Ankenævnet for Forsikring

935/14

Den 17. marts 2014 blev i sag nr. 84.835:

xxxxx xxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. tegnet ejerskifteforsikring med 10-årig dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist et anmeldt forhold vedrørende utætheder i den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til udløb af tagets levetid.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1967, og at klageren overtog ejendommen den 1/4 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 31/1 2006.

I tilstandsrapporten er der ikke gjort anmærkninger om indklagede forhold.

Klageren anmeldte den 18/7 2013, at han i forbindelsen med, at et loftpanel var faldet ned, havde konstateret, at pappet på tagkanten var revnet, og at han mente, at der formentlig var trængt vand ind.

I brev af 23/7 2013 afviste selskabet den anmeldte skade med henvisning til, at forsikringen alene dækker aktuelle skader eller fejlkonstruktioner, der giver anledning til risiko for skader, som var til stede på overtagelsestidspunktet. Da klageren havde overtaget

ejendommen den 1/4 2006 og først anmeldt forholdet 7 år efter sin overtagelse, fandt selskabet, at forholdet ikke var dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Klageren indbragte herefter sagen for Ankenævnet for Forsikring. Klageren har til nævnet anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Sup. redegørelse kan evt. vedlægges.**
Jeg vil lige nævne, at jeg flere gange har fået taget rep, Første gang 17-11-08 medsendt. Jeg har selv betalt alle gange 3

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Loft i 1 værelse er løs, panel er faldet ned. Har selv betalt nyt loft alle andre steder i huset, Ønsker loft rep., samt rest af træværk foroven fornyet."

Selskabet har anmodet sekretariatet om at afvente besigtigelse og genbehandling af forholdet, da klageren ikke inden sagens indbringelse for nævnet har påklaget afgørelsen til selskabet.

Selskabets taksator har den 20/8 2013 besigtiget ejendommen og har i rapport af samme dato noteret:

Indledende bemærkninger:
Generelle oplysninger om ejendommen:

- Dette parcelhus er opført i 1967 og er med fladt tag. Tagbelægningen der hovedsageligt ligger på taget er den oprindelige tagbelægning med grus lagt i Butume. Billede 1

Anmeldte forhold:
Tagpap revner ved sternkanter og loft i værelse mod garage er delvist faldet ned på grund af fugt fra taget.

Besigtigelsen:
Beskrivelse:
Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

- Jeg blev ved besigtigelsen modtaget af FT, som viste mig sit tag. Bilede 2-3
- Jeg gik en tur rundt ved sternen, hvor der var flere steder FT havde fået foretaget reparationer (nyere reparationer). Garagen var repareret hele vejen rund ved sternen og hovedhuset var repareret på en del mod haven. Billeder 3-45-6
- Desuden var der foretaget reparation af tagpappen ved ovenlys og enkelte andre mindre steder. Billeder29-30-31
- Resten af tagebelægningen ved sternkanterne var generelt revnet i tagpappen. Billeder fra 7 til 29.
- FT viste mig det værelse, hvor loftet var faldet delvist ned. En enkelt loftplade var faldet helt ned. Billede 32 og resten af loftet i værelset var delvist løst på midten. Billede 33

3. 84.835

Konklusion:

Årsagen til det konstaterede forhold:

- Tagbelægningen er gammel + 45 år. Den oprindelige konstruktion (sten i bejs) har med tiden vist sig ikke at være optimal. Der har været utallige skader med denne tagopbygning, og de fleste med denne konstruktionsopbygning er for længst blevet bygget om og renoveret. Dog helt normal konstruktion i 67.

- Tagbelægningen har udlevet sin levetid, og vil derfor revne, som den gør alle de steder, hvor der er mulighed for bevægelser. Tagbelægningen er meget sårbar for betrædelse, for herved kan man træde de sten der ligger på taget ned i tagpappen. Herefter er der stor risiko for, at der kommer hul i tagbelægningen.

- FT var ved besigtigelsen udmærket klar over, at tagets levetid var begrænset.

Relevante anmærkninger i tilstandsrapport - Ib. nr. : …

Vurdering af tilstandsrapporten fx:
De nuværende forhold er ikke beskrevet i TR. TR er fra 2006 og der er gået 7 år siden den blev lavet! Som taget fremstår nu (udtjent) ville det medføre K3 anmærkninger.

Udbedring/økonomi:

Forslag til udbedring.
Da tagbelægningen har udlevet sin levetid så bør hele tagbelægningen total udskiftes, så der ikke opstår skader på de underliggende konstruktioner.

Øvrige bemærkninger (kun til intern brug):

Andre oplysninger som kan være af betydning for sagsbehandlingen:
FT har i flere år repareret på det tag. Det er KUN fordi han blev vågnet i sin middagssøvn da en loftplade faldt ned han reagerer og anmelder skaden til os.
Han ved udmærket godt det tag er slidt og trænger til udskiftning. (Det fortalte han selv).
De har bare ikke pengene til at få arbejdet gjort."

De optagne fotos er set af nævnet.

Selskabet har herefter i brev af 4/9 2013 til nævnet anført:

"Vi har nu foretaget besigtigelse, og jeg vedlægger kopi af besigtigelsesrapporten med tilhørende fotos.

Vores konsulent oplyser, at taget er det oprindelige fra 1967. Det er nu over 45 år gammelt og har udtjent sin levetid. Der har været foretaget reparationer på taget, som der er opstået utætheder - vores kunde har også fået foretaget reparationer i sin 7 år ejer tid. Taget fremstår nu med revner i tagbelægningen ved sternkanten. Konsulenten vurderer, at det nu ikke længere kan svare sig at reparere taget - hele taget må nu udskiftes.
Der er ikke fundet fejl på taget - konstruktionen er helt sædvanlig og lovlig for udførelsestidspunktet i 1967. Vores kunde anmelder utætheder i tagbelægningen 7 år efter overtagelsestidspunktet - disse utætheder skyldes udløb af tagets levetid.

4. 84.835

Dette er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand - en udskiftning af taget henhører under ejers almindelige vedligeholdelse.

Klagen bør afvise."
…

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 alene består i udløb af bygningsdelens konstruktion eller materialets sædvanlige levetid."
…

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at bevise, at der foreligger en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1968 med fladt tag, og at tagbelægningen hovedsageligt er den oprindelige tagbelægning med tagpap pålagt sten/grus. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2006 og 7 år efter den 18/7 2013 anmeldte han forholdet. Ved besigtigelse af taget blev der konstateret revner ved sternkanter og i tagpappen, men der blev ikke fundet fejl på tagkonstruktionen.

5. 84.835

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet herefter, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen forelå en skade eller en nærliggende risiko for skade på den forsikrede ejendoms tag. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet består i udløb af levetid, og at der derfor ikke foreligger en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand