Ankenævnet for Forsikring

902/12

Den 5. november 2012 blev i sag nr. 82.097:

xxx xxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxx xxx x
xxxx xxxxxxxxx

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 i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på tagstenene.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1997, og at klagerne overtog ejendommen den 1/6 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/2 2005.

Af klageskemaet, der er underskrevet den 21/2 2012, fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
> Vores ejendom beliggende ..., som vi overtog tilbage i 2007 har et tegltag som efter ca. 14 år smuldrer/skalder. Huset er bygget tilbage i 1997.
> Ved overtagelse af ejendommen i 2007 tegnede vi en 10 årig ejerskifte forsikring hos Dansk Boligforsikring, hvortil vi i 2011 anmeldte skaden om de dårlige tagsten. I løbet af sommeren 2011 kunne vi konstatere mange afskaldninger og delaminerede tagsten (efter en hård vinter med is på taget) - og en tagrende fyldt med mange stykker tagsten. Vi har ikke kunne få bekræftet hvilket tagstens produkt vi har på huset, da den tidligere bygmester har lukket virksomheden. Men vi har fået det mundtligt oplyst at det skulle være af fabrikatet Hemmerslev

Tegl - et teglværk som tilbage i 90'erne havde alvorlige problemer med deres brandningsproces (se bilag vedr. de 'gule' tagsten).
Efter første afslag fra Dansk Boligforsikring d. 16. januar 2012 klagede vi til Dansk Boligforsikring og med sendte sammen med klagebrev yderligere artiklen om de 'gule tagsten' (se bilag). Dansk boligforsikring fastholder i brev retur d. 13. februar 2012, som svar på vores klage, at de dårlige tagsten ikke forringer husets værdi, da taget ikke er 'utæt'. Vi mener klart at forsikringen skal dække, da det netop på overtagelsestidspunktet i 2007 ikke var os kendt at husets tag var af et fabrikat med en særlig risiko. Og at det i policens punkt 3.1, hvoraf det fremgår at forsikringen dækker uventede svækkelser, brud etc. som nedsætter bygningens værdi i forhold til andre bygninger på samme alder samt vedligeholdsmæssig standard. Vi mener som ejere at et tegltag som efter 14 år står til udskiftning ikke er 'normalt' slid og bestemt ikke kan forventes.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi vil opnå at Dansk Boligforsikring dækker den skade som vi mener vi er berettiget til iht. førnævnte punkt 3.1 i forsikringspolicen.
Vi mener klart, at forsikringsselskabet forsøger at undgå en erstatning med henvisning til at vi ikke er dækket for 'dårlig kvalitet'."

Selskabet har i brev af 6/3 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Supplerende til klagers indlæg skal det oplyses, at den forsikrede ejendom ... blev overtaget d. 1. juni 2005 - og ikke i 2007, som oplyst i klagen. Kopi af købsaftale fremlægges som bilag ... Den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen fremlægges som bilag ...

Dansk Boligforsikring A/S har ejerskifteforsikret ejendommen med basis dækning ved policenummer ... Forsikringen har en løbetid på 10 år og en selvrisiko på kr. 25.000,- pr. skade og maksimalt 25.000,- i forsikringens løbetid. Forsikringspolicen, der trådte i kraft d. 29. maj 2005, fremlægges som bilag ...

Ved skadeanmeldelse dateret 23. juli 2011 anmeldte vores kunde, at tagstenene smuldrede. Skadeanmeldelse og de vedlagte fotos fremlægges som bilag ...

Besigtigelseskonsulent ... besigtigede forholdet 13. september 2011 og hans rapport med tilhørende fotos fremlægges som bilag ...

Vi afviste at dække skaden ved brev af 16. januar 2012 - fremlægges som bilag ... Kunden påklagede afgørelsen ved brev af 24. januar 2012 og vedlagde til støtte for sin klage en artikel (hentet fra internettet?) - fremlægges som bilag ...

Afgørelsen blev fastholdt af selskabets klageansvarlige i brev af 13. februar 2012 (bilag ...).

Som bilag ... fremlægges tegningsmateriale fra ejendommens opførelse.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Den forsikrede ejendom er opført i 1997.

Vores kunde har overtaget den i 2005. Næsten 7 år efter overtagelsen anmeldes det, at tagbelægningen smuldrer.

3. 82.097

Vores besigtigelseskonsulent har bekræftet, at teglene er begyndt at smuldre. Han kan ikke konstatere fejl ved oplægningen af taget. Taget er ikke utæt. Vores kunder bestrider ikke, at taget ikke er utæt, men klagen går på, at taget ikke har så lang end levetid, som de forventede, idet det 14 år efter oplægningen er begyndt at smuldre.

Vores konsulent bekræfter, at tagstenene er begyndt at skalle af. Det er muligt, at dette sker pga. en dårlig brænding af teglene. Eller den ler(mix) der er brugt til teglene. Eller en kombination. Producenten er efter sigende ikke længere på markedet.

Konsulenten oplyser også, at kondens i tagrummet kan være medvirkende årsag til afskalningerne. Derfor ses afskalningerne mere udbredt på tagets sydside pga. de store temperaturudsving. Manglende afrensning af mos forøger risikoen.

Vores kunde overtog ejendommen 1. juni 2005. Der var ingen utætheder i taget på overtagelsestidspunktet, og der er fortsat ingen utætheder i dag. Om og hvornår der opstår utætheder vides ikke. Der er intet til hinder for, at teglene kan fungere som klimaskærm en årrække endnu.

Ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle skader tilstede på overtagelsen og fejl ved huset, der giver nærliggende risiko for skade.

Ejerskifteforsikringen skal ikke være produktgaranti for byggematerialer og klagers indsigelse om, at taget ikke har så lang en levetid som han havde forventet er heller ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Tagets levetid kendes ikke - det forhold at nogle af teglene er begyndt at skalle betyder ikke, at taget ikke kan fungere effektivt som klimaskærm også fremover.

At byggematerialer viser sig at være ringere end ønsket eller direkte uhensigtsmæssige er set flere gange i historien. Som eksempel herpå kan nævnes brug af pur-skum, slagger og produktion af fibertagplader, efter brug af asbest blev ulovligt. Brugen af disse produkter har været både lovlig og almindelig, men har givet skuffende erfaringer.

Det forhold, at nogle produkter viser sig at være bedre end andre, ligger i den almindelige markedskonkurrence og giver sig formentlig også udtryk i pris, producentens overlevelsesdygtighed og succes etc.. At eet produkt viser sig at være ringere end andre produkter på markedet, er imidlertid ikke et forhold ejerskifteforsikringen skal dække.

Der er ingen fejl ved oplægningen af taget. Der var ingen utætheder på overtagelsestidspunktet, og det er der fortsat ikke - næsten 7 år efter overtagelsen. At tagstenene er begyndt at skalle er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der henvises til Ankenævnets praksis **AK 69.115, AK 74.101, AK 76.141, AK 77.313, AK 77.096** og senest **AK 80.353.**"

Af taksators rapport af 13/9 2011 fremgår bl.a.:

"Det er røde vingetegl fra 1996 af fabrikat hemmerslev.
Skaller kraftig i bund og på bagside.
Det er værst på sydside. Hele sydside består af Ca. 1100 stk. tegl.

Der er åben rygning og fuglegitter i bund (tagfod)

4. 82.097

Der er umiddelbart ikke nogen fejl at se på oplægningen.

Der er flere muligheder hvorfor det sker. Det kan være dårlig ler og brænding. Teglværket eksisterer ikke mere. Man skal sørge for god ventilation af tagkonstruktionen. Når der opstår kondens på bagside af teglene, kan man få frostsprængning. Derfor ser man det også værst på sydside da størst temperatur forskelle er størst = mere kondens.
Der ses mosbegroninger på en del tegl i bunden, mos er med til at nedbryde teglet (holder på fugten).

FT fortæller, at nabo husene også har været opført med samme type tegl, her er tegl allerede udskiftet - så det er nok det, han gerne vil.

Udbedring vil være, enten hel nye tegl på sydside eller partielt udskiftning, vurdering på sydside 30-50 %. Om der vil være aldersnedskrivning vil afhænge af, om man sammenligner med levetid på 'gode' teglsten eller på disse. Gæt på levetid ca 25 år ?

Ingen ting i TR.

Vi ved ikke, hvor lang tid de vil kunne holde og vi har heller ingen huller på nuværende tidspunkt, som sagt tidlige kun afskallinger. FT har haft ejendommen siden maj 05."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af taget.

5. 82.097

Nævnet udtaler:

På det foreliggende skriftlige grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at teglene er behæftet med sådanne fejl, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen