737/05

Den 5. december 2005 blev i sag nr. 65.655:

xxxx x xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Forsikringen trådte i kraft i forbindelse med klagernes overtagelse af ejendommen den 14/11 2003.

Af tilstandsrapporten, der dannede grundlag for forsikringens tegning, fremgår, at huset er opført i 1924. Ifølge det oplyste består tagbelægningen på beboelsesejendommen af fiberarmeret skifer. Udhusets tagbelægning består af fiberarmerede bølgeplader. Endvidere fremgår bl.a. følgende af tilstandsrapporten, der er dateret den 29/7 2003:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægninger/rygning	K1		Tagbelægning er lidt nedbrudt generelt. Enkelte tagplader er itu/løse.
...				
B	***Udhus***			
...				
B	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K1*		*Tagbelægning er lidt nedbrudt generelt.*"

Efter klagernes overtagelse af ejendommen blev taget besigtige af L.M., J. Tagteknik A/S. Håndværkeren har i skrivelse af 4/2 2004 til klagerne anført:

"D. 03 feb. 04 har jeg foretaget et tageftersyn på ejendommen H.vejen ... R.

Jeg tog en visuel vurdering af taget udefra og kunne se at nogle af skifferpladerne lå Og 'gabte' men ellers så taget ud til at være i fin stand hvis man tager alderen i betragtning.

Jeg var derefter på loftet og der blev jeg opmærksom på at hovedparten af lægterne og oversiden af spær var våde/fugtige, der var skjolder på lægter og spær der indikere at der har været vandindtrængen igennem længere tid.

Konklusionen må være at en tagudskiftning er at anbefale inden der er tale om en større renovering hvor både spær og andre trækonstruktioner bliver angrebet af råd og svamp.

Denne vurdering er foretaget på et visuel og skønsmæssigt grundlag."

Det omtalte forhold blev anmeldt til selskabet, der ved skrivelse af 26/4 2004 til klagerne afviste at yde forsikringsdækning.

Klagerne rettede herefter fornyet henvendelse til selskabet, der ved skrivelse af 2/7 2004 fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Af selskabets skrivelse fremgår bl.a., at klagerne til selskabet har oplyst, at taget er ca. 40-50 år gammelt.

Efterfølgende rettede klagerne henvendelse til advokat, der på ny anmodede selskabet om at ændre afgørelsen, hvilket imidlertid ikke skete.

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagernes advokat har i klageskrivelse af 13/12 2004 bl.a. anført:

> "Under nærværende klagesag nedlægges **påstand** om, at den anmeldte skade antages, idet bemærkningerne i tilstandsrapporten under pkt. 8 om tagkonstruktion ikke dækker de af tømreren konstaterede forhold - og selvom pkt. 8.1 tolkes udvidende, da er forholdet klar forkert beskrevet og burde have haft karakteren K3.
>
> Videre anmodes det oplyst, om det er i overensstemmelse med god skik inden for forsikringsbranchen ikke at lade anmeldte skader besigtige af taksator.
>
> Endelig tillader jeg mig at bemærke, at Dansk Boligforsikring A/S ikke har besvaret mine breve af 9.9. og 6.10. d.å."

Selskabet har ved skrivelse af 14/2 2005 til nævnet fastholdt sin afgørelse.

Nævnets har ved skrivelse af 9/6 2005 anmodet selskabet om at foretage besigtigelse af den forsikrede ejendoms tag, herunder af lægter og spær.

Selskabets taksator har besigtiget ejendommen den 1/7 2005.

Af taksatorrapport af 17/8 2005 fremgår bl.a.:

4. 65.655

"**Besigtigelse**

Ejendommen ses at være opført i 1924. Ejendommen er opført med tagkonstruktion i hanebånd spærfag med udnyttet tagetage. Tagbelægningen ses at være eternitskiffer. Denne ejendom er beboelse og benævnes Litra A (jf. tilstandsrapport).

Der ses at være en udhusbygning benævnt Litra B i tilstandsrapport. Tagbelægningen her er eternit bølgeplader.

På loftrum over bygning A kan der partielt konstateres skjolder efter opfugtninger på taglægter, spær og gangbro. Der konstateres i samme loftrum 1 direkte utæt tagplade.

Der mangler delvis gangbro på loftrum, hvorfor ikke hele tagrummet kunne besigtiges.

Der kan på loftrum konstateres rester af ældre teglsten, hvilket måske kan antyde, at den nuværende tagbelægning ikke er fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1924.

I soveværelse i bygning A kan der konstateres nyere profilbræddeloft, der hænger. Årsag til dette kan ikke fastslås præcist ved besigtigelsen. Men det vurderes at loftkonstruktionen generelt hænger og denne nyere loftbeklædning er opsat uden opretning.

FT fortæller, at de har oplevet dryppende vand i stuen (stueetage) i forbindelse med regnvejr. Dette kan ikke verificeres ved besigtigelsen.

Der kan ikke konstateres skader i spærfag eller taglægter på loftrummet.

I bygning B konstateres partielt skjolder på loftbrædder, der antyder utæt tagbelægning. Der konstateres her forhøjet fugtindhold i loftbrædder. Udefra er det ikke muligt at konstatere hvor utætheder er, men når ikke der er revnede tagplader, findes utæthederne ofte i pladernes overlaps.

5. 65.655

...

Konklusion

Det må konkluderes, at forhold omkring tagbelægningen ses at være anmærket i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten oplyser, at tagbelægningen er nedbrudt, utæt osv. for litra A og at den er nedbrudt for litra B. Dette ses at være korrekt anmærket ud fra de konstaterede forhold. Sådanne forhold kan erfaringsmæssigt udvikle sig betydeligt.

Desuden kan konkluderes, at stand på tagbelægningerne af eternitskiffer og bølgeeternit, og tagkonstruktionerne, ikke ses at afvige væsentligt fra samme bygningsdele på andre intakte bygninger med samme alder.

Det konkluderes, at der ikke er skader i spær, taglægter m.v. Fugtskader på loftbrædder i litra B vurderes at være følgeskader efter utæt tabelægning.

Det må konkluderes, at eternitskiffertaget generelt fremstår i ældre og nedslidt stand. Det vurderes, at tagbelægningen har været partielt utæt i længere tid, men det er i dag vanskeligt at fastslå om utæthederne er opstået før eller efter overtagelsesdatoen den 14. november 2003. Bølgeeternittaget er slidt og nedbrudt i mindre omfang og vurderes at have en lidt længere restlevetid. Levetider for eternitskiffer og bølgeeternittage opgives af Dansk Eternit A/S til at være 30-60 år afhængig af beliggenhed og vedligehold m.v.

Det konkluderes, at det hængende loft i soveværelse litra A ikke er en følgeskade, men at dette loft er opsat uden opretning på eksisterende pudset loft.

Udbedring af tagbelægningen på litra A ses at skulle udføres ved at nedtage den eksisterende tagbelægning og genoplægge denne med ny kitning. I forbindelse hermed vil det være forventeligt, at 10-15 % at tagpladerne ville gå i stykker og at de derfor skal udskiftes.

Det anbefales at tagbelægningen på litra B eftergås og at tagplader omlægges i nødvendigt omfang.

Aldersnedskrivninger og forbedringer

På baggrund af min besigtigelse er det min opfattelse, at tagbelægningen på bygning A skal aldersnedskrives med 80 % på baggrund af sædvanligt slid og ælde for denne bygningsdel, herunder også kitningerne.

På baggrund af min besigtigelse er det min opfattelse, at tagbelægningen på bygning B skal aldersnedskrives med 60 % på baggrund af sædvanligt slid og ælde for denne bygningsdel.

Tilbud/overslag

Der ses ikke at være fremsendt overslag/tilbud fra FT.

Udbedring bygning A med nedtagning af eksisterende tagbelægning og genoplægning med ny kitning inkl. 10-15 % spild og stillads kan kalkuleres til overslagspris ca. 90.000 kr. ekskl. moms.

Udbedring bygning B med omlægning af eksisterende bølgeplader vurderes at andrage ca. 7.000 kr. ekskl. moms."

Selskabet har herefter fastholdt sin afgørelse.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos fra selskabets taksator.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

3.1

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forbyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar 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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende skade. Uanset dette finder nævnet det dog kritisabelt, at selskabet ikke i umiddelbar forlængelse af skadens anmeldelse lod ejendommen besigtige af taksator. Selskabets undladelse af at besvare skrivelser fra klagerens advokat finder nævnet ligeledes kritisabel.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at taget har været utæt ved overtagelsen af ejendommen. At dette ikke er anført i tilstandsrapporten, er efter nævnets opfattelse en fejl. Da et utæt tag tillige udgør en skade er forholdet erstatningsberettigende. Selskabets taksator har basseret sit overslag på omlægning af den eksisterende tagbelægning. Nævnet finder under hensyntagen hertil, at betingel-

serne for afskrivning ikke er til stede. Selskabet skal derfor betale fuldt ud for reparationen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal uden fradrag for værdiforringelse betale for reparation af tagene på bygningerne A og B.

J. Hermann