876/11

Den 3. oktober 2011 blev i sag nr. 79.544:

xxxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tegltag.

Selskabet har afvist kravet med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i forsikringsbetingelsernes forstand forelå en aktuel skade eller en nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Ejendommen, der er en villa opført i 1947, blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/7 2005. Kontantprisen udgjorde 2,9 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 30/3 2005. Det omtvistede forhold omtales ikke i tilstandsrapporten.

Den 28/6 2010 modtog selskabet elektronisk skadeanmeldelse fra klagerne. Af anmeldelsen fremgår bl.a.:

"28-06-2010

…	
Hvornår blev skaden opdaget (dato)	31. maj 2010
…	
Hvordan blev skaden opdaget:	Ved vinduespudsning

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	Det sortglaserede tegltag krakelerer i glasuren, teglene er misfarvede og skaller af
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:	Nej
Brude tidligere ejer have kendt til skaden:	Nej
Hvis ja - hvorfor/hvordan:	Taget var kun et par år gammelt, da vi overtog huset.

"

Forud for anmeldelsen til selskabet havde klagerne ladet et arkitektfirma besigtige forholdet. Arkitektfirmaet fremkom med sine bemærkninger i brev af 25/6 2010 til klagerne. I brevet er der optrykt billeder af tagfladerne. Det omtalte brev blev ligeledes sendt til det indklagede selskab til brug for sagens behandling. I brevet fra arkitektfirmaet hedder det bl.a.:

"På baggrund af Deres henvendelse har vi d. 24.6.2010 besigtiget tagfladerne, og skal fremkomme med følgende kommentar.

Den oplagte tagsten er oplyst at være fabr. Eagle, Malaysia, men jeg har ikke kunnet finde datablade på den pågældende enkeltvingede falstagsten.

Det er konstateret at der på såvel tagsten som rygningssten forekommer systematiske tværgående krakeleringer såvel som spindelvævskrakeleringer i glasuren, og stedvist er stenene begyndt at lagdele sig og skalle.

På rygningsstenene har flere af krakeleringerne udgangspunkt i, eller er sværest udtalt i de områder hvor der er kontakt mellem tagsten og rygningssten.
…
På glaserede tagsten vil der under fremstillingsprocessen og ved temperaturforandringer opstå spændingskrakeleringer mellem tagstenen og den efterfølgende overfladebehandling, uden disse dog bryder overfladen eller nedsætter holdbarheden.

På baggrund af ovennævnte registreringer må der med de begyndende krakeleringer, som kan registreres at have brudt overfladen samt begyndende afskalninger, forventes en reduceret levetid i forhold til tilsvarende intakte produkter.

Såfremt der er behov for yderligere vurderinger og destruktive undersøgelser er jeg til disposition."

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet - uden forudgående besigtigelse af ejendommen - at yde dækning, hvilket blev meddelt klagerne ved brev af 2/7 2010.

Den 13/12 2010 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Vi overtoget huset (opført 1947) d. 01.07.2005 med et næsten nyt, sortglaseret tegltag, hvilket var en af bevæggrundene for at købe huset. Nogen tid efter indflytning bemærkede vi, at

der overalt i glasuren på tagstenene var fine, små revner, men tillagde det ikke nogen særlig betydning, da taget jo var næsten nyt. Senere, efter en vinterperiode, opdagede vi flere små afskalninger, og da jeg rensede tagrender, lå der flere steder små afskalninger fra teglene. Efter vinteren 2009/10 bemærkede vi, at flere tagsten begyndte at knække, og afskalningerne blev værre. Arkitekt … blev tilkaldt, og han optog fotos og rapport, som vi indsendte elektronisk sammen med en skadeanmeldelse til Dansk Boligforsikring, som imidlertid afviste erstatningskravet. Vi sendte sagen til vores advokat gennem mange år, A. …, som imidlertid nu pga. travlhed anbefaler os at hyre en mere lokal advokat. Vi har valgt C. …, som har anbefalet sagen fremsendt til Ankenævnet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi vil have de sortglaserede tagsten udskiftet med nye af en kvalitet, som har den normalt forventelige levetid på formentligt ca. 100 år og ikke, som de nuværende, højst 10 år.

Selskabet har i brev af 27/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"D**ansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Klagerne har overfor selskabet gjort gældende, at de vil have de sortglaserede tagsten udskiftet med nye af en kvalitet, som har den forventelige levetid på formentligt ca. 100 år og ikke, som de nuværende, højst 10 år.

Som det fremgår af de af klagerne indsendte billeder er der krakeleringer i overfalden og minimale afskalninger på de sortglaserede tegl.

Ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle skader, der var tilstede på overtagelsestidspunktet. Klagerne har ikke sandsynliggjort, at teglstene ikke var intakte og fungerede efter hensigten på overtagelsestidspunktet i 2005. Ejerskifteforsikringen skal desuden dække fejl ved huset tilstede på overtagelsestidspunktet, som giver nærliggende risiko for skade. Der er ikke oplysninger om fejl ved oplægning af teglstenene. Det forhold, at der er krakeleringer og minimale afskalninger i overfladen 5 år efter overtagelse og minimum 10 år efter oplægningen er ikke et forhold ejerskifteforsikringen skal dække.

Ved en simpel søgning på internettet fremkommer flere hjemmesider, der oplyser, at det er fuldstændig sædvanligt med krakeleringer i overfladen. Eksempelvis oplyses det på …'s Tegls hjemmeside, at der på glaserede og engroberede tegl kan opstå et fint net af linjer - krakeleringer - men dette ingen indflydelse har på tagstenenes holdbarhed eller vandafvisning jfr. Bilag .. Til støtte herfor vedlægges side 11 fra et notat fra ... (bilag ..), som omhandler fænomener i tegltages overflader. Det fremgår heraf, at der kan observeres forskellige fænomener - krakeleringsagtige revner, 'nålestik' krakeleringer med forhøjede kanter - i overfladestrukturen på glaserede tegl. Det er fremhævet at dette ikke er en fejl ved teglstenen og det ikke har betydning for tagstenen funktionsdygtighed herunder holdbarhed.

Klagernes ejendom kan ses i helhed på bilag .., som er et billede fra Google Maps. På dette billede kan det ses, at taget fremstår pænt uden nogen synlige skader, lunker eller andre tegn på at tagbelægningen ikke fungere efter hensigten nu eller da klagerne overtog ejendommen for over 5 år siden.

Klagerne er af den opfattelse at levetiden er forkortet til højst ti år mod de forventelige 100 år. Denne påstand er udokumenteret, og der er ikke nogen oplysninger i sagen, som understøtter, at taget ikke fungerer som klimaskærm længere og kræver udskiftning eller reparation.

Det forhold at levetiden eventuelt skulle være begrænset i forhold til andre typer af tegl og tilsvarende tegl med en anden glasering eller brænding er også udokumenteret og er iøvrigt ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har taget stilling til en eventuel forkortet levetid i kendelserne 77.096 og 77.313. I de to kendelser udtaler Nævnet, at det ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand at en type eternittagplader har en begrænset levetid i forhold til andre tagtyper og tilsvarende ældre eternittage.

Klagerne har i skadeanmeldelsen bemærket, at teglstenene er misfarvet. Dette er alene et kosmetisk forhold, som ikke har betydning for teglenes funktion som tagbelægning. Hertil kan jeg oplyse, at tegl er et naturprodukt, hvorfor der kan forekomme farveforskel eller et farvespil i de glaserede tegl.

Der er alene tale om et kosmetisk forhold i teglstenes overflade, som ikke har nogen konstruktiv betydning for taget eller tagbelægningens funktion, og der er ikke noget usædvanligt i teglenes overfladestruktur ændrer sig.

Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at teglene udgjorde en aktuel skade eller medførte nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i 2005, og at ejendommens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til andre tilsvarende ejendomme af tilsvarende alder og konstruktion. Det er vores opfattelse, at forholdet alene er et udtryk for et kosmetisk forhold.

Klagen bør derfor afvises."

Herefter har klagerne i brev af 11/2 2011 til nævnet anført:

"er følger vores respons på svaret fra Dansk Boligforsikring A/S.
Ad 'Indledning', 6. afsnit:
Vi fastholder, at der ved ejendommens overtagelse i 2005 var nærliggende risiko for skade, da de oplagte, glaserede teglsten krakelerer i overfladen og efterfølgende forvitrer.

Netop hjemvendt efter 3 ugers ferie i syden kan vi konstatere et yderligere forfald i tagstenenes tilstand. Da vi tog af sted d. 14.01, var taget dækket af sne, som var smeltet ved hjemkomsten d. 05.02. De vedlagte fotos, nummererede 1-7, og som vi selv tog d. 06.02.2011, viser eksempler på den forværring, der er opstået i løbet af vinteren. Se til sammenligning de tidligere fremsendte fotos, taget af arkitekt … . Alene i nærværende weekend, hvor der er indtruffet en ny frostperiode, er der sket yderligere forvitring, fx er det hjørne, som ses revnet på foto nr. 2, nu knækket helt af uden yderligere påvirkning end vejrliget.

Teglstenene er tilsyneladende ikke produceret med henblik på anvendelse i områder med tilbagevendende frostperioder.

Ad 'D.B. A/S' opfattelse af sagen', 3. afsnit:
Teglstenene var lagt op på taget ved overtagelsestidspunktet, og da de tilsyneladende er behæftede med fejl, formentligt i produktionen, var der derfor fejl ved huset på overtagelsestidspunktet.

4. afsnit:
Det er ikke relevant at henvise til … Tegl. De her anvendte teglsten er af fabrikatet Eagle og er producerede i Malaysia. Og de krakeleringer, der er opstået i disse teglsten har tydeligvis indflydelse på holdbarheden, idet det jo kan konstateres, at de allerede efter få år knækker

og skaller af. Svingende temperaturer omkring frysepunktet medfører bevisligt, at de forvitrer hurtigt under danske forhold.

5. afsnit:
Vi har ikke set hverken bilag … eller H, men kender godt Google Maps. Vore fotos er taget på ½ - 3 meters afstand, og fotos på bilag H er taget af en satellit fra flere kilometers højde.

Et sådant foto er irrelevant ifm. en bedømmelse af det pågældende teglprodukts kvalitet og holdbarhed.

Endvidere er D.B. A/S's bemærkninger om, at taget 'fremstår pænt uden nogen synlige skader, lunker eller andre tegn på, at tagbelægningen ikke fungerer efter hensigten...' heller ikke relevante, da vi alene klager over kvaliteten af de anvendte teglsten.

6. afsnit:
Det er ikke relevant, når D.B. A/S anfører, at vores opfattelse af teglstenenes forventede, forkortede levetid er udokumenteret. Det er rigtigt, at vi ikke p.t. kan dokumentere, hvordan taget ser ud om 100 år. Men vi kan dokumentere, som vi har gjort med fotos og arkitekt …'s beskrivelse, at teglstene er under hastig nedbrydning allerede efter 5 år, og at dette er helt usædvanligt for de normalt her i landet anvendte teglstensprodukter.

7. afsnit:
D.B. A/S anfører, at en forkortet levetid ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Men det er irrelevant. Vi klager over skader på teglstenene, som forkorter tagets levetid. Det er altså ikke levetiden, vi klager over, men selve produktet. De her anvendte teglsten er tydeligvis enten behæftede med en produktionsfejl, eller også er de uegnede til oplægning i det danske klima, siden de forvitrer så kraftigt, som tilfældet er efter en så kort anvendelsesperiode.

Det er i øvrigt heller ikke relevant, når D.B. A/S sammenligner sortglaserede teglsten med eternitprodukter, og henvisningen til de to tidligere sager, som Nævnet har behandlet, er derfor også irrelevant.

8. og 9. afsnit:
D.B. A/S forsøger her at forklare os om betydningen af, at teglstenene er misfarvede, men det er heller ikke relevant. Vores oplysning herom er alene en underbygning af, at der er noget galt, og ikke et egentligt klagepunkt. Hvis ellers teglstenene var af en kvalitet, der modsvarer tilsvarende produkter af mere anerkendte fabrikater, kunne vi nemt leve i 100 år med både krakeleringer og misfarvninger.

Arkitekt … er i øvrigt godt klar over, at tegl er et naturprodukt.

Ad Konklusion:
Det fremstår af D.B. A/S' svar desværre tydeligt, at man ikke tager sagen alvorligt og søger at tilbagevise vort erstatningskrav med en lang række useriøse og irrelevante oplysninger. Tilbage står bare, at de anvendte, malaysiske teglsten er af en elendig kvalitet, så de forvitrer alt for hurtigt og næppe kan fungere som tagbelægning i mere end ca. 10 år under danske forhold.

Og vi vil fastholde vort krav om en udskiftning af tagbelægningen med teglsten af en normal og brugbar kvalitet."

Selskabet har ved brev af 24/2 2011 meddelt nævnet, at det ønsker at foretage en besigtigelse af klagernes ejendom.

I selskabets brev af 21/3 2011 til nævnet hedder det:

> "Jeg skal hermed vende tilbage med mine bemærkninger til klagernes brev af 11. februar 2011, da vores konsulent L. … besigtiget ejendommen den 18. marts 2011.
>
> Vi orienterede klagerne om, at vi ville besigtige forholdet. Konsulenten har flere gange kontaktet klagerne telefonisk og lagt beskeder på deres telefonsvarer om vi ville besigtige ejendommen den 18. marts 2011. Da de ikke vendte tilbage og aflyste aftalen, besigtigede vores konsulent ejendommen. Vores kunder valgte ikke at være hjemme og besigtigelsen foregik udefra.
>
> Af billederne fra besigtigelsen fremgår det, at de tegl, som klagerne henviser til på deres foto 1 og 2, ligger på et halvtag/cykeloverdækning - billeder af cykeloverdækningen vedlægges som bilag ... Det er konsulentens vurdering, at det afknækkede stykke af teglen skyldes, at der er faldet en gren eller lign. ned på tagfladen på cykeloverdækning. Det kan ses på billederne, at der ligger andet nedfaldent løv fra træer på cykeloverdækningen. De øvrige billeder klagerne har indsendt ser også ud til at være fra cykeloverdækningen, og ikke fra beboelsesejendommen.
>
> Jeg vedlægger derfor 7 billeder fra besigtigelsen af tagbelægning på beboelsesejendommen (bilag ..) til at illustrere tagbelægningens stand.
>
> Der kan ses enkelte revnet tegl på ejendommens tag. Konsulenten oplyser, at det ikke er usædvanligt at et par enkelte tegl kan revne eventuelt som følge af nedfaldne raketter, grene mv. Det er konsulentens vurdering, at de revnede tegl ikke har været der længe, da der ikke kan ses mos i revnerne eller andre tegn på at de har været der længe. Der kan ikke konstateres fejl i oplægningen af teglene. Den hastige nedbrydning, som klagerne henviser til, kan ikke konstateres ved besigtigelsen.
>
> Konsulenten oplyser, at teglene er af mærket GCI Eagle Malaysia. De er produceret af … Industries, og på deres hjemmeside findes en række standarder fra forskellige verdensdele, som teglene har bestået. Jeg vedlægger et udskift fra hjemmesiden (bilag ..), der viser at teglene består en Norsk standard, hvor de specifikt er testet i forhold til klimaet i Norge ved en frysning-optøningsproces uden at tage skade af det.
>
> Teglene er således egnet til det danske klima. Der kan ikke konstateres forhold ved taget, som gør, at de ikke fungerer som klimaskærm og ikke har gjort det de sidste 5 år, hvor klagerne har ejet ejendommen. Efter vores besigtigelse og klagernes brev er det stadig min opfattelse, at det er et kosmetisk forhold, som ikke har nogen konstruktiv betydning for taget eller tagbelægningsfunktion.
>
> Ud fra klagernes brev har de ved købet af ejendommen haft en forventning til teglenes udseende. Ejerskifteforsikringen dækker ikke skuffet forventninger. Såfremt klagerne har fået oplysninger fra sælger eller 3. mand i forbindelse med købet af ejendommen om tagbelægning, er det ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Et sådan krav og eventuelt

skuffede forventninger hertil, må rettes enten mod den tidligere ejer eller anden person, der måtte have tilsikret, at forholdene var som angivet."

Hertil har klagerne i brev af 6/4 2011 til nævnet bemærket:

"Vedr. 2. afsnit:
Det er ikke relevant, hvorvidt vi har været til stede ved besigtigelsen d. 18. marts eller ej. Vi har været på ferie … og har ikke hørt telefonbeskeden fra konsulent L. … fra Dansk Boligforsikring før ved hjemkomsten, hvor det jo var for sent. Taget kan under alle omstændigheder kun besigtiges udefra. Bemærkningerne fra Dansk Boligforsikrings vedr. vores 'valg" om ikke at være til stede' kan kun være et forsøg på at bringe os i miskredit.

3. afsnit:
Konsulentens vurdering af, at de knækkede teglsten skyldes en nedfalden gren er useriøs. Ved besigtigelsen kunne konsulenten ved selvsyn konstatere, at der overhovedet ikke findes træer i nærheden.

4. afsnit:
De medsendte fotos af hovedbygningens tag er af ret dårlig kvalitet og uegnede til at vurdere teglstenenes tilstand. Men 2 af billederne viser alligevel tydeligt, hvori problemet består. De pågældende fotos returneres hermed med indtegning af de typiske skader: Dels går stenene i opløsning og skaller af langs kanterne, og dels knækker de, tilsyneladende uden anden fysisk påvirkning end vejret.

Hvis konsulenten havde kigget i tagrenden, ville han have kunnet se, at der i disse ligger mange stykker af afskallede tegl, som kommer fra tagstenenes kanter. Tilsvarende ligger der mange små stykker tegl på græsplænen rundt om huset. Jeg renser tagrenderne 6n gang årligt, og hver gang fjerner jeg teglskallerne, så de ikke havner i nedløbsrørene.

5. afsnit:
Selv rygningsstenene knækker, og de burde jo qua deres form være meget modstandsdygtige overfor eventuelle fysiske påvirkninger, da de ligger omvendt. Siden vi overtog huset, har vi skiftet 10 almindelige teglsten og 2 rygningssten. Nu er der igen knækket både tagsten og rygningssten, men vi har ikke flere nye at erstatte dem med. Så det er rigtigt konstateret af konsulenten, at revnerne ikke har været der længe.

6. afsnit:
Testen hos NBI (bilag ..) varede 1 uge. Testskemaet er formentlig mangelfuldt, da det kun består af 1 side, og det er ikke oplyst, hvad der var årsag til, at testen blev rekvireret. Man kan jo gisne om, at der også har været problemer med tagstenene i Norge.

Endelig er et testresultat fra en enkelt produktion ingen garanti imod efterfølgende fejlproduktioner.

7.afsnit:
Danmark er ikke Norge, og man kan ikke umiddelbart konkludere, at forholdene i de 2 lande er ens. Et byggemateriale, som må forventes at skulle fungere upåklageligt i op til måske 100 år, men som går i opløsning ved almindeligt brug efter ganske få år, er efter vores opfattelse fejlbehæftet og uegnet til anvendelse under almindelige forhold.

8. afsnit:

Som skrevet tidligere, klager vi ikke over tagstenenes udseende. Vi klager over, at teglstenenes holdbarhed er langt under, hvad man normalt kan forvente. Det dårlige udseende er til yderligere irritation, men ellers kun til oplysning for, at sagen bedst muligt ville kunne vurderes af fagfolk.

Vi har ikke fået oplysninger fra hverken sælger eller 3. mand i forbindelse med købet af ejendommen. Tagstenene er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Bemærkningerne herom fra Dansk Boligforsikring er irrelevante, og vi kan blot vurdere, at de er endnu et forsøg på at bringe forvirring og miskredit ind i sagen.

Så vi vil fortsat fastholde vort krav om en udskiftning af hele tagbelægningen med teglsten af en normal og brugbar kvalitet."

Efterfølgende har selskabet i brev af 13/4 2011 til nævnet anført:

"Klagernes indlæg indeholder ikke nye oplysninger, der giver anledning til yderligere bemærkninger. Dog skal jeg oplyse, at vores konsulent ikke kunne konstatere teglstykker i tagrenderne eller på græsplænen. Konsulentens observationer er oplyst i vores tidligere indlæg og er fotodokumenteret.

Opsummerende skal jeg oplyse, at vores kunder har overtaget ejendommen 1. juli 2005, dvs. for snart 6 år siden. Der er ingen utætheder i taget. Der er ikke konstateret fejl ved oplægningen af taget. Der er ingen dokumentation for, at teglene ikke skulle kunne fungere som klimaskærm i mange år frem - forudsat almindelig vedligeholdelse og løbende reparationer.

Ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle skader ved overtagelsen og fejl ved en ejendom, der giver nærliggende risiko for skader.

Ejerskifteforsikringen skal ikke garantere et byggemateriales holdbarhed eller udseende - såfremt vores kunder mener, at teglene er af ringere kvalitet eller udseende end de med rette kunne forvente, må der være tale om et evt. produktansvarskrav, som må rettes mod producenten af de pågældende teglsten.

Der henvises i de hele til vores tidligere indlæg."

Nævnet har set de fremlagte fotos af den forsikrede ejendoms tag.

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.

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.

3.2.
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er fistede ved købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende tagets faktiske tilstand. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald bør foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afstå fra at viderebehandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen