærliggende risiko for skader. Hvad angår udgifter til advokat og teknisk bistand har klagerne anført, at selskabet skal betale disse, da de er nødvendiggjort med henblik på at opnå et andet resultat.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/6 2021 var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at taget fremstår nedslidt og at årsagen er udløb af tagets levetid. Skader, som alene består i udløb af en bygningsdel eller et materiales sædvanlige levetid er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.7. Klagerne anmeldte først forholdet to år efter overtagelsen, og selskabets besigtigelseskonsulent har ikke konstateret nogen tegn på, at der i længere tid har været vedvarende vandindtrængen i tagrummet. Hvad angår, at klagerne har fremlagt et billede af, at der er kommet vand ind, har selskabet påpeget, at der påhviler taget en ikke ubetydelig vedligeholdelsesbyrde som følge af dets alder, hvis det skal holdes tæt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har godtgjort, at årsagen til tagets dårlige stand er udløb af tagets levetid. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække en reparation eller udskiftning af taget under henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7., hvorefter forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid, ikke dækkes.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne overtog ejendommen den 1/6 2021, anmeldte forholdet to år efter den 30/5 2023, og at der er tale om et ældre eternittag, som det må lægges til grund, er det oprindelige, der er oplagt i 1977.

Ankenævnet for Forsikring

13.

100612

Nævnet har lagt vægt på de fremlagte fotos af tagpladerne og oplysningerne om, at tagpladerne smuldrer og er porøse.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets konsulent ikke har konstateret tegn på vedvarende opfugtning i tagrummet, og at der alene er oplysninger om, at der i november 2023 er trængt vand ind. Nævnet bemærker, at der må påregnes en ikke ubetydelig vedligeholdelse af en eternittagsbelægning efterhånden som tagpladerne nærmer sig levetidsudløb.

Hvad angår oplysningerne i tilstandsrapporten om, at tagets restlevetid estimeres til forventeligt 36 år, bemærker nævnet, at den bygningssagkyndiges angivelse af restlevetiden for taget er baseret på et tabelopslag og ikke på et konkret skøn, og at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.8, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag

Advokatomkostninger og teknisk bistand

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til advokat og teknisk bistand.

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Ankenævnet *for* Forsikring

14.

100612

Hans-Jørgen Nymark Beck