889/12

Den 10. april 2012 blev i sag nr. 80.077:

xxxxxxx xxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på taget.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at der ved overtagelsen af ejendommen var en skade eller nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972, og at klagerne overtog ejendommen den 1/10 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/6 2002. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | | |
| … | | | | |
| A | 8.0 Tagkonstruktion | | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K2 | | Revnet tagplade over bryggersdør. |

…

**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse

| | Bygn.: | Kommentar |
|---|---|---|
| … | | |
| 8.0 Tagkonstruktion | | |
| … | | |
| Kommentar | A | Tagplader er en smule forvitrede på kanter." |

Af tilstandsrapporten fremgår endvidere, at sælgeren har oplyst, at taget blev skiftet i 1994-1995.

Klagerne anmeldte den 31/5 2010, at store stykker af taget blæste ned på grunden, hvilket de opdagede, da sneen smeltede. Sammen med skadeanmeldelsen fremsendte klagerne en vurdering fra en murer og tømrermester. Heraf fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelse på ovennævnte adresse blev følgende konstateret:
> Når man visuelt ser på taget ser det nedslidt ud, overfladen er forvitret og der er ikke meget farve på pladerne.
> …
> Som det ses på billede er kanten på pladerne meget forvitret mange steder.
> …
> Som det fremgår af billederne er rygninger også forvitret.
> …
> Som det ses er overlægs bølgen flere steder meget forvitret.
> …
> Konklusion: Taget er meget nedslidt og man bør kraftigt overveje at udskifte hele taget, det vil i den nærmeste fremtid være risiko for at tagpladerne revner og som følge deraf vil der være en vandgennemtrængning med risiko for råd og svamp."

Uden at besigtige forholdet afviste selskabet ved brev af 15/6 2010 at yde dækning med henvisning til, at klagerne ikke havde sandsynliggjort, at der var en skade ved overtagelsen af ejendommen mere end 7 ½ år før indsendelse af skadeanmeldelsen.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, og det blev aftalt, at selskabets besigtigelseskonsulent skulle bese forholdet. I den forbindelse oplyste klagerne, at det hastede, da det regnede ind.

Af besigtigelsesrapporten, som blev udarbejdet i forbindelse med besigtigelsen den 30/9 2010, fremgår bl.a.:

> "**Anmeldte forhold:**
> Taget / konditionen af bølgeeternit / halve plader
>
> **Besigtigelsen:**
> Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Taget er skiftet på et tidspunkt. Der er et sted i mellem år 1994-95 oplagt bølgeeternit. Huset er 'født' med tegltag.

Som udgangspunkt er det et tidstypisk tag at se på fra 1994. Der har vi nogle årgangsperioder med de plader, som forvitrer i forkant og i overlæg. Det er egentlig fuldstændig det samme, som vi ser her.

De helt dårlige fra Dansk Eternit (dem man kalder 'fejlproduktion') er fra årene 84-88. Men også pladerne efter var ikke ret gode. Det tog noget tid, for Dansk Eternit (Cembritt) fra de stoppede med at bruge asbest, til de fik produktionen af de nye asbestfri plader under kontrol. De ændrede både på blandingsforholdet i eternitten og på den måde, de blev hærdet, og først i 1996 er de begyndt at give garanti på de asbestfri plader. Garantien, der nu gives er 15 år.

Her har vi plader fra midt 90'erne. De har ligget i ca. 15 år, og de ser for mig ud, som kan forventes. Nedslidningen afhænger af vind og vejr.

Det største problem på dette tag er rygningen, som er stærkt nedbrudt. Der er ikke noget galt med oplægningen af taget.

Jeg kan ikke se nogen utætheder, men hvis ikke han snart gør noget ved rygningen, tror jeg snart, den bliver utæt."

På klagernes foranledning blev forholdet besigtiget af en rådgivende ingeniør den 16/12 2010. I hans rapport hedder det bl.a.:

"**Udvendig tagflade:** Snedækket.
Den i tilstandsrapporten, dateret 21/6-2002, i punkt 8.1, nævnte revnede tagplade, er den yderste tagplade i udhænget.
Revnen i denne ene plade er ca. 2 cm fra bølgetoppen og giver ikke vandindtrængen i bygningen. Skaden skyldes formentlig en skorstensfejers stige.
…
**Tagpladerne:**
På den indvendige side er der MEGET IS på de mange plader, der viser tydeligt tegn på NEDBRUD. Se foto
VAND trænger direkte igennem de NEDBRUDTE plader. ( Hvis der var tale om kondens ville der være is på alle pladerne.) Se foto
En enkelt plade er kollapset i bølgebunden, så vandet må samles i balje. Se foto

**Møbeloplaget på loftet:**
Bærer præg af at have stået i 'støvregn' gennem længere tid, på grund af de mange nedbrudte og utætte tagplader.

**KONKLUSION:**
Skaderisikoen har været tilstede også ved overtagelse af ejendommen."

Da selskabet fastholdt sin afgørelse, er sagen indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 25/2 2010. Klagernes advokat har i brev af 25/2 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Mine klienter har konstateret nedbrydning af ejendommens tag, hvilket har resulteret i, at taget er utæt, hvorfor mine klienter har anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringsselskabet, idet de er af den opfattelse, at skaden er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringsselskabet Dansk Boligforsikring har imidlertid afvist skaderne på ejendommens tag med flere forskellige begrundelser, herunder blandt andet ved overtagelsen den 1. oktober 2002 ikke var en skade eller en nærliggende risiko for skade på taget.

Mine klienter har imidlertid fået udarbejdet en ingeniørrapport, som konkluderer, at kimen til den nu konstaterede skade var til stede på overtagelsesdagen på trods af, at skaden først manifesterer sig efter overtagelsesdagen.

Ejerskifteforsikringsselskabet fastholder imidlertid sin afgørelse, og mine klienter har derfor set sig nødsaget til at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring."

Selskabet fastholder i brev af 29/3 2011 til nævnet sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Klageren har overfor selskabet gjort gældende, at vi skal dække tagbelægningen på ejendommen, da den er med nedbrydning og utætheder til følge.

Ved selskabets besigtigelse i 2010 - knap 8 år efter klagernes overtagelse - kan der ikke registreres utætheder i tagets belægning. I skadeanmeldelsen oplyser klagerne, forholdet blev opdaget ved at der var afskallede stykker af eternit på terrassen. Sammen med skadeanmeldelsen indsendte klagerne en vurdering af taget fra murer og tømrermestre ... I denne vurdering er det oplyst, at taget er nedslidt med forvitrede kanter, og der vil være risiko for at tagplader revner og som følge heraf vil der være vandgennemtrængning. Af denne vurdering må det derfor udledes, at der ikke har været utætheder ved … besigtigelse af ejendommen i juni 2010.

I december 2010 får klagerne udarbejdet en rapport vedrørende taget af et rådgivende ingeniørfirma. Denne rapport konstaterer, at pladerne er nedbrudt, og konkluderer på den baggrund at skadesrisikoen var tilstede ved overtagelsen af ejendommen. Skal ingeniørfirmaets udtalelse forstås på den måde, at risikoen for at tagbelægning nedbrydes var tilstede ved overtagelsen, er dette selvfølgelig et ubestridt faktum. Alle tagbelægninger vil nedbrydes over tid - nedbrydningsprocessen starter, når taget oplægges og materialer opsættes for vind og vejr. Risikoen for at en tagbelægning bliver nedslidt og til sidst utæt, som følge af almindeligt slid og ælde, er derfor altid tilstede, hvorfor man, som husejer, må forvente at man på et tidspunkt vil skulle udføre vedligeholdelsesarbejder på ejendommen i form af udskiftning af nedbrudte plader eller udskiftning af taget. Rapporten påviser på ingen måde, at der er en forsikringsdækket skade på vores tag.

Ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle skader, der var tilstede på overtagelsestidspunktet. Klagerne har ikke sandsynliggjort, at eternitpladerne ikke var intakte og fungerede efter hensigten på overtagelsestidspunktet i 2002. Ejerskifteforsikringen skal desuden dække fejl ved huset tilstede på overtagelsestidspunktet, som giver nærliggende risiko for skade. Der er ikke konstateret fejl i oplægningen af tagpladerne. Det forhold, at der er afskalninger og nedslidning i overfladen over 8 år efter overtagelse og minimum 15 år efter oplægningen er ikke et forhold ejerskifteforsikringen skal dække.

Det er ikke usædvanligt, at der kommer forvitringer på kanter af tagplader. På side 13 i tilstandsrapporten under bygningskonstruktioner har den beskikket bygningssagkyndige anført, at tagplader er en smule forvitrede på kanter. Dette har dog ikke givet ham anledning til at give det en anmærkning under pkt. 8 tagkonstruktion. Da den bygningssagkyndige alene skal anmærke synlige skader eller forhold, der giver risiko for at der udvikles en skade (side 2 i tilstandsrapporten), må han have vurderet, at forvitringerne ikke var en synlig skade eller et forhold, som gav nærliggende risiko for skade på ejendommen tilbage i 2002.

Ejendommens tag er belagt med bølgeeternit plader fra Dansk Eternit. Det er oplagt i mellem år 1994-1995 ifølge sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten. Ud fra nummereringen på pladerne er de produceret i 1993 og er uden asbest. Dette er bekræftet af rådgiver … fra Cembrit (tidl. Dansk Eternit). Det er alment kendt, at de helt dårlige eternitplader fra Dansk Eternit er fra 1984-88 i de allerførste år, hvor man holdt op med at bruge asbest. I perioden efter 1988 arbejder Dansk Eternit på at forbedre det asbestfri produkt. De forsøgte med forskellige metoder til at producere holdbare tagplader. Der blev både ændret på blandingsforholdet og på måde de hærdede på. Det fremgår af Dansk Eternits hjemmeside, at de i 1993 køber know-how og teknologi for at kunne konvertere til en asbestfri produktion. Først den 1. maj 1996 tilbydes der en 15 års garanti på produktet.

Det forhold at levetiden eventuelt skulle være begrænset i forhold til andre typer af eternitplader med asbest er 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.

I korrespondance i sagen henviser klagernes advokat flere gange til oplysninger om tagets levetid i sundhedsattesten. Sundhedsattesten er ikke en del af Huseftersynsordningen, og derfor heller ikke en del af ejerskifteforsikringen. Skuffede forventninger hos klagerne ud fra oplysninger i sundhedsattesten er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, men må rettes til konsulenten, der har udarbejdet sundhedsattesten.

**Konklusion**
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Der var ingen utætheder i taget ved overtagelsen, og vi har ikke kunne konstatere utætheder i taget 8 år efter overtagelsen. Der er ingen fejl ved oplægning af taget. Det forhold, at tagpladerne nedbrydes over tid er ikke en forsikringsdækket begivenhed."

Hertil bemærker klagernes advokat i brev af 14/4 2011 til nævnet, at utæthederne i taget var umiddelbart konstaterbare også ved taksators besigtigelse. Til det af selskabet anførte om produktionstidspunktet for tagpladerne har advokaten vedlagt en mail fra en rådgiver hos eternitproducenten, hvoraf fremgår, at det ikke med sikkerhed kan siges, om pladerne er produceret i 1993.

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. I den forbindelse gør klagernes advokat i brev af 13/12 2011 til nævnet gældende, at nedbrydningen af taget allerede ved overtagelsen af ejendommen i 2002 udgjorde en mulig

skade, hvilket klagerne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke var bekendt med. Advokaten bemærker endvidere, at det må have formodningen for sig, at vand er trængt ind af taget på et væsentligt tidligere tidspunkt end 2010 henset til, at vandet er trængt ind i tagrummet, hvor klagerne først vil konstatere den egentlige skade.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen …"

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af taget.

Nævnet udtaler:
På baggrund af oplysningerne i sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at eternittaget, som er fra 1994-1995, er nedslidt som følge af almindelig slid og ælde.

Klagerne overtog ejendommen den 21/6 2002 og konstaterede i maj 2010, at der var problemer med taget. Henset hertil og til de øvrige oplysninger i sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der ved overtagelsen af ejendommen forelå en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen