Ankenævnet for Forsikring

Den 17. august 2016 blev i sag nr. 89086:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet afviser at yde dækning for et anmeldt forhold ved tagbelægningen. Det er klagerens opfattelse, at tagbelægningen skaller af i et sådant omfang, at hele tagbelægningen skal udskiftes.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

På ejendommen er der opført en række bygninger. Bygning B er opført i 1930. Forsikringen trådte i kraft den 15/2 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/12 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype:	*Dobbelthus*	**Ejendommen:**	*Ejerbolig*
Hustype:	*Kan ikke beskrives generelt*		
Tagets restlevetid:	*Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*		
Note:	*Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*		

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: 10 år eller længere

2. 89086

Forventet restlevetid for bygningens tag
Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.

...

B Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Begyndende afskalning på rygningspladerne. Note: Afskalningen forkorter rygningernes restlevetid, men der er ikke spor af utætheder endnu.
1.2 Tagfald	K3	Taghældningen på mellembygningen i sammenbygningen til nabohuset er udført med en meget lav hældning, der er spor på loftet i viktualierummet af indtrængende fugt Note: Den lave hældning kan medføre at vand trænger ind ved pladesamlinger og at tagets holdbarhed formindskes.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Nedbrudte og løse fugleklodser ved sammenbygningens tagfod.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagnedløbet i hjørnet mod nabobygningen er ikke ført til kloak, men løber ud i en spand. Note: Sokkel og kælder kan opfugtes

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

.....

Du skal være opmærksom på at sælgers besvarelse ikke har garantivirkning.

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
1.	**Generelle oplysninger**			
...				
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Nyt tag 1999**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☒	☐	☐

...

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:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
...		
Sadeltag	B	
Hanebåndspær	B	
Taghældning - >35 grader	B	
Tagbelægning - Fiberarmerede bølgeplader	B	

Ved brev af 13/3 2015 har klagerens advokat oplyst selskabet, at tagpladerne på bygning B var begyndt at smuldre i ikke ubetydelig grad.

I klageskemaet af 16/2 2015 har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Indklagede skal anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade, samt bekoste nedtagning af tagplader, bortskaffelse af disse samt oplægning af nye eternittagplader."

I brev vedlagt klageskemaet har klagerens advokat bl.a. bemærket:

> "Klager overtog den omhandlende ejendom den 15. februar 2015. Kort tid herefter opdagede klager, at tagpladerne skallede af. Det er klagers opfattelse, at forholdene vil eskalere, og at man står over for en snarlig udskiftning af taget. Denne opfattelse deles af indklagede, som mener at taget har en restlevetid på mellem 5 og 10 år.
>
> Ifølge oplysninger fra sælger i tilstandsrapport af 20. december 2014 (pkt. 1.2, side 20) blev der lagt nyt tag på ejendommen i 1999. Tilstandsrapporten fremlægges som bilag 5. Klager og indklagede havde således ved handlens indgåelse en berettiget forventning om, at ejendommens tagbeklædning var ca. 15 år gammel.
>
> Ifølge taksator fra indklagede, er der imidlertid tale om tagplader fra 1984. Dette bestrides, idet man efter klagers opfattelse bør lægge sælgers oplysninger til grund. Indklagedes forsikringstilbud er da også udarbejdet på baggrund af denne oplysning, hvorfor det må anses som rimeligt ud fra begge parters forestilling omkring ejendommens tag, at anse taget for at være opført i 1999.
>
> Det er klagers opfattelse, at de smuldrende tagplader nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand.
>
> Der kan henvises til afgørelsen AF 86807 af 3. marts 2015, hvori et tegltag med afskalninger blev anset for at nedsætte ejendommens værdi sammenholdt med andre ejendomme af samme alder og i almindelig vedligeholdelsesmæssig stand.
>
> Det er klagers opfattelse, at ovennævnte afgørelse viser, at skadesbegrebet omfatter en nedsættelse af ejendommens værdi, hvilket der er tale om i nærværende klage.
>
> Der kan henvises til afgørelsen AF 71161 af 17. december 2007, hvor det blev anset som en dækningsberettiget skade, at taget smuldrede, og at det stod over for en snarlig udskiftning. Der blev her lagt vægt på, at forsikringstageren på baggrund af tilstandsrapporten ikke havde mulighed for at forudse, at taget stod over for at skulle skiftes inden for kort tid - også selvom tagets overflade havde fået karakteren K2.
>
> Det er klagers opfattelse, at ovennævnte afgørelse viser, at de såkaldte smuldretage kan være en dækningsberettiget skade, når tilstandsrapporten ikke giver en forsikringstager mulighed for at forudse en udskiftning.
>
> På denne baggrund gøres det herefter gældende
>
> - at det bør lægges til grund, at ejendommens tag er fra 1999 jf. sælgers oplysninger i tilstandsrapporten,

- at sagen under alle omstændigheder skal bedømmes ud fra, at taget er fra 1999, idet begge parter henholdsvis i forbindelse med købet og i forbindelse med afgivelse af forsikringstilbud, gik ud fra, at taget var fra 1999,
- at taget er i en stand, som er væsentlig ringere end, hvad man med rette kunne forudse af et tilsvarende tag af samme alder og vedligeholdelsesmæssig stand,
- at tilstandsrapporten ikke giver klager mulighed for at forudse, at tagets restlevetid er begrænset, og
- at skaden derfor skal anses som dækningsberettiget."

Dertil har selskabet i mail af 29/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Klager tegner pr. 15.02.2015 Ejerskifteforsikring, standard dækning med policenr. …99 for ejendommen … Litra B som denne klage vedrører er opført i 1930.
>
> Den 13. marts 2015 anmeldes at tagplader på litra B er begyndt at smuldre i betydelig grad.
>
> Husejernes Forsikring afviste forholdet - i første omgang dog baseret på fejlagtige oplysninger, idet der har været tvivl om tagpladernes alder samt lægningstidspunkt, men principielt er afvisningsgrunden den samme.
> Skadebegrebet er ikke opfyldt.
>
> Det er nu konkluderet at de anvendte tagplader er produceret på Eternitfabrikken i 1994.
> Ifølge sælgers oplysninger er taget lagt i 1999, altså med en alder på 16 år på anmeldelsestidspunktet.
>
> Der observeres på besigtigelsestidspunktet, at der er begyndende nedbrydning i tagpladerne, der er at typen B7. Det er eternitplader uden asbest, og har dermed en kortere levetid end med asbest.
>
> Yderligere ses der er 3 knækkede tagplader, som kunne anerkendes som dækningsberettiget forhold. Udbedring heraf falder dog under bagatelgrænsen.
>
> Taksator har ved besigtigelse ikke kunne konstatere skade som følge af smuldrende tagplader.
>
> Det er vurderet at taget kan holde 5-10 endnu.
>
> Herefter, som beskrevet i TR og af taksator er levetiden udløbet.
>
> Det vurderes således ikke at der vil være nærliggende risiko for skade på taget udover det forventelige i de næste 5-10 år.
>
> På den baggrund fastholder selskabet afvisningen."

Vedlagt mail af 14/3 2016 har klagerens advokat fremsendt et brev af 14/3 2016 fra en tømrer, hvoraf fremgår:

> "Eksisterende tagplader med nr. … er meget utætte, hvilket også kan ses på vægge og lofter.

Taget bør udskiftes hurtigst muligt, for at der ikke skal dannes skimmelsvamp, hvor vandet løber igennem tagplader, som er asbestfri og produceret i 1994 ifølge cembrit."

Selskabet besigtigede herefter bygningen, og har herom i brev af 24/5 2016 anført:

"Efter fornyet besigtigelse, har vi den 26. april 2016 fra taksator modtaget meddelelse om følgende forløb af besigtigelsen:

'Jeg har været på besøg sammen med tømreren, hvor vi fandt et hul i taget, og samtidig tog vi nogle tagplader ned, hvor vi kunne se at der var stemplet på bagsiden med årstal 1994. Der var ikke tegn på huller på bagsiden at tagpladerne, men der er flere små huller i overfalden på forsiden, hvor de påstod at der kunne trække vand gennem tagpladerne, hvilket jeg ikke var enig med dem i, hvorefter vi tog en vandslange og sprøjtede vand direkte på hullet i ca. 10 minutter, og der kom ikke vand gennem tagpladen.

Så min beskrivelse i rapporten fra den 09.04.2015 svarer fint i overensstemmelse med de faktiske forhold'."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder klagerens advokats brev af 9/7 2015, hvoraf bl.a. fremgår:

"Af selskabets svar fremgår, at taksator har konstateret begyndende afskalninger på pladerne, men intet derudover. Min klient oplyser imidlertid, at han nu har konstateret, at flere af pladerne er revnet. Endvidere er der konstateret utæthed, idet der trænger vand ned fra loftet i bryggerset.

Allerede af disse årsager er det min opfattelse, at der foreligger en faktisk skade, ligesom de revnede tagplader indikerer en overhængende risiko for skade.

Hertil kommer, at jeg er uenig i selskabets vurdering af, om skadesbegrebet i øvrigt er opfyldt. Af huseftersynsrapporten fremgår det, at sælger har oplyst, at taget er oplagt i 1999. Umiddelbart burde det ikke være 'smuldreplader'. Taget var og er altså kun 15 år gammelt ved overtagelsen. Et eternittag påregnes at have en meget lang levetid, hvilket også fremgår af afskrivningstabel D i forsikringsbetingelserne. Først efter 25 år begynder man at afskrive på tagets levetid. Taksator har konstateret, at restlevetiden for taget ligger mellem 5 og 10 år, hvilket jo betyder, at det er helt udtjent efter 25 år fra oplægningen.

Når man overtager en ejendom med et 15 år gammelt eternittag, har man ret til at forvente, at taget vil kunne ligge i mindst 25 år endnu, inden det er tjenligt til udskiftning. Skadesbegrebet er derfor efter min klare opfattelse også af denne grund opfyldt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

…

4. Hvad dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

…

- Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende ved ligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.

…

- Forhold under den lovgivningsmæssigt fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000."

Nævnet udtaler:

Klagen ses at vedrøre tagbelægningen på bygningen B. I klageskemaet har klagerens advokat anført, at selskabet skal dække udgifterne til en udskiftning af tagbelægningen.

Forsikringen trådte i kraft den 15/2 2015 og klagerens advokat anmeldte forholdet vedrørende tagbelægningen den 13/3 2015.

I brev af 9/7 2015 har klagerens advokat anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at taget er oplagt i 1999, at et 15 år gammelt eternittag bør kunne holde mindst 25 år endnu, og at tagbelægningen på den forsikrede bygning er væsentlig ringere end, hvad man kan forvente af en tagbelægning fra 1999. Han har endvidere anført, at der trænger vand ind ved revnede tagplader, og at vandet trænger ned fra loftet i bryggerset. Han har fremsendt et brev af 14/3 2016 fra en tømrer, der blandt andet udtaler, at de eksisterende tagplader er meget utætte og bør udskiftes hurtigst muligt. Endvidere har tømreren oplyst, pladerne ifølge producenten er produceret i 1994.

Selskabet har i mail af 29/2 2016 til nævnet anført, at der er begyndende nedbrydning i tagpladerne, der er af typen B7 uden asbest, og at dets taksator ved sin besigtigelse

har vurderet, at tagets restlevetid er 5-10 år. For så vidt angår de revnede tagplader, har selskabet bemærket, at det drejer sig om 3 tagplader, og at disse kan udbedres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse. Selskabet har i brev af 24/5 2016 anført, at taksatoren ved en fornyet besigtigelse spulede en nedtaget tagplade med vand i 10 minutter, og at han ikke kunne konstatere, at der derved kom vand i gennem tagpladen.

Nævnet lægger ved sin vurdering af sagen til grund, at tagbelægningen består af asbestfri eternitplader, der er produceret i 1994 og muligvis er oplagt på et lidt senere tidspunkt. Nævnet finder det ikke godtgjort af klageren, at taget er generelt utæt, og lægger til grund, at utæthederne først og fremmest skyldes vandgennemtrængning ved de tre utætte plader. Endvidere lægger nævnet til grund, at taget kan holde 5-10 år endnu, forudsat at der udføres nødvendige vedligeholdelsesreparationer løbende.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering af sagens konkrete omstændigheder finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til en udskiftning af tagbelægningen med henvisning til, at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den pågældende type tagbelægning af asbestfri eternit, har en forholdsvis begrænset forventet levetid i forhold til andre tagtyper og tilsvarende ældre asbestholdige eternittage.

Hvad angår udgiften til de tre revnede plader, lægger nævnet som ubestridt af klageren til grund, at udgiften til udskiftning af pladerne udgør under 5000 kr. Nævnet finder på denne baggrund ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til at reparationsudgiften er mindre end bagatelgrænse på 5.000 kr., jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 4.

8. 89086

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels