Ankenævnet for Forsikring

Den 20. april 2016 blev i sag nr. 88755:

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 ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin repræsentant over, at selskabet afviser at yde forsikringsdækning for en anmeldt utæthed i taget.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er opstået efter klagerens overtagelse af bygningen.

Det forsikrede hus er opført i 1968. Forsikringen trådte i kraft den 23/7 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/6 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype:	*Parcelhus*	**Ejendommen:**	*Dødsbo*
Hustype:	*Typehus 1960-1976*		
Tagets restlevetid:	*Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde mellem 5 og 10 år.*		
Note:	*Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen*		

Forventet restlevetid for bygningens tag
Den bygningssagkyndige angiver ovenfor den forventede restlevetid for bygningens tag. Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og de anvendte byggematerialer. Den bygningssagkyndige foretager altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr. Restlevetiden er baseret på den del af taget, der har den korteste restlevetid.

…

2. 88755

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Udvendigt, tagdækning: Tagdækning med mosbegroning i variabel grad, mest mod nordvest under store træer. Note: Mos holder på fugten, og nedsætter vandafledningsevnen.
1.4 Hætter/Aftræk	K2	Indvendigt i tagrum: Rumaftræk er ikke kondensisoleret. Note: Note: Der er risiko for fugttilbageløb til rummet, fordi den varme fugtige luft afkøles for hurtigt og kondenserer inde i røret.
1.11 Ventilation	K1	Indvendigt i tagrum: Der er lukke for ventilation af tagrummet langs ydervæggene med undtagelse af terrasseoverdækning. Note: Under besigtigelsen var træværk i tagkonstruktionen tørt. Såfremt der skal foretages arbejder vedr. tagrummet, bør der åbnes for øget ventilation.

"

Selskabet besigtigede bygningen, og har herom i notat af 17/2 2015 bl.a. oplyst:

"Anmeldte forhold:
Vandindtrængen i loftrum. Der trænger vand ind ved lægter.

Beskrivelse af det anmeldte/skaden:
Hus fra 1968. Traditionelt opført med gitterspær med tagbelægning af eternit skiffer. Foto 1. FT har efter overtagelse fået afrenset og malerbehandlet taget.
FT viste mig skjolder på loft, primært i køkken som vender mod øst. Foto 3, 4, 5.
I loftrum ses på tagfladen mod øst, midt for at lægter er opfugtet og skjoldet. Foto 7, 8, 9 og 10.
Skiffereternitten lagt i kit og oplagt uden undertag.

Hvad er alderen på det skadet:
Fra 1968.

Årsag til skaden/forholdet:
Forholdet vurderes at skyldes vandindtrængen i eternitskifferens samling, pga. mosbegroninger.
FT har efter overtagelse fået afrenset og malerbehandlet taget. Det vurderes at den tidligere mosbegroninger, har forårsaget utætheder i kitsamlinger, med vandindtrængen tilfølge."

I klageskemaet af 25/11 2015 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
I forbindelse med køb af hus … i juli måned 2015 med overtagelse 1. oktober 2012 ,
blev der udarbejdet tilstandsrapport.
Her er der ingen bemærkninger til taget (et eternitskiffertag) ud over at der var lidt mos.
Restlevetid er angivet til 5-10 år.
Der var ingen bemærkninger til at taget var utæt.

Tilstandsrapporten er udført om sommeren hvor der er tørt.
1) Der er tale om en skjult skade - en skade der var der ved overtagelse af huset.
Skaden ses kun når der regner.
Taget er efterfølgende konstateret utæt mange steder
2) For at bevare og vedligeholde taget fik vi det malet.
Tagfirmaet der malede kender ikke til problemer med at male et skiffer eternit tag.
[Producenten af tagbelægningen] oplyser at nye plader kan slå sig men så gamle plader som der her er tale om skulle ikke slå sig.
3) Skaden blev først endelig fastslået da der kom fugtpletter på loftet - det skete før der blev malet og vi havde en opfattelse at det var småskader som ville blive dækket ved maling.
4) Ved efterisolering i begyndelsen af 2015 konstaterede vi for alvor at der var tale om rigtig mange utætheder.

Dansk boligsikring undersøgte jo ikke taget før tegning af forsikring og kan således ikke påstå at skaden ikke var til stede ved overtagelsen.

Havde vi kendt til de mange utætheder havde vi enten ikke købt huset eller forsøgt afslag i købsprisen. Står nu med et tag der skal udskiftes til en værdi der andrager et sted mellem 150-200.000 Kr.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning af udgift til nyt tag."

Dertil har selskabet i brev af 15/12 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
…
Som **bilag I** fremlægges fotos optaget d. 7. juni 2013 af en anden konsulent i forbindelse med en anden skadeanmeldelse af vindskederne på den forsikrede ejendom. Disse fotos har vi brugt i vores vurdering af, om der på overtagelsestidspunktet var utætheder i taget.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vi har afvist at dække det anmeldte forhold, fordi vi ikke mener, taget var utæt ved overtagelsen.

Ejendommen blev overtaget i juni 2012. Ejendommen er fra 1968, og taget er det oprindelige. I tilstandsrapporten er taget anmærket med en K2 pga. mosbelægninger.

Ved den første besigtigelse i 2013 (anmeldelse af vindbræt) skrev vores konsulent, at der ingen skader var i tagrummet - det ses også af billederne (bilag I).

Efter denne besigtigelse har vores kunder fået afrenset og malet taget. Vores konsulent har vurderet, at det er dette arbejde, der forårsager utæthederne i taget, da de tidligere mosbegroninger er blevet fjernet, og kitsamlingerne derfor er blevet utætte (se bilag E).

[Producenten af tagbelægningen] har efterfølgende telefonisk oplyst, at man kan opleve at taget bliver utæt, hvis det males. Det skyldes at skifrene kan krumme sig efter malerbehandlingen og dermed blive utætte. Selve arbejdet med afrensning og maling kan også medføre utætheder. Se bilag H.

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader ved overtagelsen og fejl ved huset, som giver nærliggende risiko for skade.

Da utæthederne anmeldes 2,5 år efter overtagelsen, vi ikke så skader i 2013, og da taget siden er blevet renset og malet, kan klager ikke få dækket udgifterne til udskiftning af det 47 år gamle tag som krævet."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 26/12 2015 til nævnet bl.a. anført:

"1) Dansk boligforsikring A/S beså ikke huset da forsikringen blev tegnet, hvorfor det undrer os at de så klart kan afvise at det var utæt da huset blev købt.
2) Huset blev købt og beset om sommeren 2012, og da vi så på taget var der meget mos men vi konstaterede ikke at det var utæt, da det var i en tør periode.
3) Vi stolede også på tilstandsrapporten og bekymrede os således ikke for taget mens renovering af huset foregik.
4) På grund af mos på taget (se foto) valgte vi at lade det afrense og male. Inden dette arbejde blev udført konstaterede vi at taget flere steder svedte, men var af den opfattelse at det ville blive tæt efter at det blev malet. Det var desværre ikke tilfældet, hvorfor vi henvendte os til forsikringsselskabet.
5) Vi har [Producenten af tagbelægningens] udtalelse om at når taget har nået den alder vil det ikke blive utæt ved en gang maling. (Se kopi af mail)"

Af den ovenfor omtalte mail fremgår:

"Skifer plader var og er malet på overfladen ved levering.
Vi anbefaler ikke at man maler et skifertag, skifrene er meget tynde og en ensidet malerbehandling kan give spændinger i skifrene, så de slår revner.
Men vores erfaring siger, at jo ældre et skifer tag er, jo større sandsynlighed er der for, at det går godt, og der må man jo sige at dit tag i hvert fald er i den kategori."

Heroverfor har selskabet i mail af 1/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager har fremlagt en udtalelse fra [Producenten af tagbelægningen], der bekræfter de oplysninger, vi telefonisk har fået, nemlig at det ikke anbefales, at male et skiffer tag, fordi det kan give spændinger (revner) i skifferne. [Producenten af tagbelægningen] oplyser samtidigt, at der ved ældre tage er større sandsynlighed for at det går godt end ved nyere tage. Dette betyder ikke, at det ikke kan være malerbehandlingen, der kan have forårsaget utætheder.

Vi ved ikke hvorfor utæthederne er opstået. Det kan være selve afrensningen af taget, det kan være malerbehandlingen eller det kan være alderen på taget (fra 1968). Det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at taget var utæt på overtagelsestidspunktet - d. 1. oktober 2012. Forholdet blev anmeldt over 2 år efter overtagelsen, vi så ingen utætheder ved vores besigtigelse i 2013, og da taget både har været afrenset, malet og er blevet 2,5 år ældre, fastholdes det, at taget ikke var utæt ved overtagelsen.

Der henvises til Vestre Landsrets dom af 16. december 2009, hvor landsretten også tog stilling til begrebet 'nærliggende risiko for skade' og bygningsændringer efter overtagelsen. Dommen vedlægges."

Klagerens repræsentant har dertil i mail af 23/2 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "[Producenten af tagbelægningen] har til os oplyst at alderen på taget skulle ikke være hindring for at male det med godt resultat.
>
> Vi anmeldte ikke skaden ved overtalelsen dels fordi der var/er tale om en skjult skade som kun viser sig når det regner på grund af følgende:
> 1) Stolede på tilstandsrapporten
> 2) Renoverede først underetagen.
> 3) Det var således først da vi gik i gang med at isolere, hvilket stod på i mange dag og da der i den periode også fremkom regnvejr Konstaterede at taget var utæt ikke mere end så snart det var tørvejr igen så utæthederne ikke.
>
> Det er ikke korrekt når Dansk boligforsikring udtaler de ikke så utætheder besøget i 2013 - på det tidspunkt var vi heller ikke klar over utæthederne. Det var slet ikke det vi havde bedt dem komme for at besigtige - det var mangel på vindafskærming i tagkonstruktionen.
> Det var tørvejr under besøget så selv om man havde set efter utætheder ville man ikke have set det, men det indgik slet ikke i drøftelserne og besigtigelsen, så det kan af gode grunde ikke udtale sig om."

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.
> …
> 3.5
> Dækningen er betinget af:
>
> - at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
> - at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> …

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...
4.7
- Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

4.8
- Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Klagerens repræsentant har i 2015 anmeldt, at ejendommens eternitskiffertag, der efter det oplyste er fra 1968, er blevet utæt.

Det fremgår af tilstandsrapporten fra 2012, at restlevetiden for tagbelægningen er mellem 5 og 10 år, og at angivelsen ikke er sket efter et individuelt skøn, men er resultatet af et tabelopslag.

Af forsikringens undtagelsesbestemmelser fremgår blandt andet, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag. Forsikringen dækker heller ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid.

Selskabet har anført, at klageren først anmeldte forholdet over 2½ år efter overtagelsen af bygningen, og at utæthederne viste sig på et tidspunkt efter, at klageren havde renset mos af taget og malet det. Selskabet henviser endvidere til, at der er tale om den oprin-

delige tagbelægning fra 1968, og at dette forhold også kan forklare de nuværende utætheder.

Producenten af tagbelægningen har i en mail til klageren oplyst, at det ikke anbefales at male et skifertag, da pladerne kan slå revner.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagbelægningen, der udgjorde aktuelle skader eller fysiske forhold, der gav nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om den oprindelige tagbelægning af eternitskiffer fra bygningens opførelse i 1968, og at der ikke er oplysninger i sagen om, at utæthederne skyldes andet end almindelig nedslidning. Dertil kommer, at klageren efter overtagelsen af bygningen har renset mos af taget og malet taget, hvilket efter oplysningerne fra producenten af tagbelægningen medfører øget risiko for revnedannelser i tagpladerne.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand