886/12

Den 27. februar 2012 blev i sag nr. 80.353:

xxxxxxx xx xxxxx xxxxxxx
xxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Klagerne har anmeldt, at ejendommens tag af asbestfri eternitplader var under hurtig nedbrydning, hvorfor klagerne så sig nødsaget til at skifte taget.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet der hverken har kunnet konstateres utætheder eller fejl ved oplægningen. Selskabet har endvidere henvist til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, hvis karaktergivelser og anmærkninger ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende.

Den forsikrede ejendom er opført i 1969, og der er lagt nyt eternittag i 1993. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 15/5 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 9/10 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.: **Karakter:** **Registrering og note:**

2. 80.353

A Beboelse

…

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Eternittag med aldersbetinget slid, samt lokalt med mos og algedannelser på overflader.
	K2	Lysindfald lokalt mellem og langs tagplader. Note: Sælger oplyser at der ikke i hans ejertid har været problemer med indkommen fygesne etc.
	K2	Eternitplader lokalt med afskallende overflade på plader og ved rygninger.
8.3 Skotrender/inddækninger	K1	Skotrender let opbøjede og med aldersbetinget slid på overflader.
8.4 Hætter/aftræk	K3	Isolering omkring aftrækshætter mangler ved enkelte aftræk.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Vindskeder underbeklædning med aldersbetinget slid på overflader.
8.12 Isolering	K1	Isolering af ældre dato og partielt sammenfaldet."

Klagerne anmeldte den 10/10 2010, at der siden overtagelsen af huset var sket en løbende afskalning af rygning og tagbelægning på eternittaget, og at afskalningen havde været ekstrem efter vinteren 2009. I en mail af samme dato fremsendte klagerne nogle fotos af eternittaget og meddelte, at nedtagning af taget ville blive påbegyndt den efterfølgende dag. De oplyste endvidere, at de netop havde fået huset vurderet og i den forbindelse havde fået at vide, at taget ikke kunne klare den kommende vinter.

Selskabet afviste ved brev af 14/10 2010 at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger.

Klagerne meddelte ved mail af 15/10 2010, at de var utilfredse med selskabets afgørelse. Selskabet lod herefter dets taksator besigtige ejendommen den 26/10 2010. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen:**

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

På dagen hvor jeg kommer, så er hele taget fjernet, og det står nede på nogle paller. Det er bølge eternit, og der er lagt tagpap på, og papmanden er næsten færdig med at lægge pap på.

Anmeldelsen går på smuldrende tagplader, og det er den halve plade. Den har et nummer, der hedder 41130826 / 41130926.

Huset er oprindelig født med et skifereternit tag, og så har man på et eller andet tidspunkt lagt eternit ovenpå.

Man har bygget til på huset, fordi vinklen har haft en nyere plade. Den er ikke med nedbrud. Det er hovedhuset, som har haft det værste nedbrud i pladerne.

Pladerne er tidstypiske at se på. De adskiller sig ikke fra tilsvarende plader. Problematikken har ikke været så stor. Jeg kan se i anmeldelsen, at det er deres realkreditinstitut, som har sagt, at de var nødt til at skifte taget med det samme, da det ikke ville kunne holde en vinter til.

Skaden kan ikke have været så stor, da vi har haft et komplet eternittag liggende nedenunder som undertag. Men som sagt kan jeg jo ikke se, hvordan pladerne har ligget og i hvilket omfang de har været, nedbrudt synsmæssigt de nu er båret nu og lagt på paller.

Man har gjort det nu, at man har bibeholdt den gamle skifereternit, og så har man lagt en krydsfiner plade ovenpå. Og så er der svejset pap ovenpå.

Konklusion:

Som sagt taget er udbedret på dagen, og jeg kan i bund og grund ikke se noget.

Man kan sige, at på baggrund af anmærkningerne i TR, så er der gjort noget opmærksom på det."

Ved brev af 19/11 2010 afviste selskabet igen at yde forsikringsdækning med henvisning til anmærkningerne i tilstandsrapporten. Afgørelsen er efterfølgende fastholdt ved brev af 16/12 2010 og mail af 27/12 2010.

Den af klagerne antagne tømrermester har i brev af 24/1 2011 til klagerne anført:

"De pålagte B7'ere eternit tagplader var helt eller delvist afskallede, især rygninger var der huller i. Taget var så dårlig stand, at det burde have været udskiftet for en del år siden.

Cembrit A/S har i mail af 29/4 2011 til selskabet bl.a. oplyst:

"Hermed fremsendes nogle spørgsmål vedrørende asbestfrie eternittagplader fremstillet i 90'erne som aftalt ved vores telefonsamtale i dag.
Jeg skal endnu en gang oplyse dig om, at dine svar helt eller delvist vil indgå som materiale i en ankenævnssag, og at du i denne sammenhæng vil blive citeret. Håber at det er i orden, ellers må du sige til.

Det drejer sig om eternittagplader med serie-/produktionsnumrene 41130826 og 41130926.

- Hvad er produktionsåret? Produktionsåret for pladerne som har de ovenstående numre er 1993. Det første tal 4 i dette tilfælde indikerer om der er asbest i pladen eller ej. 4 og 5 betyder at der ikke er asbest i pladen, hvis de havde startet med et 5 tal er de fra efter 1. maj 1996 hvor vores 15 års eternit garanti trådte i kraft. 11 er anlægs nummeret de er produceret på. 3 tallet er det sidste tal i årstallet, i dette tilfælde kan

det kun være 1993 da plader fra 1983 ville have et andet start tal (0 eller 1 da de er asbestholdige). De sidste 4 tal er vagtskifte numre.

- Hvad er den forventede levetid? Levetiden er overordnet 35-40 år som de er i dag, at der var produktioner fra den tid som ikke holder så længe er dog en kendt sag. Men det er svært at sætte en levetid på for der er plader der faktisk holder levetiden ud.
- Hvad er den generelle/almenkendte problemstilling omkring disse, teknisk set, og hvilken retlig betydning har denne efterfølgende fået (manglende garanti mv.). Dette er en længere historie. De fejl vi har set på pladerne er at der er begyndt at komme afskallinger der så har indvirket på at pladerne er begyndt at smuldre. Der er også set revnedannelser og afskalninger på kanter. På daværende tidspunkt var der 5 års garanti på pladerne som var den normale garanti og den der skulle være. Der har været en række retssager og sagen har været prøvet ved højesteret. Garantien udløb i 1998 på disse plader."

Sagen er indbragt for nævnet den 8/4 2011. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

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

Sag: Bølge eternittag fra 1993

Vi overtager huset i maj 2007. Taget er i tilstandsrapporten beskrevet med både K1 og K2 (se bilag). I sommeren 2010 får vi huset vurderet og bliver kraftigt anbefalet at skifte taget inden vinter. Vi indhenter tilbud på nyt tag og anmelder det mørnede tag til forsikringen inden ny taglægning påbegyndes. Tagarbejdet kan påbegyndes hurtigere end ventet, så da taksator kommer for at besigtige det mørnede tag, efter vi flere gange havde rykket for han skulle komme, havde tømreren i mellemtiden afmonteret det gamle tag og pladerne stod/lå linet op til FULD besigtigelse ved vejen. Vi tog en række fotos både før taget blev afmonteret samt også efterfølgende. Tømrermester udtalte at hans svende dårligt kunne færdes på det gamle tag så hullet og dårligt var det.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Nyt tag blev lagt for at afværge vandskade i den forgangne vinter.
Liste paptag: Pris for nyt tag var 169.500,- (den billigste løsning i forhold til tagsten).
Vi har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring på 10 år og mener derfor det nedslidte burde være dækket af denne.
Vi imødeser derfor et beløb der minimum svarer til 25% af det nye tags pris."

Selskabet har i brev af 3/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Klager har overfor selskabet gjort gældende, at vi skal dække mindst 25 % af udgifterne til den nye tagbeklædning, idet ejendommens eternittag fra 1993 måtte udskiftes i oktober 2010 som følge af slid og begyndende nedbrydning.

Søndag den 10. oktober 2010 - ca. 3½ år efter overtagelsen - anmelder klager forholdet til Dansk Boligforsikring A/S og oplyser ved samme lejlighed, at nedtagningen af eternittaget påbegyndes den efterfølgende dag. Det har således på intet tidspunkt været praktisk muligt for selskabet, at kunne foretage en egentlig besigtigelse af forholdet. Da det påhviler klager

at sandsynliggøre, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, må det således lægges klager til last, at denne vælger at nedtage taget, inden selskabet har haft nogen reel mulighed for at besigtige det anmeldte forhold.

Da selskabets konsulent, i forbindelse med 1. genbehandling af sagen, den 26. oktober 2010, skal besigtige forholdet, er hele det tidligere eternittag nedtaget og tagpladerne lagt på paller, ligesom tagmanden næsten er færdig med at lægge tagpap på det nye tag. Konsulenten har derfor ikke haft mulighed for, at kunne konstatere omfanget af tagpladernes nedbrydning eller om oplægningen af disse har været udført fejlagtigt.

Konsulenten kan ved besigtigelsen dog konstatere, at husets oprindelige skifereternittag fra 1969 har fungeret som undertag for det nu nedtagede eternittag, ligesom det på tilsvarende vis indgår i den nye tagbeklædning. Han kan desuden konstatere, at der er tale om en bestemt type asbestfrie eternittagplader med produktionsnumrene 41130826 og 41130926 produceret i 1993, hvilket kan bekræftes af …, bygningskonstruktør og teknisk rådgiver hos Cembrit (tidligere Dansk Eternit). Udtalelsen vedlægges som bilag ...

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. 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 en 15 års garanti på produktet.

De i sagen omhandlede typer asbestfrie eternittagplader nedbrydes hurtigere sammenlignet med asbestholdige eternittagplader. Levetiden anslås til højst 30 år, men kan i det enkelte tilfælde være nedsat betydeligt som følge af vejrlig, beliggenhed og tagets orientering mod verdenshjørnerne. Begyndende nedbrydning kan i konkrete tilfælde således allerede konstateres efter 3 - 5 år. Selskabet henviser i det hele til Byggeskadefondens artikel fra april 2003 (bilag …).

Da der hverken ved klagers fotodokumentation eller selskabets besigtigelse af det asbestfrie eternit forelå indikationer af oplægningsfejl, utætheder (det oprindelige tag fra 1969 har derimod udgjort undertaget), eller at taget i øvrigt var i en nævneværdig forværret tilstand sammenlignet med eternittagplader af tilsvarende art og alder, er det selskabets helt klare opfattelse, at klager ikke har sandsynliggjort, at tagets tilstand på overtagelsestidspunktet i maj 2007 hverken udgjorde en dækningsberettiget skade eller en nærliggende risiko herfor. Selskabet henviser i øvrigt til, at Ankenævnet for Forsikring med kendelserne 77.096 og 77.313 har taget stilling til en eventuel forkortet levetid for asbestfrie eternittagplader og udtalt, 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.

Det anmeldte forhold er i tilstandsrapporten blevet beskrevet med henholdsvis karakteren K1 ('Eternittag fremstår med aldersbetinget slid...') og K2 ('Eternitplader lokalt med afskallende overflade på plader og ved rygning.'), hvormed klager på overtagelsestidspunktet har været fået et retvisende billede af tagbelægningens daværende forfatning. Klager har ikke sandsynliggjort, at tilstandsrapportens karakterangivelser og anmærkninger vedrørende tagbelægningen, hverken var misvisende eller klart ufyldestgørende i ejerskifteforsikringens forstand på udfærdigelsestidspunktet.

At eternittaget i oktober måned 2010 fremstår i dårligere stand end beskrevet i tilstandsrapporten 4 år forinden, kan efter selskabets opfattelse ikke betragtes som en klart forkert beskrivelse i ejerskifteforsikringens forstand. Tagets alder og denne type asbestfrie eternittag-

pladers levetid taget i betragtning indikerer tværtimod, at det anmeldte forhold alene skyldes almindelig slid og nedbrydning, som formentligt er blevet forstærket af de seneste års periodevise ekstreme nedbørsmængder. At det asbestfrie eternittag nedbrydes hurtigere end klager havde forventning om, uanset om 3. mand har givet udtryk for en længere levetid, er alene et udtryk for skuffede forventninger og derfor ejerskifteforsikringen uvedkommende.

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 3½ efter overtagelsen. Der kan ikke konstateres nogen fejl ved oplægning af taget. Det forhold, at tagpladerne nedbrydes over tid er ikke en forsikringsdækket begivenhed.

Klagen bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt de fotos, parterne har fremlagt.

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 tilstede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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."

Nævnet udtaler:
På baggrund af sagens oplysninger, herunder tagets alder og karakter, tilstandsrapportens oplysninger, tiden der er forløbet mellem overtagelsen af ejendommen og anmeldelsen af skaden, samt at taget var nedtaget, inden selskabet havde mulighed for at foretage besigtigelse, finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var en skade eller nærliggende risiko herfor, der giver ret til forsikringsdækning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand