**Ankenævnet for Forsikring**

942/14

Den 10. juni 2014 blev i sag nr. 84.967:

xxxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx 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 i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til udskiftning af nedbrudte tagplader og følger efter fejlkonstruerede tagrender.

Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1/6 2011 og anmeldte den 10/6 2012, at eternittaget var nedbrudt, og at der var råd i åsender. Selskabet afviste dækning for de anmeldte forhold, og klagerne indbragte efterfølgende sagen for nævnet med tilføjelse af et krav vedrørende konstruktionen af tagrenderne ved vindskeden. Parterne har fundet en løsning for så vidt angår rådskaden, mens selskabet afviser at yde dækning for skaden på tagpladerne med henvisning til, at det ikke er bevist, at den var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har tilbudt at dække udbedring af tagrenderne, men afviser yderligere krav i den anledning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1967. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 31/5 2011 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/10 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

2. 84.967

| Bygn.: | | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | |
| ... | | | |
| | **8. Tagkonstruktion** | | |
| | 8.1 Tagbelægning/bygning | K1 | Der er områder med lettere lysindfald ved tagpladesamlinger og langs rygningen.<br>Note: Der er således en risiko for, at der kan trænge fygesne ind i tagrummet. |
| | | K1 | Partielt er bølgeklodser under tagplader langs tagfoden lettere nedbrudte.<br>Note: Bølgeklodser kan vedligeholdes, så de forbliver intakte, så de forhindrer fugles adgang til tagrummet og udhænget. |
| | | K1 | Der forekommer partielt nogen mosbevoksning på tagbelægningen. Primært i skyggen omkring skorstenen.<br>Note: Affejning af mos kan udføres, som alm. vedligeholdelse. |
| ... | | | |
| | 8.5 Udvendigt træværk ved tag | K2 | Sternbræt på den sydlige facade hænger, og der kan partielt konstateres lettere råd i spærender og sternbrædder.<br>Gavlbeklædningen i sydgavlen er slidt af vejrliget.<br>Note: Rådskadet og vejrslidt træ kan udskiftes og vedligeholdes. |
| | 8.6 Tagrender/tagnedløb | K3 | Der forekommer utæthed i den skjulte tagrende i hjørne ved bryggers.<br>Note: Reparation kan udføres, så risikoen for fugtskade på det udvendige træværk fjernes. |
| | 8.9 Vindafstivning | K1 | Tagkonstruktionen synes ikke at være forsynet med vindafstivning.<br>Note: Der kan ikke konstateres skader eller tegn på skader som følge af manglende vindafstivning.<br>Der kan rimeligt enkelt monteres de nødvendige lægter på spærrenes underside. |
| … | | | |

**Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring**
Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

| | Bygn. | Uddybende oplysninger |
|---|---|---|
| … | | |
| 8. Tagkonstruktion<br>Kommentar | A | Tagbelægningen er fra opførelsestidspunktet.<br>På tagfladerne er en stor del af den oprindelige Tagbelægning blevet udskiftet." |

3. 84.967

Selskabets besigtigelseskonsulent besigtigede det anmeldte forhold den 4/9 2012. I rapport af 7/9 2012 har han herom bl.a. anført:

"**Besigtigelsen**

Ad. 1. Nedbrud i eternit bølgeplader
Ved besigtigelsen kunne tagdækningen registreres udført som et miks af oprindelige asbestholdige- og nyere ikke asbestholdige eternitbølgeplader, dog primært på tagfladen mod syd (mod haven), hvor en større del af de oprindelige asbestholdige tagplader af uvisse årsager tidligere er udskiftet til ikke asbestholdige (de lidt mørkere tagplader).

De nyere ikke asbestholdige tagplader fremstod generelt aldersbetinget eroderet i overflader med en del afskalninger i primært kanter og bølgetoppe.

Det var ved besigtigelsen ikke muligt at registrere et tydeligt præget produktionsnummer i de asbestfri tagplader. Men på baggrund af en visuel bedømmelse af tagpladernes generelle tilstand vil jeg vurdere disse til at have en alder på i hvert fald 15-20 år.

Konklusion
Det er efterhånden almindelig kendt, at ikke asbestholdige bølgetagplader produceret efter midt 1980'erne, hvor anvendelse af asbest som tilsætningsmateriale i bl.a. tagplader blev ulovlig, ikke har en særlig lang levetid. Tagpladernes overfladebehandling nedbrydes hurtigt som følge af vejrliget, hvorefter tagpladerne forholdsvis hurtigt begynder at smuldre, som det også ses i det konkrete tilfælde. I den forstand afviger tagpladernes tilstand ikke fra, hvad der ofte ses i tilsvarende tagplader af samme karakter og alder. Levetiden af disse tagplader er forholdsvis kort (se Kopi af Byggeskadefondens artikel 'Nyere eternittage nedbrydes hurtigt', April 2003).

Der kunne ved besigtigelse i tagrummet ikke registreres synlige tegn på, at de asbestfri tagplader skal være utætte som følge af tagpladers tilstand.

Den i tilstandsrapporten under pkt. 8.15 nævnte lyskasse var forinden besigtigelsen nedtaget og vurderes således uden relevans.

Ad. 2. Råd i udhæng
Ved besigtigelsen kunne der registreres nedbrud (råd) i beboelseshusets udragende remme og udhæng med skjulte tagrender flere steder:

- remende mod vest
- udhæng ved garagetilbygning mod nordvest
- udhæng ved husets facade mod syd
- udhæng i husets gavl mod vest samt facade mod nord

Forsikringstager oplyste ved besigtigelsen, at villa-/husforsikringen skriftligt har afvist dækning. Jeg har ikke set denne afvisning.

Konklusion
Årsagerne skyldes en kombination af dels den oprindelige skjulte tagrende, som forårsager uheldige opfugtninger i de tilstødende trædele, utilstrækkelig listeafdækning ved garagetilbygningen samt en utæt tagrende ved samme, og for så vidt angår remenden almindelig slid og ælde af den udsatte konstruktion.

4. 84.967

De oprindelige zinktagrender hænger med bagfald som følge af træværkets nedbrydning. Karakteren af de pågældende nedbrud er af en sådan grad, at disse efter min vurdering har været til stede på overtagelsestidspunktet."

Klagernes advokat har i brev af 23/8 2013 bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

...

Forsikringstagerne kunne efter noget tid konstatere, at der var rådskader i husets træværk, at der var problemer med tagkonstruktionen (tagrenderne) ved vindskeden, og at der var skader på husets tagplader **(bilag ...).**

...

Tagpladerne består af bølgeeternit, og som det ses på billederne (bilag ...), fremstår taget nedbrudt, idet tagpladerne smuldrer og skaller af i store flager.

Efter forsikringstagernes konstatering af skaderne på ejendommen indsendte forsikringstagerne den 10. juni 2012 en skadeanmeldelse til Forsikringsselskabet.

Uden foretagelse af en besigtigelse af skaderne afviste Forsikringsselskabet ved brev af 15. juni 2012 **(bilag ...)** at anerkende nogen af de anmeldte skader på ejendommen som dækningsberettigede. Afgørelsen blev truffet alene på baggrund af forsikringstagernes oplysninger.

Forsikringstagerne tog herefter kontakt til undertegnede, som ved brev af 15. august 2012 **(bilag ...)** påklagede Forsikringsselskabets afvisning.

Ved e-mail af 21. august 2012 **(bilag ...)** meddelte Forsikringsselskabet, at de ikke umiddelbart kunne vurdere tagets tilstand, og at sagen derfor var blevet overgivet til en konsulent, der skulle foretage en besigtigelse af taget.

Forsikringstagernes husforsikringsselskab, Købstædernes Forsikring, foretog en besigtigelse af ejendommen i løbet af august 2012. Af en e-mail af 29. august 2012 fra husforsikringsselskabet **(bilag ...)** fremgår blandt andet: '*Desuden er der forkert fald på tagrender som forårsager angreb af vindskeder. Fejl konstruktion er også undtaget af forsikringen'.*

Ved afgørelse i brev af 5. oktober 2012 **(bilag ...)** meddelte Forsikringsselskabet, at de efter konsulentens besigtigelse fastholdt deres afvisning af skaderne på taget som dækningsberettigede. Begrundelsen herfor var 1) at taget ikke havde utætheder og 2) at der blot var tale om udløb af materialers levetid.

...

I foråret 2013 afholdt Forsikringsselskabet og husforsikringsselskabet en fælles besigtigelse på ejendommen med henblik på at klarlægge fordelingen af erstatningen vedrørende rådskaderne. Begge forsikringsselskaber afviste at yde dækning i forbindelse med selve tagkonstruktionen. Forsikringsselskabet afviste desuden, i modsætning til husforsikringsselskabet, at der var tale om en konstruktionsfejl.

...

**Anbringender**

Ad tagpladerne

Taget på Forsikringstagernes ejendom er nedbrudt i en sådan grad, at der tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det kan lægges til grund, at skaden var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

5. 84.967

Skaderne på taget er væsentlige, men der er i tilstandsrapporten (bilag ...) alene afgivet K1 anmærkninger om tagpladerne og tagkonstruktionen.

Hvis et tag på en ejendom kan forventes at have udstået sin levetid inden for 2-3 år efter overtagelsen, burde dette fremgå tydeligt af tilstandsrapporten.

Forsikringstagerne har således ikke haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang eller betydning i betragtning. Skaderne vedrørende taget bør derfor anerkendes som dækningsberettigede.

Til støtte herfor henvises til ankenævnsafgørelserne, ANK 64.288 samt ANK 66.380. I de to afgørelser, som begge vedrører skader på tag, hvis levetid efter forsikringsselskaberne måtte anses for udtjent, fandt Ankenævnet for Forsikring, at forsikringstagerne ikke var blevet behørigt advaret om tagets tilstand og om, at udskiftning af taget var nært forestående. I begge sager fik forsikringstagerne helt eller delvist medhold.

Forsikringsselskabet har i brev af 5. oktober 2012 (bilag ...) anført, at *'Da tilstandsrapporten blev lavet i 2010, var der anmærket nogle K1 -anmærkninger på taget. Taget er frem til i dag nedbrudt mere, og i en tilstandsrapport i dag, vil en bygningssagkyndig formentlig anmærke taget med en K2 eller K3'.*

Herved har Forsikringsselskabet anerkendt tagets tilstand. Det er dog sagen uvedkommende, hvilken karakter taget ville have fået halvandet år efter overtagelsen. Afgørende er alene de bemærkninger, der fremgår af den tilstandsrapport, der er lagt til grund i forbindelse med handlens indgåelse.

Forsikringsankenævnet anmodes på baggrund af ovenstående om at beslutte, at Forsikringsselskabet skal anerkende skaderne på ejendommens tagplader som dækningsberettigede og således dække udgifterne til udbedring af skaderne.

Ad fejlkonstruktionen - følgeskader og risiko herfor
Tagrenderne er udført med bagfald, hvilket har medført skade på vindskede samt risiko for yderligere følgeskader.

Forholdet er ikke klart nævnt i tilstandsrapporten. Forsikringstagerne har således ikke haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Såfremt forsikringsankenævnet modsat Forsikringsselskabet måtte finde, at der er tale om en fejlkonstruktion, bestrides det ikke, at selve fejlkonstruktionen ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Omfattet er derimod følgeskader samt nærliggende risiko for følgeskader.

Forsikringsankenævnet anmodes om at bestemme, at forsikringsselskabet skal anerkende forholdet, følgeskaderne samt den risiko der er for yderligere følgeskader som dækningsberettiget og således dække forsikringstagernes omkostninger til udbedring heraf."

Selskabet har i brev af den 9/12 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

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

Klageren ønsker dækning af ejendommens tagbelægning og følgeskader fra tagrendes konstruktion.

6. 84.967

I forhold til tagbelægningen er der tale om asbestfri eternitplader. Ved vores besigtigelse kan der ikke konstateres utætheder i tagets belægning. I skadeanmeldelsen oplyser klagerne, forholdet blev opdaget ved at bølgeeternit er nedbrudt på bølgetoppe.

Ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle skader, der var tilstede på overtagelsestidspunktet. Klagerne har ikke vist, at eternitpladerne ikke var intakte og fungerede efter hensigten på overtagelsestidspunktet i 2011. 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 1 år efter overtagelse og minimum 15 år efter oplægningen er ikke et forhold ejerskifteforsikringen skal dække.

Alle tagbelægninger vil nedbrydes over tid - nedbrydningsprocessen starter, når taget oplægges og materialer opsættes for vind og vejr. Risikoen for at en tagbelægning bliver slidt, 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.

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.

Klagerens advokat henviser til to kendelser fra Nævnet. Der er i de to sager tale om tagbelægninger, som er utætte. Klagernes tag er ikke utæt, og det er vores vurdering, at det ikke i sin helhed er tjeneligt til udskiftning, men der er enkelte plader som bør udskiftes. Denne udskiftning betragtes som sædvanligt og forventeligt vedligehold af et asbestfrit bølgeeternittag. Kendelserne kan derfor ikke begrunde en dækning.

I forhold til tagrenderne er de ikke udført med bagfald. Det er vores konsulents vurdering, at bagfaldet skyldes træværkets nedbrydning, hvorved rendejernene har løsnet sig. Der er således ikke tale om en fejl ved tagrendernes konstruktion.

Som klagerens advokat oplyser, er der opnået enighed om dækning af rådskaderne.

I forbindelse med udbedring af rådskaderne vil tagrenderne blive udbedret. I denne sag afventer vi at modtage tilbud fra klagerne.

Klagerne har derfor ikke et yderligere økonomisk tab udover det vi har tilbudt dækning af. Det er en betingelse for dækning under en skadesforsikring."

Klagernes advokat har i brev af den 3/1 2014 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Ad tagpladerne

Det gøres gældende, at skaderne var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen. Skaderne blev konstateret og anmeldt til Forsikringsselskabet kun et år efter overtagelsen. Henset til skadernes omfang, må det lægges til grund, at skaderne var til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse.

7. 84.967

Forsikringsselskabet henviser til kendelserne, ANF 77.096 og 77.313, som vedrører skader på asbestfri eternitplader, hvor forsikringsankenævnet i de konkrete tilfælde ikke pålægger forsikringsselskaberne erstatningspligt. Kendelserne er ikke udtryk for, at nedbrudte asbestfri eternitplader aldrig kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Jeg skal i den forbindelse henvise til FED2011.75 hvor forsikringstagerne i en sag om opgørelse af forsikringserstatning under en ejerskifteforsikring fik medhold i, at de var berettiget til erstatning for udgifterne til udskiftning af tag, idet tagpladerne var af så ringe kvalitet i forhold til det forventelige, at der var tale om en dækningsberettiget skade. Der var i sagen ligeledes tale om asbestfri eternittagplader.

Selvom der på nuværende tidspunkt ikke er konstateret utætheder, skal jeg fastholde at de i klagen fremhævede kendelser, ANF 64.288 samt ANF 66.380 fortsat er relevante for vurderingen, da det er af afgørende betydning, at ankenævnet i begge afgørelser lægger vægt på forsikringstagers berettigede forventninger til levetiden. Det må desuden lægges til grund, at de omfattende skader på tagpladerne medfører en risiko for utætheder, der vil kunne medføre følgeskader.

Det i klagen anførte vedrørende tagpladerne fastholdes i øvrigt.

Ad fejlkonstruktion - følgeskader og risici

Det i klagen anførte vedrørende fejlkonstruktionen fastholdes."

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.
...
**4. Undtagelser fra dækning**

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- 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.
...

8. 84.967

4.6
- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Tagplader

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1967, og ifølge selskabets besigtigelseskonsulent er tagdækningen udført som en kombination af oprindelige asbestholdige eternitbølgeplader og nyere ikke-asbestholdige eternitbølgeplader, og de sidstnævnte plader havde efter konsulentens formodning en alder på mindst 15-20 år på besigtigelsestidspunktet. Af tilstandsrapporten fremgår tillige, at en stor del af den oprindelige tagbelægning er blevet udskiftet.

Nævnet lægger til grund, at de ikke asbestholdige tagplader er eroderet og afskallede. Efter sin gennemgang af bilagene i sagen, herunder indholdet i tilstandsrapportenog oplysningerne om den pågældende type tagplader, finder nævnet, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at de asbestfri tagplader er af ringere kvalitet eller har kortere levetid end det forventelige. Nævnet finder på dette grundlag, at klagerne ikke har bevist, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Fejlkonstruerede tagrender

Nævnet bemærker, at selskabet har anerkendt at dække udgifterne til udskiftning af tagrenderne. Efter sin gennemgang af sagens bilag finder nævnet, at klagerne ikke har bevist at have yderligere krav vedrørende dette forhold. Nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere selskabets afgørelse.

9. 84.967

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels