705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.589:

xxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Bolig
Forsikring A/S
Bysø Plads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Bolig Forsikring A/S, påstår selskabet pligtig til at yde forsikringsdækning for et utæt tag og eventuelle følgeskader samt til at afholde hendes omkostninger i forbindelse med sagen.

Selskabet har ved sin repræsentant JH Forsikring afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af sagen, at klageren den 15/2 2003 overtog ejendommen, der er opført i 1968.

Af tilstandsrapporten udarbejdet den 25/11 2002 fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	3	Tagbelægningen er mosbelagt, dette i særdeleshed mod nord. Mossen fastholder fugtigheden og fremskønner nedbrydningen.
		K3		Fra loftrummet ses revne i rygningssten, ved gammel aftrækskanal."

Klageren har i skrivelse af 4/11 2003 til nævnet oplyst, at den revnede rygningssten var blevet udskiftet ultimo marts 2003 for deres regning.

Klageren har i anmeldelsen af 5/5 2003 beskrevet de konstaterede skade således:

> "Onsdag d. 30. april 2003 kunne vi under et kraftigt regnskyl konstatere, at der var en utæthed i taget på vores ejendom. Der var løbet en del vand ned i stuen fra loftet. Vi kunne på loftet konstatere, at der løb vand ind fra taget og ned langs bjælker, gennem isolering og ned i stuen. Den efterfølgende aften kunne vi konstatere yderligere 17 steder, hvor vi kunne se samling af vand. Dette vand løb ikke ned i selve huset, idet det blev liggende på den på loftet liggende fugtspærre (kraftig sort plast)."

Den 15/5 2003 foretog selskabets konsulent en besigtigelse af det anmeldte forhold. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

> "Konstruktionen er en traditionel gitterspærskonstruktion på ca. 22 grader med eternitskifertagsbelægning, ca. 35 år gammelt.
>
> Ved besigtigelsen kunne registreres flere områder med vandpytter på folie i tagrum over isolering. Der var ingen synlige tegn på utætheder i taget. Lægter og spær var generelt i fin stand uden væsentlige tegn på opfugtninger.
>
> Taget var, som beskrevet i tilstandsrapporten med nogen mosbegroninger udvendig, men uden beskrivelse af fugtgennemtrængning eller risiko herfor. I pladesamlingernes sider sås enkelte steder siliconefugninger udvendig af ældre dato.
>
> …
>
> Det anses ikke for muligt at foretage en udbedring af utætheder i tagflader, da der løbende vil opstå nye utætheder gennem årene fremover, og disse er tillige svære at lokalisere. Det anbefales derfor at yde erstatning til F.T. baseret på opgørelse over lægning af et nyt eternitskifertag, med fradrag for begrænsning af levetid på det eksisterende. Erstatningen kan anvendes til etablering af nyt decratag, som F.T. har ytret ønske om på eget initiativ at etablere. Herved minimeres F.T.'s egne udgifter, da dette vil være billigere end eternitskifertag. Med hensyn til opgørelse af erstatningsstørrelsen, henvises til vedlagte opgørelse af 16.05.2003. Det bør overvejes at frem-

sætte regreskrav over for sælger, da forholdet skønnes at være tidligere ejer bekendt, og denne ikke har oplyst om dette forhold."

Sammen med besigtigelsesrapporten har konsulenten vedlagt et overslag på 114.378 kr. på etablering af decratag på ejendommen.

Efter modtagelse af besigtigelsesrapporten meddelte selskabet i skrivelse af 18/6 2003, at det ikke kunne yde erstatning for det anmeldte forhold. Som begrundelse henviste selskabet til, at når taget ikke løbende var blevet renset, og taghældningen kun er 22 grader, havde kitten i samlingerne en kortere levetid end, hvis taget havde haft en hældning på 35 grader. Kittens levetid var derfor udløbet, og forsikringen dækkede ikke forhold, som alene bestod i udløb af materialets levetid.

Den 23/6 2003 foretog arkitekt F.Z. på klagerens foranledning en besigtigelse af ejendommen. Ifølge klageren var det ligeledes arkitektens opfattelse, at selskabet burde anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade.

Klageren udbad sig en kopi af besigtigelsesrapporten og meddelte selskabet, at hun ikke var tilfreds med afgørelsen. Selskabet sendte rapporten til klageren og meddelte i skrivelse af 20/6 2003, at det - for at undgå administration og dårlig presseomtale - kunne tilbyde hende en kulant erstatning på 17.875,60 kr. til fuld og endelig afgørelse, svarende til 20 % af prisen på et nyt decratag og med fradrag af selvrisikoen på 5.000 kr.

Klagerens advokat afviste i skrivelse af 9/7 2003 det tilbudte beløb under henvisning til, at der klart forelå en dækningsberettigende skade. I samme skrivelse anmodede advokaten bl.a. selskabet om, at klageren kunne få tilladelse til at iværksætte udbedring af utæthederne i taget. Dette blev i skrivelse af 9/7 2003 afvist af selskabet. Herefter fulgte en række skrivelser mellem selskabet og klagerens advokat om afslaget på erstatning.

Af klagerens skrivelse af 4/11 2003 fremgår det, at klageren - henset til sagsbehandlingstiden og selskabets manglende vilje til at give samtykke til udbedring af skaden - havde set sig nødsaget til at få lagt presenninger på taget den 12/8 2003, hvilket beløb sig til 7.872 kr.

I skrivelse af 22/9 2003 anmodede klagerens nye advokat om retshjælpsdækning i det selskab, hvor klageren har tegnet familieforsikring. Anmodningen blev i skrivelse af 14/10 2003 afslået under henvisning til, at tvisten kunne indbringes for Ankenævnet for Forsikring.

Sagen blev herefter indbragt for nævnet, og klageren har supplerende i klageskrivelsen til nævnet bl.a. oplyst, at der som følge af vandindtrængningen er fremkommet fugtpletter på gipspladelofterne i bryggers og soveværelse. I skrivelse af 8/2 2004 til nævnet har klageren meddelt, at presenningen ikke længere var i stand til at holde tæt, hvorfor der også var trængt vand ind i et badeværelse og i stuen.

Til støtte for påstanden om erstatning anfører klageren i skrivelse af 4/11 2003 bl.a.:

"- Der er ikke i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten konstateret væsentlige mangler ved taget. En enkelt knækket rygningssten kan ikke begrunde det antal utætheder, vi har kunnet konstatere.

- Der fremgår ikke nogen forbehold i forsikringspolicen for forhold i forbindelse med tagets hældning. Det er vores klare opfattelse, at en så omfattende begrænsning i skadesdækningen udtrykkeligt bør fremgå som et forbehold i policen, idet dette forhold ikke er almindeligt kendt.

- Mosbegroning vil kun i undtagelsestilfælde kunne skade tagmaterialet, jf. Husetersyn Nyt 1/03, side 5 …

- Der er ikke i tilstandsrapporten anført noget omkring silikonefugningerne, hvorfor vi ikke mener, at dette skal laste os.

- Den tidligere ejers oplysninger tjener efter vores opfattelse til at oplyse os om, at taget er gennemgået, og eftersom ejer ikke oplyser andet, vil man naturligvis gå ud fra, at det er i orden.

…

Vi har fået oplyst, at det ikke kan betale sig at reparere et eternitskifertag med dette høje antal utætheder. Vi har derfor indhentet et tilbud på oplægning af et nyt skifer-

eternittag. Dette beløber sig til kr. 272.750. Samtidig har vi afholdt udgifter til arkitekt samt advokat i forbindelse med vurdering af sagen.

Ifølge ejerskifteforsikringens betingelser mener vi, at vi har krav på nyværdierstatning, jf. betingelsernes afsnit 5.5.1, idet et eternitskifertag først ved en alder af 45 år er nedskrevet med mere end 30 %, jf. Skafors levetidstabel …

Det er på baggrund af det anførte vores opfattelse, at vi har krav på at få dækket udgiften til et nyt tag, udgiften til sagkyndig rådgivning (arkitekt, advokat) samt udgiften til afdækning af taget. Udgiften til vores advokat beløber sig til kr. 7.000 …"

Heroverfor anfører selskabet i skrivelse af 12/11 2003 til nævnet bl.a.:

"Forsikringstager skriver at der først kan ske fradrag efter forsikringsbetingelsernes pkt. 5 når taget er over 45 år gammelt. Dette havde været korrekt såfremt:

1. taget havde haft en større hældning
2. taget ikke havde været voldstomt belagt med mos
3. at taget var blevet regelmæssigt afrenset

Den bygningssagkyndige, som har udfærdiget tilstandsrapporten, beskriver i punkt 8.1 vedrørende tagbelægning at taget er mosbelagt, dette i særdeleshed mod nord. Mossen fastholder fugtigheden og fremskynder nedbrydningen.

Forsikringstager er derfor inden købet blevet gjort opmærksom på mulige problemer med utætheder. Derudover er det muligt for en usagkyndig at se den påbegyndte nedbrydning."

Med henvisning til selskabets bemærkninger, har klageren i skrivelse af 14/11 2003 til nævnet bl.a. anført:

"1. JH Forsikring fremfører, at taget er *voldsomt* mosbelagt.
   Dette vil vi bestride med henvisning til tilstandsrapporten, der blot skriver mosbelagt. Vi vil desuden henvise til den af selskabet udsendte sagkyndige, der i Besigtigelsesrapporten skriver: *nogen mosbegroning*.

Vi vedlægger kopi af farvefoto (taget af arkitekt F.Z.) af tagets sydside taget i juni måned 2003. Med hensyn til tagets nordside må vi henvise til selskabet, da den af selskabet udsendte sagkyndige tog billeder heraf. P.t. er taget dækket af presenning.

2. Selskabet anfører, at taget ikke er blevet renset jævnligt.
Vi ved ikke, hvor selskabet har denne oplysning fra. Da vi købte huset, havde vi forventning om, at taget i dets levetid var blevet vedligeholdt jævnligt, om end ikke de sidste par år ('nogen mosbegroning'). Desuden henviser vi til Husefter-syn Nyt 1/03, … vedlagt vores klage af 4. november 2003, der netop påpeger, at '*biologisk vækst kun i undtagelsestilfælde vil kunne skade materialerne …*'."

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 17/12 2003 til nævnet bl.a.:

"Om taget er blevet renset jævnligt eller ej, kan hverken vi eller forsikringstager med sikkerhed udtale os om. Det er dog højst sandsynligt (tagets tilstand taget i betragt-ning) at dette ikke er sket.

Men det er et faktum at taget er det oprindelige og dermed 35 år gammelt, taget har en hældning på mindre end 35 grader og der er mosbelægning på taget. På bag-grund af disse fakta har vi iht. Skaforvejledningen vedrørende levetider vurderet at der i denne sag er tale om mangelfuld vedligehold/udsat miljø og afvist forsikrings-dækning."

Afslutningsvist har klageren i skrivelse af 21/12 2003 til nævnet henvist til et udskrift fra Teknologisk Instituts hjemmeside fra 2003, hvoraf fremgår, at Teknologisk Institut i et nyligt afsluttet projekt om begroninger - bl.a. mos - har undersøgt og fundet frem til, at "begroninger på tegl, beton og murværk menes at udvikle sig så langsomt, at der på almindeligt boligbyggeri ikke kan påvises nedbrydning, som specifikt kan henføres til disse begroninger."

Selskabet har afslutningsvis i skrivelse af 4/8 2004 anført bl.a.:

"Det er indklagedes opfattelse, at det pågældende tag ikke er dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 4, idet forholdet alene består i materialets,

konstruktionens eller bygningsdelens udløb af levetid, og at tagets forventede, som faktiske, levetid derfor er nået med en alder på 35 år.

Med henvisning til de allerede fremlagte Skafors levetidstabeller gøres det gældende, at tagets levetid er udløbet, når henses til det udsatte miljø, herunder tagets hældning, dels henset til tagets dårlige vedligeholdelsesstand, herunder beskadigede tagsten samt manglende/beskadigede fuger …

Derudover er det indklagedes opfattelse, at klager burde være bekendt med tagets tilstand ved de givne oplysninger i tilstandsrapporten. Tagkonstruktionen har fået det største antal anmærkning af alle bygningsdele, 6 stk., spændende fra karakteren K1 - K3. Der er blandt andet oplyst, at:

'Tagbelægningen er mosbelagt, dette i særdeleshed mod nord. Mossen fastholder fugtigheden og fremskynder nedbrydningen.'

Derudover har den bygningssagkyndige vedrørende taget konstateret revnede tagsten og manglende/løse fuger. Endelig har skønsmanden på adskillige lofter konstateret fugtskjolder. Sælger har i tilstandsrapporten oplyst, at taget har været utæt i sælgers ejertid, men at dette efter sælgers opfattelse skulle være udbedret. Ovenstående tegner et tydeligt billede af et tag, som har udlevet sin levetid. Klager kan således ikke have været ubekendt med, at taget stod foran en udskiftning."

Nævnet har fået forelagt arkitektens fotos af taget.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 ufyldestgørende, 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 udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

…

5. Erstatningsberegning

Den samlede erstatning i forsikringstiden kan aldrig overstige den på købstidspunktet fastsatte kontantpris for de af ejendommens bygninger, der er omfattet af policen.

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdi, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

…

6. Følgeudgifter

6.1

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige udgifter til redning, bevaring og oprydning, herunder omkostninger til fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan genanvendes."

Nævnets flertal udtaler:

I tilstandsrapporten har tagbelægningen fået karakteren K1 med bemærkning om, at den er mosbelagt, i særdeleshed mod nord. Desuden har tagrygningen fået karakteren K3 med bemærkning om, at der fra loftsrummet sås revne i rygningssten ved gammel

aftrækskanal. Det er bemærket, at den revnede rygningssten blev skiftet kort efter overtagelse, og inden klageren konstaterede utætheder i taget.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnets flertal, at de foreliggende utætheder i taget og deraf følgende vandgennemtrængninger til lofterne i flere af ejendommens rum klart går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Herefter, og da selskabet ikke har godtgjort, at forholdet kan betegnes som manglende vedligeholdelse eller skyldes udløb af tagets sædvanlige levetid, finder nævnets flertal, at selskabet er forpligtet til at erstatte klageren, hvad det ville koste at udbedre de anmeldte skader.

En eventuel fradragsprocent for slid og ælde må foretages efter en konkret vurdering af det skaderamtes tilstand. Nævnets flertal finder efter sin gennemgang af sagen ikke fornødent grundlag for at fastslå, at taget er værdiforringet med mere end 30 %. Efter forsikringsbetingelserne er selskabet derfor ikke berettiget til at foretage noget fradrag.

Nævnet udtaler:
Nævnet finder, at det som ubestridt kan lægges til grund, at selskabet ikke har givet samtykke til, at klageren kunne iværksætte udbedring af de anmeldte utætheder. Herefter, og da klageren ved pålægning af presenning efter nævnets opfattelse har opfyldt pligten til at begrænse den skete skade mest muligt, finder nævnet, at selskabet skal erstatte klageren de udgifter, der har været forbundet hermed.

Trods selskabets afslag på erstatning og manglende samtykke til, at klageren kunne påbegynde udbedring, finder nævnet det ikke godtgjort, at arkitekt- og advokatbistand har været nødvendig. Herefter, og da advokaternes bistand efter nævnets opfattelse ikke har haft afgørende betydning for selskabets behandling af sagen, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter hertil.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Bolig Forsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende, og skal udbetale erstatning uden fradrag med tillæg af renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

Endvidere skal selskabet godtgøre klageren udgifterne til begrænsning af den skete skade.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

J. Hermann