Ankenævnet for Forsikring

Den 4. januar 2017 blev i sag nr. 89451:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
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 ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på ejendommens tag.

Selskabet har afvist at yde dækning for den anmeldte vandindtrængen gennem taget med henvisning til, at forholdet skyldes, at tagets levetid er udløbet.

Klageren har heroverfor anført, at den beskikkede bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har anført, at tagets restlevetid er mindst 10 år, og at tilstandsrapportens oplysninger ikke er af en sådan karakter, at selskabet er berettiget til generelt at undtage dækning for udløb af levetid.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1954, og at førstesalen blev tilbygget i 1988. Forsikringen trådte i kraft den 1/3 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 25/7 2014. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

2. 89451

Tagets restlevetid:	*Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning 0) 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

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.
Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

...

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der ses begyndende nedbrydninger samt manglende vedligehold af afdækningslister på sternbrædder.
		K1	Der er afskallende maling på sternbrædder.
	1.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Der er stedvist revnede fuger i muret skorsten over tag.

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **Siden 1. juli 2005.** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Hele perioden.**			

...

		Ja	Nej	Ved ikke

...

2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐

Klageren anmeldte den 9/2 2016 til selskabet, at "Der kommer vand dryppende fra stueloftet/etageadskillelse. Det forekommer når det regner samtidig med kraftig vind. Forekom også da sneen smeltede efter det kraftige snefald i november. Kan ikke selv konstatere, hvor skaden er … . Muligvis i forbindelse med velux-vindue, der er lige ovenover på 1. sal." Klageren har i skadeanmeldesen angivet, at han opdagede skaden den 13/4 2015 kl. 6.05.

Klageren har i mail af 29/2 2016 til selskabet anført:

> "Har nu haft tømrermester … fra [håndværkerfirma] på besigtigelse. Han konkluderer at det er tagets generelle tilstand der er årsag til utætheden. Det beror på at tagpladerne tydeligvis er fra den første produktion af bølge eternitplader, efter at asbest blev forbudt i 80'erne. Pladerne er meget porøse, revnede og hullede, samtidig med at at de har en sugende svampet effekt. Skaden kan ikke lokaliseres og det er kun et spørgsmål om tid inden der kommer vand ind andre steder.
>
> Dette er i skarp kontrast til tilstandsrapporten, der vurderer at taget kan holde MINDST 10 år endnu. Han følger op med en beskrivelse, jeg videre sender når jeg modtager den..
>
> Hvordan kommer videre herfra?"

Selskabet afviste ved mail af 7/3 2016 den anmeldte skade med henvisning til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelser om "forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige løbetid" og "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag". Selskabet anførte i mailen, at taget "formodentlig er fra et sted mellem 1984–1989".

Af selskabets taksatorrapport af 4/4 2016 udfærdiget på baggrund af en besigtigelse den 22/3 2016 fremgår bl.a.:

> "**Ved besigtigelse kunne jeg konstatere følgende:**
>
> 1. Ved besigtigelsen så vi sammen på 'løbere'/vandskjolder i stuen, samt på taget udefra.
> Taget har jeg ved besigtigelsen, vurderet af ældre dato, der fremstår meget slidt. Taget er et bølgeeternit tag i farven rød.
> Bølgepladerne ses med afskallet maling på overfladen og mange mindre revner i overfladen.
> Det var ikke muligt med sikkerhed at konstatere, hvor der trænger vand ned gennem taget, men på grund af tagets beskaffenhed/nedslidte stand, kan mulige utætheder være hvor som helst.
> Jeg har fået aflæst nogle af i numre, som står præget i tagpladerne, og kan konstatere at de tilhører den første genereration af bølgeeternit plader uden asbest. Dette betyder at tagpladerne er udtjente og uden reel levetid tilbage.
> Årsagen til utætheden skal derfor findes i at tagpladernes levetid er utjent og du kan derfor ikke længere forvente at taget holder vandet ude.
> Jeg har fundet supplerende oplysninger til dig omkring dine tagplader på www.bolius.dk, hvor der står en del spændende oplysninger på dine tagplader.
> Generelt står der at et eternittag lagt før 1984, sandsynligvis er med asbest og da dit hus har fået opført 1. sal i 1988, vil jeg vurdere at dine tagplader er fra 1988 også.
> Jeg har indhentet oplysninger om din ejendom på kommunens hjemmeside, som jeg videresender til dig.
> Som beskrevet herover, kan du ikke længere forvente at dit tag kan holde vandet ude, da taget ses uden reel levetid tilbage.
> Du kan derfor påregne at skulle skifte taget eller forlænge tagets levetid, ved at give taget en overfladebehandling.

Der er flere firmaer som lever af at afrense samt male tagets overflade til en fornuftig pris. Denne løsning giver dig formentlig 4-5 år men holder ikke meget længere end det.
En partiel udbedring af din utæthed, kan være at smøre/male taget med et egnet produkt. For egnet produkt, bedes du se på f.eks. Cembrit's hjemmeside eller tage ned i dit lokale byggevaremarked.
…
Min konklusion af de anmeldte forhold
Du får hermed min afgørelse på de anmeldte forhold:

Forhold/skader, der ikke dækkes af din ejerskifteforsikring:

1. Det anmeldte forhold dækkes ikke af din ejerskifteforsikring.
Forholdet vedrører alene udløb af levetid og den lille utæthed som giver vandskjolder kan tætnes ved af male/smøre taget med et egnet produkt.
Partiel udbedring/tætning koster væsentligt mindre end den lovmæssigt fastsatte bagatelgrænse på 5.000 kr.
Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng.
Forholdet er herefter afvist.
Se venligst betingelserne afsnit 3.1- Skade, 4.6 - Forhold der alene består i udløb af levetid og 4.8 - Fejlagtig angivelse af restlevetid i tilstandsrapporten."

Klageren har i klageskemaet af 25/5 2016 anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Vi købte og overtog ejendommen … den 1.3.15. Første gang det regnede efter overtagelse, i april 2015, dryppede det kraftig ind/ned fra loftet i stuen. Vi kontaktede da Alm. Brand hvor vi har vores husforsikring, og de henviste til ejerskifteforsikringen.
Hele sommeren 2015 trængte der ikke vand ind. Men da sneen faldt i november, dryppede det igen ind. Forsøgte selv forgæves at finde ud af hvor vandet trængte ind. Vi anmeldte skaden til Husejernes forsikring d. 9.2.16, og har siden korresponderet med dem flere gange.
Vi har haft uvildig tømrermester ude og besigtige, han konkluderede at det er tagets generelle tilstand der er årsag til vandindtræning.
I tilstandsrapporten står at vores tag kan holde i mindst 10 år fra overtagelse.

Husejernes Forsikring afviser med henvisning til forbehold i policen, der lyder: fejlagtig angivelse i tilstandsrapport af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Dette er efter vores mening et generelt forbehold i forhold til tilstandsrapporten.

Denne store skade med vandindtrængning i stuen ved store regnbyger og sne, må anses for en skade af så stor karakter at den nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Dækning af skade."

Selskabet har i brev af 23/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "På baggrund af Tømrermesterens udtalelse afvises forholdet den 7/3-2016 idet forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid er undtaget jf. betingelserne pkt. 4. Under pkt. 4 er fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag også undtaget.
> …
> Den 15. marts 2016 gør klager indsigelse overfor selskabet, som fastholder afgørelsen under henvisning til at tagets levetid er udløbet og at fejlagtig angivelse af tagets restlevetid i tilstandsrapporten ikke udgør et dækningsberettigende forhold i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Den 17. marts 2016 retter klager på ny henvendelse og beder om at selskabet besigtiger forholdet, hvorefter taksator besigtiger taget den 22. marts 2016.
>
> Af Byggesagsarkivet fremgår det at ejendommen har fået opført 1. sal i 1988, hvorfor tagpladerne vurderes til også at være fra 1988, hvilket understøtter klagers tømrermesters vurdering.
>
> Taksator kommer efter besigtigelsen således frem til samme konklusion, hvorfor selskabet fastholder, at forholdet ikke er dækningsberettigende."

Klageren har i mail af 21/8 2016 til nævnet anført:

> "Vores klage går på deres generelle forbehold i policen, hvor de undsiger sig fejlskøn på tagets levetid.
>
> Tilstandsrapporten siger at taget har en levetid på min. 10 år. Taget er dog utæt og efter uvildig besigtigelse og forsikrings engen besigtigelse, dømt som udtjent og skal skiftes.
>
> Vi kan forstå på div afgørelser at forsikringsselskaber ikke må have generelle undtagelser i policen. Deres undtagelser skal henvise til en specifik fejl/skade i en tilstands rapport."

Selskabet har i mail af 23/8 2016 til nævnet hertil anført:

> "I forlængelse af klagers mail af 21. august 2016 skal vi venligst gøre opmærksom på, at der ikke i klagers police er taget generelle forbehold. Klager henviser i den forbindelse til at forsikringen jf. forsikringsbetingelserne ikke dækker fejlagtig angivelse af restlevetiden for taget.
>
> Dette er dog helt i overensstemmelse med Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. bilag 1"

Policen indeholder ingen forbehold/klausuler taget på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten.

Af forsikringsbetingelserne (version 5, 2014) 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 udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

• Fejlagtig angivelse i Tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens"

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at han kort tid efter, at han overtog den forsikrede ejendom den 1/3 2015, konstaterede vandindtrængen gennem taget. Selskabet har afvist at yde dækning for den anmeldte skade under henvisning til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelser om "forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige løbetid" og "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag".

Klagerens ejendom er opført i 1954 og blev udbygget med en førstesal i 1988. Klagerens tømrer har ifølge klageren vurderet, at tagbelægningen "tydeligvis er fra den første produktion af bølgeeternitplader, efter asbest blev forbudt i 80'erne. Pladerne er meget porøse, revnede og hullede, samtidig med at de har en sugende svampet effekt. Ska-

den kan ikke lokaliseres og det er kun et spørgsmål om tid, inden der kommer vand ind andre steder."

Selskabets taksator har efter sin bestigelse den 22/3 2016 vurderet, at taget er af "ældre dato, der fremstår meget slidt. Bølgepladerne ses med afskallet maling på overfladen og mange mindre revner i overfladen. … Jeg har fået aflæst nogle af [de] numre, som står præget i tagpladerne og kan konstatere, at de tilhører den første generation af bølgeeternitplader uden asbest. Dette betyder, at tagpladerne er udtjente og uden reel levetid tilbage."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at tagpladernes levetid var udløbet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på beskrivelserne af tagets tilstand, som klagerens tømrer og selskabets taksator er fremkommet med. Nævnet har også lagt vægt på, at de først producerede asbestfri bølgeeternitplader er kendetegnet ved en ringe holdbarhed.

Nævnet finder, at det forhold, at den beskikkede bygningssagkyndige ved sin udfærdigelse af tilstandsrapporten i 2014 har angivet, at taget kunne forventes af have en restlevetid på 10 år eller længere, ikke kan føre til andet resultat. Nævnet har herved lagt vægt på, at den bygningssagkyndiges angivelse er baseret på et tabelopslag og ikke på et konkret skøn, og at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, 8. bullet, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag.

På baggrund af klagerens mail af 21/8 2016 bemærker nævnet, at forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse om fejlagtig angivelse af tagets forventede restlevetid er i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., Bilag 1, punkt 1, 6, h. Nævnet har derfor ikke grundlag for at tilsidesætte undtagelsesbestemmelsen.

8. 89451

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om garantifond for skadesforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det liechtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand