798/08

Den 9. juni 2008 blev i sag nr. 72.695:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at udbedre tagkonstruktionen på klagerens ejendom.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at taget ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende tage af samme alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1962, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/4 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/3 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Bemærkninger**

…	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Der var kraftigt snevej på besigtigelsestidspunktet. Tagbelægning og sokler var dækket af sne og kunne derfor ikke besigtiges.*	☒	☐	ABC

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Der er generelt fugtigt i beboelsen og der er en del kondensvand på inderside af termoruder.
Som det fremgår af rapporten mangler der nogen vedligeholdelse.
Der må derfor påregnes nogen istandsættelse og fortsat løbende vedligeholdelse.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8.0 Tagkonstruktion		
8.2 Tagfald	K1	Tagfald på bølgeeternitpladerne er lidt mindre end foreskrevet af fabrikanten.
…		

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvor?			
Der er i 2004 lagt nyt tag på nordsiden."			

Af Real-Mæglerne-tillæg fremgår derudover:

"**1. Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele:**

…

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
…	…	…	…
A	8.Tagkonstruktion/- belægning/skorsten	> 20 år	Ny tagbelægning.
A	8. Tagkonstruktion- belægning/skorsten	11-20 år	Resten af tagbelægningen.

"

Klagerne anførte i skadeanmeldelse af 5/6 2006 til selskabet, at ejendommens tag var utæt, hvilket medførte vandindtrængning i stuen. Som følge heraf besigtigede besigtigelseskonsulent L.M. forholdet og anførte i skrivelse af 11/10 2006:

"Et-planshus. Ene del tidligere butik. Under middel. 44 år. Har været udlejet i flere år.

Der er tydelige spor efter vandindtrængning, de har spande stående.

Tag er med eternitplader b 5/6. Den ene tagside på den oprindelige beboelsesdel har fået nyt tag i 04.

Rest tag er med eternitplader fra overgang mellem asbest og ikke asbest (de dårlige). Pladerne er meget porøse der er flere med hul i, jeg har forsøgt at lappe de største (nødrep.).

Aldersnedskrivning er svær, med huller i er der ikke mere levetid."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 17/10 2006 til klageren:

"Jeg må desværre meddele Dem, at Dansk Boligforsikring A/S ikke kan anerkende det anmeldte forhold som værende dækningsberettiget i relation til ejerskifteforsikringen.

Dansk Boligforsikring A/S begrunder denne afvisning med følgende betragtninger.

For at Dansk Boligforsikring A/S skal kunne anerkende det anmeldte forhold som værende dækningsberettiget i relation til ejerskifteforsikringen skal der være tale om en skade der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger med samme konstruktion.

…

Besigtigelseskonsulenten har oplyst til Dansk Boligforsikring A/S, at eternittagpladerne er fabrikerede i den periode, hvor fabrikanten gik bort fra at fremstille asbestholdige eternitplader, til at fremstille tagplader uden eternit. Disse asbestfrie plader har ifølge besigtigelseskonsulenten en kortere levetid end andre eternitplader fra tidligere årgange. Henset til besigtigelseskonsulentens vurderinger omkring eternitpladernes almene tilstand, er det Dansk Boligforsikring A/S vurdering, at det anmeldte forhold ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er vores vurdering, at det anmeldte forhold omkring eternitpladerne ikke afviger væsentligt i forhold til tilsvarende eternitplader af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Asbestfrie eternitplader der er fremstillet i begyndelsen af 1980'erne har en begrænset levetid og det er almindeligt forekommende, at disse plader ses med afskallinger og er meget porøse.

Det er endvidere Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at De med bemærkningerne i tilstandsrapporten omkring tagets lave hældning er blevet gjort bekendt med, at der som følge af den lave hældning er større risiko for indtrængende af vand ved kraftig slagregn. Tagplader der lægges ved lavere hældning end kravet stillet af fabrikanten bliver hurtigere nedslidt end tilsvarende plader der lægges ved den foreskrevne hældning.

Der er derfor tale om et forhold, der er undtaget af dækningen af Deres ejerskifteforsikring, idet forholdet var Dem bekendt og De havde mulighed for at tage dette forhold i betragtning, på tidspunktet da De overvejede at erhverve ejendommen. De har derfor som køber accepteret risikoen for sådanne skader samt eventuelle følgeskader i forbindelse med eternitpladerne."

Selskabet anførte senere i mail af 26/1 2007 til klagerens advokat:

"Jeg har modtaget Deres brev af 16. januar 2007, i hvilket De foreslår at der afholdes et fælles møde på ejendommen med den byggesagkyndige, af hensyn til Deres klients ønske om at kunne foretage udbedring.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget forholdet i oktober 2006, og af vores besigtigelsesrapport fremgår at:

Der er tydelige spor efter vandindtrængning i stueloft.

Taget er et eternittag som ligger med meget lille hældning. Der er tale om nogle af de første asbestfrie plader som blev leveret fra Dansk Eternit, og disse plader har erfaringsmæssigt en meget kort levetid. Levetiden vil yderligere blive forkortet af den lave hældning, som vil medføre mosvækst og opfugtning af pladerne.

Det vurderes at taget er nedslidt - restlevetid 0 år.

Tilstandsrapporten anmærkede i april 2005 forholdet med karakteren K1, samt en note om taghældningen og at der måtte forventes vandindtrængning. Dansk Boligforsikring A/S har ikke vurderet at forholdet på overtagelsestidspunktet var klart forkert beskrevet. I dag burde taget have haft karakteren K3.

Det bemærkes at Deres klienter har en selvrisiko på 25.000 kr. og at en evt. dækning, henset til den forventede levetid på sådanne plader, ville skulle nedskrives iht. vores forsikringsbetingelsers pkt. 5.

Jeg er enig i at forholdet bør afklares i forhold til den bygningssagkyndige før Deres klienter foretager en udbedring. I forhold til Dansk Boligforsikring A/S mener jeg dog ikke at der er nogen uenighed om tagets tilstand, eller omfanget af skaden, hvorfor vi ikke har noget behov for at genbesigtige. Da Dansk Boligforsikring A/S i øvrigt ikke finder at der er tale om et dækningsberettiget forhold, vil vi naturligvis ikke blande os i om Deres klienter vælger at udbedre forholdet."

Til brug for en sag mod den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen, udarbejdede N.C. en skønserklæring af 25/4 2007:

"Ad 1. ----
Ad. 1 Det kunne konstateres, at tagdækningen på de tagflader der vender mod haven samt på lille del af tag der vender mod vejen, er eternit bølgeplader B6 med udviklingsfejl.
Der er mange huller i plader, nedbrydning langs kanter og en del knækkede plader. Det er ikke muligt at aflæse numre i plader.

Rygningsplader er ligeledes med nedbrydning.

På del af taget mod vej er andre B6 plader der ikke er med nedbrydning, nummer kan aflæses til 124632, hvilket ud fra Teknisk Ståbi side 8 af 18 skønnes, at være plader der indeholder asbest.

På indgangssiden af bygningens tag ligger nyere plader (skønnet 3-5 år)

I stue ses kraftige aftegninger af fugt/vand gennemtrængen i lofter, samt større nedbøjninger i dele lofter.

Ad 1. Konklusion:
Tagdækningen på ca. 40 % af tagflader er færdig, der er ingen rest levetid for tagdækning på omtalte areal, ej heller for rygningsplader.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:
BB har ikke med tilstrækkelig omhu undersøgt taget, i henhold til de regler og anvisninger der gælder.

BB har på side 4 af 15 beskrevet at det var kraftig snevejr ved besigtigelsen der gik forud for udarbejdelse af tilstandsrapporten, og at tagbelægning var dækket af sne.

Uanset dette og ved en simpel stikprøvekontrol af tagdækningen, må det klart have fremgået, at der var fejl i tagbelægningen, udviklingsplader. Sælger har under pkt. 8.1 oplyst at taget havde været utæt, hvilket bør skærpe undersøgelsen.

Karakter for den del af taget der er med nedbrydning skal være K3.

Hvis bemærkninger side 4-15 lægges til grund skal karakter være UN.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:
1. Samlede omkostninger incl. moms for udskiftning af de dele af tagfladen der er udviklingsplader med skader, skønnes at udgøre kr. 42.000.
2. Følgeskader omfatter nyt loft incl. malerbehandling i stuen, kontrol af el installationer i berørte område, delvis udskiftning af isolering i berørte område, samt maling af vægge. Følgeomkostninger skønnes til kr. 32.000

Ad 1. Forbedringer:
1. Der skønnes en forbedringsandel på 50 %
2. Der skønnes ingen forbedringsandel."

Ankenævnet for Huseftersyn anførte i nævnsafgørelse af 26/6 2007:

"Indledningsvis bemærkes, at Ankenævnet alene kan tage stilling til klager over tilstandsrapporter, der er udarbejdet i henhold til bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Nævnet kan derfor ikke behandle klage over 'Real Mæglerne-Tillæg'.

3 medlemmer (M.K., F.Z. og H.N.) lægger bl.a. vægt på, at indklagede i tilstandsrapporten har taget følgende konkrete forbehold.:
'*Det var kraftigt snevejr på besigtigelsestidspunktet.*
Tagbelægning og sokler var dækket af sne og kunne derfor ikke besigtiges.
Tagrum over erhvervsdel er kun besigtiget fra loftlem på grund af lidt plads i tagrum og manglende gangbro. …'

Vi finder herefter, at indklagede ikke kan pålægges et erstatningsansvar. 2 medlemmer (A.M. og A.D.J.) kan tiltræde skønsmandens vurdering og finder derfor, at indklagede er erstatningsansvarlig.

Under henvisning til sagens udfald betaler klager udgifter til syn og skøn med 3.500 kr.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 11/9 2007 til klagerens advokat:

"Jeg har gennemgået den fremsendte skønserklæring, og bemærker at skønsmanden konkluderer, at tagdækningen på ca. 40 % af tagfladen (de asbestfrie plader) er færdige, og at tagdækningen her ikke har nogen restlevetid. På det punkt syntes skønsmanden derfor at være enig med besigtigelseskonsulenten fra Dansk Boligforsikring A/S.

Hvorfor skønmanden efterfølgende kommer frem til, at forbedringsandelen kun er 50 % ved jeg ikke, men jeg forestiller mig at det skyldes, at man normalt (på den gamle type eternit tagplader) forventer en levetid på mellem 35 og 45 år.. Da de omhandlede plader formentligt er fra først i 80erne (20 - 25 år gamle) passer regnestykket meget godt.

Dansk Boligforsikring A/S er dog ikke af den opfattelse, at de gennemsnitlige levetider der tidligere var sædvanlige for eternitplader også kan gøres gældende ved beregningen af forbedringsandelen vedrørende de nye asbestfrie plader. Da de asbestfrie tagplader kom på markedet i 80erne blev de asbestholdige taget af markedet, hvorfor den nye type var den gængse tagplade, som over en længere årrække blev anvendt på alle huse med eternit bølgeplader. Den gennemsnitlige levetid for tagplader uden asbest er på mellem 15 og 25 år.

De pågældende tagplader ses, at være oplagt på helt sædvanlig vis, dog med en meget lille hældning, hvilket også er anmærket i tilstandsrapporten. Der er således ikke på Deres klienters ejendom konstateret et specifikt problem, der alene vedrører Deres klienters ejendom (konstruktionsfejl eller lign.), og som kan siges at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til andre tilsvarende ejendomme (med den samme type tagbelægning).

Det er derfor Dansk Boligforsikring A/S opfattelse, at det anmeldte forhold ikke kan siges at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand samt, at der alene er tale om udløb af materialets (tagpladernes) sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4, 7. pind.

På baggrund af den fremsendte skønserklæring, og skønsmandens konklusion, finder jeg det godtgjort, at det pågældende tag har en restlevetid på 0 år, og Dansk Boligforsikring A/S fastholder derfor, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold."

Klageren har ved skrivelse af 14/10 2007 indbragt sagen for nævnet. Det hedder i klageskrivelsen bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Efteråret 2005, registreres kraftig vandindtrængen i stuerum - fra tag, se foto.

Sagen indbringes for Dansk Boligforsikring - vil ikke anerkende skaden. Sagen overgives til advokat, div. bilag vedlægges. Uvildig skønsmand fra Ankenævnet for huseftersyn, besigtiger ejendommen og konstaterer at der er begået fejl i tilstandsrapporten se vedlagte bilag - Der gives afslag fra Ankenævnet, med 3 stemmer mod 2 - se vedlagte bilag!

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Udbedring af tagkonstruktion, som beskrevet af uvildig skønsmand. Bilag vedlagt. "

Selskabet har ved skrivelse af 8/11 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, de nedbrudte eternitplader på taget ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. De nedbrudte plader udgør, efter skønsmandens oplysninger, ca. 40 % af det samlede tagareal og består af asbestfrie plader. Pladerne er fra perioden i starten af 1980'erne, hvor Dansk Eternit først begyndte at producere asbestfrie plader. Pladerne var helt almindeligt anvendt på hustage i den periode og fremefter. Efterfølgende har det vist sig, at disse asbestfrie eternitplader har en levetid på mellem 15 og 25 år, hvilket er væsentligt kortere end tidligere tiders asbestfyldte plader. Det har medført, at tagplader fra denne periode nu er udtjente og fremstår porøse og med afskalninger på de tage, hvor pladerne ikke allerede er udskiftet.

Den pågældende ejendom er opført i 1962 og en del af tagpladerne er formentlig fra dengang. De nedbrudte plader er dog fra starten af 1980'erne og er derfor på nuværende tidspunkt ca. 25 år gamle. Som det fremgår ovenfor, er den forventede levetid for denne type plader kun mellem 15 og 25 år og de plader på ejendommen der er fra denne periode, kan derfor forventes at være udtjente.

Det er derfor Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da taget har den tilstand, det er forventeligt for eternittage fra denne periode.
…
Det fremgår klart af tilstandsrapporten, at der kan forventes kortere levetid end sædvanligt for bølgeeternitpladerne på grund af for lav taghældning.

Denne oplysning kombineret med oplysningen om forventede levetider for asbestfrie plader produceret i 1980'erne, får Dansk Boligforsikring A/S til at erklære sig helt på linie med skønsmandens vurdering af, at pladerne ingen restlevetid har. Dette var i øvrigt også den konklusion, som selskabets besigtigelseskonsulent nåede frem til ved besigtigelsen.

Forhold der alene skyldes udløb af levetid for den pågældende bygningsdel, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Det er selskabets opfattelse, at der her er tale om netop udløb af levetid i forhold til de pågældende plader.

Der henvises i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 4. Undtagelser fra dækning:

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

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at utæthederne i tagpladerne skyldes, at disse har udstået deres sædvanlige levetid. Tagpladerne har været stort set udtjente allerede ved overtagelsen af ejendommen, men utæthederne har først vist sig lidt over et år efter, hvor klager anmeldte skaden. At klageren så kort tid efter overtagelsen står for at skulle renovere (en del af) taget som følge af slid og udtjent levetid er naturligvis uheldigt, men ikke noget en ejerskifteforsikring skal dække.

Såfremt Ankenævnet måtte finde, at der er tale om en dækningsberettiget skade, er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at der kan ske aldersnedskrivning på tagpladerne. Da pladerne er udtjente, er det vores opfattelse, at der kan fradrages i erstatningssummen med 80 %.

3. Konklusion:
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte tagplader ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet de ikke afviger nævneværdigt fra hvad der kan forventes af asbestfrie plader af denne alder. Derudover er det Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at tagpladerne er udløbet deres levetid.

Klagen bør derfor afvises.

Såfremt Ankenævnet kommer til en anden konklusion, bør der ske aldersnedskrivning på pladerne som følge af deres alder og oplysningen om forkortet levetid."

Som følge heraf anførte klageren i skrivelse af 22/11 2007 til nævnet:

"Til at begynde med, vil jeg gerne gøre opmærksom på den fuldstændige og aldeles ukorrekte oplysning fra Dansk boligforsikring, når der oplyses at det i tilstandsrapporten 'klart fremgår', at der kan forventes kortere levetid end sædvanligt p.g.a. for lav tag-hældning. (Det står ingen steder). Det fremgår derimod at, der ikke er konstateret skader som følge af for lav tagfald, men der oplyses om risiko for vandindtrængen ved kraftig slagregn. (Hvilket ikke er grunden til vand i stuen, men huller i taget).

Og at der er **en restlevetid på taget på 11- 20 år**.

Jeg kan til dels forstå D.B.F's forklaring og derfor også deres afvisning af dækningspligten.

Faktisk er det jo også oplysningerne i TILSTANDSRAPPORTEN, jeg ønsker at klage over, da det var/er helt ukorrekte oplysninger der er i denne. At taget er udtjent og har overstået sin levetid, kan jeg både se og mærke - det var bare ikke det der fremgik af tilstandsrapporten, - og det var den jeg rettede mig efter, da jeg besluttede at købe huset.

Som svar på Dansk boligforsikring's 'undren' over det sene anmeldelsestidspunkt for skaden, er som følger: Daværende ejere af ejendommen, havde lejere boende, disse havde en opsigelsesfrist på 1 år jeg kunne derfor først indflytte boligen i november 05, og skaden blev først konstateret da sneen smeltede i april måned, altså ét år efter købet.

Hvis Ankenævnet for Forsikring, er det forkerte sted at søge hjælp, hører jeg gerne om et alternativt ankenævn, da jeg virkelig ønsker at klage over den ufuldstændige og ukorrekte tilstandsrapport.

Ingeniørfirmaet E. v/ B.J., der udfærdigede Tilstandsrapporten, har fuldstændigt lagt ansvaret fra sig og mener at deres udlægning af tagets tilstand er korrekt, - og at deres karakter: K1 og 11-20 års restlevetid, er korrekt, hvorimod alle de relevante skønsmænd har konkluderet at tagpladerne er udtjente med ingen restlevetid.
Min mening, er dog at tilstandsrapporten er et vigtigt værktøj, for personer uden bygningsmæssig erfaring og viden! Og derfor burde være en rapport man kan rette sin lid til ved gennemgang af denne. Hvis ingeniørfirmaet, kan skrive en sådan rapport uden skelen til faktiske forhold, har jeg svært ved at se rapportens berettigelse, og må kunne betegnes som direkte spild af penge. At firmaet ved min klage over rapporten, totalt afviser deres ansvar, er for mig en gåde og jeg anmoder om at dette firma gøres ansvarlig for den ukorrekte tilstandsrapport."

Nævnet har modtaget billeder af det omhandlende tag 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, 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.
…
4. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

9. 72.695

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

Nævnet udtaler:
Nævnet finder at måtte lægge til grund, at den omtvistede del af taget allerede var udtjent i en sådan grad på overtagelsesdagen, at der var nærliggende risiko for skade. Huseftersynsankenævnets flertal fandt, at dette ikke var kendeligt for den bygningssagkyndige på grund af sne på taget, og der er efter nævnets opfattelse ikke grundlag for at antage, at klageren skulle have kendskab til forholdet.

Ifølge Huseftersynsordningen skal tilstandsrapporten beskrive skader og forhold, der giver nærliggende risiko for skader, men klageren er ikke i tilstandsrapporten behørigt advaret om tagets svigt. Klageren har derfor krav på dækning for udskiftning af de omtvistede tagplader. Erstatningen herfor kan dog ikke udgøre mere end 20 %.

Nævnet finder endvidere, at også følgeskaderne efter den stedfundne vandindtrængning er dækningsberettigende, og at selskabet for så vidt angår disse skader ikke er berettiget til at foretage afskrivning. Nævnet kan imidlertid ikke på det foreliggende grundlag fastsætte den nøjagtige erstatning for følgeskaderne, hvorfor selskabet må genoptage behandlingen af dette spørgsmål.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende dels at dække 20 % af udgifterne til udbedring af de omtvistede tagplader, dels at følgeskaderne efter den stedfundne vandindtrængning er dækningsberettigende og skal genoptage sagens behandling heraf i overensstemmelse med det ovenfor angivne.

J. Hermann