Ankenævnet for Forsikring

Den 21. oktober 2015 blev i sag nr. 87782:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte utætheder i tagbelægningen på den forsikrede bygning.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning for det anmeldte. Selskabet henviser bl.a. til, at tagpladerne er skåret forkert, men at dette ikke har medført en aktuel skade.

Den forsikrede bygning er opført i 1974. Forsikringen trådte i kraft den 14/9 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/5 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Bølgeeternit fra husets opførelse som siden er blevet overmalet og nu fremstår med stedvis afskallet maling og mindre revnedannelser i overfladen. Note: Set inde fra tagrummet så vurderes taget til at være intakt og derfor godt kan holde nogle år mere.

Klageren anmeldte den 5/1 2015 til selskabet, at der var mange utætheder i taget. Af anmeldelsen fremgår bl.a.:

"**Hvordan blev skaden opdaget**
vi har fået installeret ny loftlem som er forskudt et spær i forhold til den gamle. Da jeg åbner den nye lem d. 24/12 får jeg vand i ansigtet som tydeligvis har ligget på lemmen i noget tid, da der allerede er skjolder på oversiden af lemmen.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Jeg har gennemgået og dokumenteret loftet efterfølgende og ud fra min vurdering er der mange utætheder på taget, da det meste af isoleringen er fugtig."

Selskabet besigtigede den forsikrede bygning den 28/1 2015. Om besigtigelsen er det i notat af 28/1 2015 bl.a. anført:

"**Beskrivelse:**
Tagdækningen består af asbestholdige Eternit bølgeplader af typen B7 fra 1973 (billede 15).

Der er aktuelt trængt vand ind via utætheder i tagdækningen i tagfladen mod nordøst, hvor bryggers er lokaliseret, og hvor kunden har ladet en ny loftlem montere. Loftlemmen er synligt påvirket af fugt (billede 2). En tømrer har på denne del af tagfladen ophængt plast på undersiden af taglægter for at minimere følgeskader. Taglægter er i dette område partielt opfugtet.

Ved besigtigelse af tagrummet kan der både i det nævnte område samt mange andre steder registreres lysindfald (utætheder) i primært vertikale pladeoverlæg samt hjørnesamlinger (billede 13), dog mest udtalt i tagfladen mod øst. Mange tagplader fremtræder med tvivlsomme hjørneskæringer/samlinger som følge af forkert vendte tagplader (billede 4).

Der kan yderligere registreres en del lyse aftegninger på undersiden af mange tagplader generelt i tagrummet, som ved første øjekast kan ligne kalkaflejringer, men mere sandsynligt kan være ældre asbestslam fra afrensningen af tagpladerne, som i nyere tid er malet (billede 3-8). Der kan nemlig i samme områder ikke registreres hverken ældre eller aktuelle fugtaftegninger på taglægter.

Endelig kan der mange steder registreres både tidligere fugtaftegninger samt aktuelle fugtplamager på oversiden af den udlagte loftisolering, hvoraf der mange steder af sælger er forsøgt afdækket med plastemballage (billede 9-12 og 14). Den udlagte plastemballage har ikke den store beskyttende effekt, men vil derimod forhindre udtørring.

Kunden oplyste, at han udover en fugtskadet ny loftlem i bryggers ikke har registreres, at der trænger vand ned gennem lofter andre steder i huset.

Konklusion:
På baggrund af besigtigelsen vurderes det, at der under uheldige vejrforhold sandsynligt kan trænge vand ind i tagrummet via de registreret utætheder i tagdækningen. Den af sælger udlagte plastemballage på loftisoleringen kan indikere, at sælger har været vidende om problemstillingen.

Tagpladerne bærer mange steder præg af sjusket oplægning/montage med tydelige tegn på lysindfald (utætheder) i primært vertikale pladeoverlæg og hjørnesamlinger, som det ikke i tilstrækkelig grad har været muligt at tætne med vatsnor."

I brev af 6/2 2015 til klageren fra en civilingeniør hedder det bl.a.:

> "**Observation.**
> Tagdækningen er oprindelige B7-bølgeeternitplader (asbestholdige). På opførelsestidspunktet fandtes ikke tagplader med afskårne hjørner og forborede skruehuller. Som det fremgår af foto 9, 10, 11 og 12 er pladerne fejlskårede med åbne samlinger. Man kan umiddelbart se lys ved disse hjørneafskæringer. Arbejdet ligner et typisk selvbyggerprojekt. Ved de almindelige pladeoverlæg ses ligeledes gennemtrængende lys enkelte steder.
>
> **Konklusion.**
> Det udførte tag er fejlbehæftet i en sådan grad, at en udskiftning er påkrævet. Der kan ikke udføres en forsvarlig lappeløsning. I tilstandsrapporten er intet nævnt om fejlene."

Af udateret notat fra en af selskabets taksatorer om en besigtigelse af bygningen fremgår:

> "Vurdering udfra billeder og efterfølgende besigtigelse på stedet. () er de ny billeder
>
> 1; Tag er det oprindelig bølge eternit tag. 1973-74
> 2; Plader er håndskåret (de første mange år fik vi ikke plader som var forskåret, man stod selv på pladsen og skar hjørner)
> 3; Taget er blevet højtryksrenset og malet for nogle år siden.
>
> 1; Det ses ved nr. på tagplade, det fortæller også at der er asbest i dem. Foto 14 og 17
>
> 2; Det ses ved foto 2-3-4-5 her kan man også se, at ham der har skåret plader har fået vendt nogle af dem forkert, ses specielt på foto 3 og 4 (605-59(det sket bare rigtigt tit at man komme til at skær de forkerte hjørne af, der skal skæres 2 hjørner, de diagonale hjørner) Man se dog ikke nogen form for fugt/nedbrud i lægter/spær som kan relatere til de her fejlskæringen.
>
> 3; Man kan indvendig se at vatstrimler er delvis blæst ud foto 5 og 12 Det er det der ofte sker når man højtrykrenser tag før maling. (Selvom et tag ikke er blevet renset vil de vatstrimler stille og rolig forvitre og forsvinde).
> Det er her problemet er, vatstrimler brugte vi som tætning mellem plader den gang i 70-80 erne (nu bruger vi selvklæbende skumbånd) når vat eller skum strimler er væk så kan tagfladen blive mere åben for fygesne, det er specielt i de skåret hjørner. Foto 12. Udfra de her billeder/besigtigelse er det, det som sker her. Det er ikke selve tapladen som er utæt. Jeg tror ikke på, at almindeligt regnvand kan komme ind - kun fygesne - ellers ville vi se større fugtskader på træværket - taget har ligget sådan i over 40 år !!
> Ser man på spær og lægter bære de ikke præg af at have været vedvarende opfugtet.
> Farven på træværket fortæller at det er relative nye fugt skjolder. Foto. 6-7-12-13 Havde tagdækning været utæt siden opførelse så vil vi have kraftig råd både på spær og i højgrad på lægter. For mig at se så relater skjolder til det naturlige slid/nedbrud på en tagbelægningen.
> FT har ændret på tagrender (fra skjulte til synlige) i den forbindelse har man haft plader nede eller de har været skubbet op. Man kan se det på overside plader, der er et stykke uden maling Foto (621) 17-18 man har været nødtil at trække dem lidt længer ned for at de kan nå ud i de nye tagrender. Foto(631) det åbner så de nederste hjørner noget mere og øger selvfølgelig muligheden for fygesne.

Udbedring;
Det er muligt at fugepladerne inde eller udefra i samlinger (over/under strygning)
En efterspænding af tagskruer vil også hjælpe, de blive løse med alder.
Skifte det felt hvor man har skårede plader forkert
Et økonomisk gæt er 30.000,-

Går man rundt og ser på tagfladen specielt mod haven så har vi plader som er ved at være tæt på opbrug af levetid. Vi skal også husk at det er 3 år siden TR er udstedt, nedbrydninger er absolut tiltagende de sidste år af den type tags levetid.
Maling er begyndt at skalle nu.
Den plastik som ligger oven på isoleringen stammer fra ekstra isolering som er udlagt for mange år siden. Man kan se gammelt støv på plastikken. Er ikke udlagt for at hindre ned/indtrængning af fugt i underliggende konstruktioner."

I udateret brev til klageren fra hans husejerforsikringsselskab er det anført:

"Hermed får du det eneste vi har fra vores reparatør:

… er informeret om vi ikke gør noget på den udvidet dækning før skaden er udbedret, så vi afventer hvad ejerskifte forsikringen siger, og hvad de dækker.

Der er tale om en fejlkonstruktion/monteringsfejl. Der er flere steder på taget hvor vandet løber ned gennem tagplader."

I klageskemaet af 3/3 2015 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

24. december 2014 opdager jeg vand på vores nye loftlem og ved nærmere inspektion af loftrummet er det tydeligt der er trængt vand ind flere steder (se billeder). Der er mange lægter der er opfugtede, det samme gælder isoleringen og gangbroen. Da sneen tør nogle dage senere kan man høre det drypper flere steder.

Sagen blev meldt til DBF (Dansk boligforsikring) som er mere end 14 dage om at reagere. I mellemtiden har jeg haft en tømrer fra [andet forsikringsselskab], min egen tømrer og en bygnings sagkyndig ude og inspicere taget/loftsrummet. De er alle enige i at det er grundlæggende konstruktions- og monterings-fejl der er skyld i utæthederne, ikke slidtage.

DBF's taksator ser på skaden 27. januar (tre uger efter skaden blev meldt). Han giver verbalt udtryk for samme holdning som de fagfolk jeg selv har haft kontakt med. Dagen efter ringer DBF og siger det ikke ser godt ud og at vi må se at få gjort noget ved taget. De vil gerne sende en tømrer ud til at give en supplerende vurdering af skaden og et tilbud på udbedring af denne. Deres tømrer kommer 7. februar og er enig med de andre.

Den faglige vurdering fra alle besøgende er at det ikke er forsvarligt at lave en lappeløsning af taget da det er asbestholdige B7-plader og at det reelt er på hele taget der er konstruktionsfejl.

12. februar kontakter jeg endnu engang DBF for at høre til sagen. Kort efter modtager jeg et afslag fra dem hvor de forsøger at fraskrive sig ansvaret. Afslaget er dateret 30.januar! Altså før deres sekundære vurderingsmand.

Jeg efterfølgende har fremsendt rapport fra min bygningssagkyndige samt udtalelser fra [andet forsikringsselskabs] tømrer, men DBF vil fortsat ikke dække skaden.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg mener jeg er berettiget til et nyt tag, da konstruktionsfejlene og dermed utæthederne var tilstede før jeg købte huset.

Konstruktions-/monterings-fejlene er ikke påpeget eller nævnt i tilstandrapporten."

Dertil har selskabet i brev af 11/6 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

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

Ejendommen er opført i 1973-74 og taget er det oprindelige (bølgeeternittag B7 plader med asbest).

På tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var taget 38 år gammelt.

Den bygningssagkyndige, de udførte huseftersynet i maj 2012, anmærkede tagbelægningen med en K1 (pkt. 1.1. i tilstandsrapporten) og bemærkede: *Bølgeeternit fra husets opførelse som siden er blevet overmalet og nu fremstår med stedvist afskallet maling og mindre revnedannelser i overfladen. Note: Set indefra tagrummet så vurderes taget til at være intakt og derfor godt kan holde nogle år mere* (min understregning).

Over 2 år efter overtagelsen anmelder vores kunde, at han har fået vand ind i loftsrummet.

Begge vores besigtigelseskonsulenter oplyser (på linje med vores kundes tekniske rådgiver …) at der er en del 'huller'/lysindfald i hjørnerne af nogle tagplader pga. forkert hjørneafskæringer. Tømrer … oplyser, at man dengang taget blev lagt håndskar pladerne på stedet, og der derfor ses fejl, når de blev monteret, fordi man har fået dem vendt forkert i forhold til afskæringen. I dag er pladerne forskåret. … bekræfter dette.

Begge vores konsulenter afviser dog, at hullerne/lysindfaldet har medført skader - se rapporterne. Der var ved de to besigtigelse ikke tegn på opfugtning af lægter, spær eller fugtaftegninger på undersiden af tagpladerne. … oplyser, at det som umiddelbart ligner fugt på tagpladernes underside, er asbestslam fra en tidligere tagrensning.

Da tagpladerne har ligget med disse fejlskårne hjønesamlinger siden opførelsen i 1973 (nu over 40 år), og ikke har givet aktuelle skader, vurderer vi ikke, at det giver nærliggende risiko for skade.

Under …s besigtigelse var der vand på isoleringen, men det var det var der ikke ved …s besigtigelse. … noterede, at den udlagte plastik i loftsrummet kunne indikere, at der havde været tilsvarende problemer før. … har dog oplyst, at plastikken stammer fra de isoleringsbatts, som man på et tidspunkt har efterisoleret loftet med - de har ligget der meget længe (gammelt støv på oversiden).

Begge konsulenter vurderer, at det kun er under særlige vejrlig, at der kan trænge vand ind, formentlig kun i tilfælde af fygesne, som trænger ind og i tøvejr kan forårsage en del vand i tagrummet. Begge konsulenter oplyser, at tagpladernes samlinger er løse, pga. tagets alder og den vatsnor, som man dengang tætnede samlingerne med er gået til pga. alder.

Tagbelægningen er ikke utæt, men tagets levetid nærmer sig sit udløb - ældningsprocessen er taget til i de eneste år - se …s rapport. Nogen tagplader kunne med fordel udskiftes for at undgå fremtidige utætheder, ligesom taget bør eftergås ved efterspændig af tagskruer og evt. tætning af samlinger / forgået vatsnor. Se særligt …s rapport. Man må gerne udskifte enkelte tagplader, men kun oplægge nye asbestfri tagplader. Tætning af samlingerne kan ske ved fugning. Ved en eftergåelse af taget kan det formentlig holde tæt i nogle år endnu.

Man kan også vælge at udskifte taget, nu eller når det bliver utæt. Herved får man et helt nyt tag med den forlængede levetid, der vil være herved (ingen vedligeholdelse i mange år frem).

Ingen af delene er dog dækket af ejerskifteforsikringen. Der var ingen aktuelle skader på taget ved overtagelsen, og der var heller ingen nærliggende risiko for skade. Det at der over 2 år efter overtagelsen kom vand ind, skyldes ikke de fejlskårne hjørnesamlinger, som ikke har givet problemer i 40 år. Det skyldes formentlig fygesne, evt. i kombination med tagets alder (, løse plader og utætte samlinger = slid og ælde)."

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.
…
16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Af forsikringsbetingelsernes afsnit om afskrivning fremgår bl.a., at erstatning for eternitbølgeplader med asbest afskrives i henhold til afskrivningstabel "D". Af tabel D fremgår, at erstatningen udgør 78 pct ved en alder indtil 40 år og 63 pct ved en alder indtil 48 år.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af selskabets brev af 11/6 2015 til nævnet, at det kun er under særlige vejrlig, at der kan trænge vand ind, og at der ikke ses aktuelle skader i tagrummet. Herudover fremgår det, at tagpladernes samlinger er løse på grund af tagets alder, og at vatsnoren i samlingerne er gået til på grund af alder. Selskabet oplyser, at taget kan eftergås, at tagplader kan efterspændes, og at der kan udskiftes enkelte tagplader for at undgå fremtidige utætheder. Herudover har selskabet anført, at klageren anmeldte vandindtrængningen over 2 år efter overtagelsen af bygningen.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/1 2015 fremgår bl.a., at loftlemmen ved besigtigelsen var synligt påvirket af fugt, og at taglægterne på en del af tagfladen var partielt opfugtet. Derudover fremgår det, at der kunne ses både tidligere og aktuelle fugtplamager på oversiden af den udlagte loftisolering. Endvidere fremgår det, at klageren havde oplyst, at han på nær ved loftlemmen ikke har oplevet, at der trængte vand gennem lofter andre steder i huset. Derudover fremgår det af besigtigelsesnotatet, at en tømrer har ophængt plastik på undersiden af taglægter for at minimere følgeskader.

Det fremgår af det udaterede notat fra selskabets taksator, at der i klagerens ejertid er trukket i tagplader, for at de kunne nå ud til nye tagrender, og at dette forhold: "…øger selvfølgelig muligheden for fygesne." Taksatoren har endvidere anført, at det ikke er selve tagfladen, der er utæt, at det kun er fygesne, der kan komme ind i loftrummet, og at man ellers ville se større fugtskader på træværket, der ikke bar præg af at have været vedvarende opfugtet.

Efter det oplyste om anmeldelsestidspunktet, alderen af tagbelægningen, betydningen af at nogle af tagpladerne er fejlskårne samt det af selskabet oplyste om løse tagplader, tagplader der er flyttet, oplysningen om levetiden for vatsnorene samt efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade, eller at der var nærliggende risiko for, at forholdene ville udvikle sig til en skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det oplyste om tagets vedligeholdelsesbehov, herunder efterspænding eller udskiftning af enkelte tagplader samt tætning imellem pladerne, efter nævnets opfattelse er vedligeholdelsesforanstaltninger, der må anses som sædvanligt forekommende, når alderen af tagbelægningen tages i betragtning. Nævnet finder på det foreliggende grundlag at måtte lægge til grund, at de konstaterede fejlkonstruktioner kun har underordnet betydning, hvilket blandt andet er kommet til udtryk ved, at taget har opfyldt sin funktion i mere end 40 år.

Det udaterede brev fra klagerens husejerforsikringsselskab finder nævnet på det foreliggende grundlag ikke at kan føre til et andet resultat.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet desuden, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved bygningen, der udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringens udvidede dækning.

9. 87782

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels