Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2019 blev i sag nr. 92012:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
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 for sit sommerhus.

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/9 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/6 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"*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
…

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Sommerhus*	*1972*	*1*	*83*	*0*	*0*	*77*	*0*
2	B	*Brændeskur*	*-*	*1*	*8*	*0*	*0*	*0*	*0*

…

A Sommerhus

…

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.6 Tagrender/tagnedløb K1 Tagnedløb er ikke forbundet til afløbsinstallation i jord.
Note: Dette skønnes ikke, at resultere i skader på bygningsdele.

…

B Brændeskur

…

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.6 Tagrender/tagnedløb K1 Der er ikke tagrende for tagfladen.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		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? **1996 tilbygning på 19m2 til eksisterende bygning for indretning af værelse og redskabsrum.**	X		
…				
2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?"		X	

I klageskema af 4/3 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Efter overtagelse af vores sommerhus opdager vi, at der er mangler og skader på taget. En sagkyndig efterser taget. Vi skriver en skadesanmeldelse på forholdene. Forsikringsselskabet afviser at betale noget, da de argumenter med at de enkelte forhold ikke overstige bagatelgrænsen på 5000 kr. Det er vi uenige i og har derefter en mailkorrespondance. Vi får desuden en tømrer til at give et tilbud (på opfordring af forsikringsselskabet) på reparation af taget. Forsikringsselskabet afviser stadig at betale noget, hvorefter vi klager over afgørelsen. Klagen afvises.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At forsikringsselskabet tager ansvar for og betaler for reparation af mangler og skader på taget. Mangler og skader som ikke er nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 11/4 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**2. Forløb**
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 1. september 2016. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 27. juni 2016 (**bilag B**).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år. **Bilag C**

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 3. februar 2017, at der ifm. rensning af tagrenden var konstateret flere forhold vedrørende taget.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 15. februar 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 16. marts 2017, da der ikke er konstateret skader på bygningen, eller forhold som skønnes at overstige forsikringens bagatelgrænse.

Afgørelsen er fastholdt ved e-mail af 11. januar 2018, **bilag E**.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er et sommerhus oprindeligt opført i 1972. En del af taget antages at være fra opførelsestidspunktet og en del er oplagt i 1996 i forbindelse med en tilbygning.

Der er ved besigtigelsen konstateret flere mindre forhold vedrørende taget, men der er ikke tegn på utætheder eller skader på underliggende bygningsdele. Taget skønnes tæt, men dog med mulighed for mindre vandindtrængning ved rygningen. Der henvises til sagens bilag D.

Klager har anmeldt nogle mindre skader, i form af 3 revnede rygningsplade og nogle manglende tagskruer. Udbedringen af disse forhold vurderes dog ikke at ville overstige kr. 5.000.

Der er desuden konstateret afskalninger på enkelte asbestfrie tagplader, hvilket skønnes at skyldes sædvanligt slid. Der er ikke konstateret utætheder.

Der er enkelte tagplader, som er lagt dårligt i overlæg, skævt, eller hvor hjørner ikke er skåret. Der ses fuget langs tagplader, og taget vurderes derfor at være tæt. Det bemærkes at forholdene er konstateret ifm. rensning af tagrender, og ikke pga. vandindtrængning. Alle tagplader har ligget i minimum 20 år.

Endelig er taget afslutte uden fodblik. Konstruktionen vurderes at være udført iht. sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Der ses mindre fugtaftegninger på sternbrædderne, men ingen tegn på nedbrud. Sternbrædderne er malede og formentligt også trykimprægnerede, og vil normalt kunne modstå vandpåvirkninger.

Klager er blevet opfordret til at indhente et tilbud på reparation af de enkelte forhold, men selskabet har alene modtaget et tilbud vedrørende udskiftning af hele taget.

Det er ikke selskabets opfattelse, at de anmeldte forhold vil kunne begrunde at der meddeles dækning iht. det fremsendte tilbud. Taget ses ikke at være i dårligere stand end, at der vil kunne ske udbedring for et betydeligt mindre beløb. Der henvises i øvrigt til afgørelsen fremlagt som bilag E."

4. 92012

Klageren har i brev af 20/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Ad. 3
> [Selskabet] skriver, at '*…der er ikke tegn på utætheder eller skader på underliggende bygningsdele.*' Vi undrer os over, at det kan konstateres, da det dels ikke er undersøgt ved for eksempel at tage en tagplade af for at tjekke det, dels fordi vi to gange, hvor vi har være i sommerhuset har konstateret, at det har dryppet ned i stuen. Første gang vi opdagede det var samme dag hvor besigtigelsen fandt sted den 15. feb. 2017. Besigtiger tog billeder, som vi formoder er vedlagt notatet. Vi har dog ikke blevet forevist dem. Anden gang var den 16. juni. Den 17. juni 2017 meddelte vi det til forsikringsselskabet med billeddokumentation.
>
> [Selskabet] skriver: '*Klager er blevet opfordret til at indhente tilbud på reparation af de enkelte forhold, men selskabet har alene modtaget et tilbud vedrørende udskiftning af hele taget'.* Det er korrekt, men som vi skriver i mail af 29. juni 2017, er vurderingen fra tømreren, at det ikke er en brugbar løsning at reparere taget. I svar fra forsikringsselskabet af 23. aug. 2017, bemærkes det ikke, at der er utilfredshed med det indhentede tilbud, hvorfor vi selvfølgelig ikke har bedt tømreren om at komme med et nyt tilbud.
>
> I mail af 8. maj 2018 bliver vi tilbudt at komme med et tilbud fra en tømrer (som vi har indhentet jf. ovenstående), og forsikringsselskabet skriver, at de vil få en anden håndværker til at kontrollere prisen samt evt. komme med det kontratilbud. Vi har ikke set til nogen af delene.
>
> Vurderingen af at hele taget bør udskiftes er en konsekvens af, at der ifølge tømreren: '*…ikke må skæres eller bearbejdes i tagplader med asbest, at nedtagne plader ikke må genoplægges', mail af 29. juni 2017.* Dette dementerer forsikringsselskabet i mail af 8. maj 2017 med henvisning At-vejledning C.2.2.-1. Vi er uenige i forsikringsselskabets fortolkning af vejledningen, hvori der står følgende:
>
> > **1.3. Forbud**
> > Det er forbudt at fremstille, importere, anvende eller arbejde med asbest eller asbestholdigt materiale. (7)
> >
> > Bygninger, anlæg, tekniske hjælpemidler mv., der indeholder asbest eller asbestholdigt materiale, kan fortsat lovligt markedsføres i sin helhed i Danmark, hvis asbesten eller det asbestholdige materiale lovligt har kunnet markedsføres i sin helhed i Danmark frem til 1. januar 2005. Dette gælder, hvis asbesten eller det asbestholdige materiale er lovligt installeret, og bygningen, anlægget, det tekniske hjælpemiddel mv. er taget i brug før 1. januar 2005.
> >
> > Ved anvendelse forstås håndtering, bearbejdning, transport, installation og opsætning o.l.
> >
> > **1.3.1. Forbud mod genbrug**
> > Genbrug af asbestholdigt materiale er ikke tilladt. Derfor er det fx forbudt at opsætte en nedtagen asbestcementholdig plade.
>
> **Vedr. bilag D**
> Som vi erindrer det, er det første gang, at vi får lejlighed til at læse besigtigelsesnotatet af 15. februar 2017, så vi har ikke tidligere haft mulighed for at kommentere på den. Til notatet har vi følgende bemærkning.

Vedr. pkt. 4. i beskrivelsen i besigtigelsesnotatet.
Der beskrives, at der er 3 stk. rygplader der er med revner. Der er efter vores eftersyn 6 stk. rygplader ud af 16, der er revnet.

Bemærkninger i øvrigt
Vi må endnu engang bemærke, at vi undrer os over at forsikringsselskabet deler taget op i flere enkeltstående dele, således at de forhold vi har anført alle efter deres vurdering kommer til at koste mindre end bagatelgrensen på de 5000 kr. Vi har spurgt en fagmand, som ikke kender til eller tidligere har hørt om en sådan opdeling."

Selskabet har i brev af 6/8 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan bekræftes, at der er flere revnede rygningsplader end oprindeligt konstateret.

Vedhæftet fremsendes tilbud vedrørende udskiftning af revnede tagplader samt ilægning af skumbølgeklodser og montering af manglende tagskruer.

Skønsmæssigt udgør skumbølgeklodser og tagskruer ca. kr. 1.500.

De resterende kr. 11.225 vedrører udskiftning af 6 revnede rygningsplader.

Rygningspladerne oplyses at være fra 1996 (uden asbest), og erstatningen opgøres derfor iht. tabel I, jf. forsikringsbetingelsernes bilag A. Erstatningen efter 22 år opgøres som 37 % af tilbudssummen, dvs. at erstatning for udskiftning af 6 tagplader udgør kr. 4.153,25.

Erstatning i alt kr. 5.653,25 inkl. moms før fradrag af selvrisiko.

Tømreren bekræfter, at det ikke er ulovligt at reparere på et tag, der indeholder asbest. Det er korrekt, at asbestholdige plader ikke må genoplægges, men man må gerne udskifte enkelte plader, uden at udskifte hele taget."

Til dette har klageren fremsendt brev af 8/9 2018, hvori det bl.a. er anført:

"**Vi er ikke tilfredse med tilbuddet**

1. Hvis DB havde foretaget en besigtigelse, ville de have konstateret, at der er 3 rygningsplader med asbest på det ældste tag og 3 uden asbest på det nyeste tag og ikke i alt 6 uden asbest, der er revnet, som det beskrives i dokument af 10.08.18. Derfor må der ifm. de 3 asbestholdige plader skulle foretages en vurderes efter tarif vedr. asbestholdige rygningsplader.

2. Tilbuddet er generelt ikke tilfredsstillende. Vi fastholder stadig vores tidligere indsigelser.

Nyt til sagen
Ved vores seneste inspektion af taget den 06.09.18 kan vi desværre konstatere, at revnerne i de 2 almindelige tagpladerne nu er blevet til huller, hvorfor der er endnu større risiko for vandindtrængning. Billede vedhæftet. "

6. 92012

Hertil har selskabet i brev af 7/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Selskabet har ikke foretaget en genbesigtigelse, og tømreren er ikke blevet bedt om, at foretage en nærmere undersøgelse af de defekte rygninger. Det er meget muligt, at klager kan have ret i, at der er tale om tagplader, som ikke er af samme alder/materiale.
>
> Det vurderes ikke nødvendigt med en genbesigtigelse, men er klager er velkommen til at få det pågældende tømrerfirma til at foretage udbedring, og erstatningsopgørelsen vil herefter ske iht. de relevante tabeller.
>
> Vedrørende aldersnedskrivningen, skal det for god ordens skyld bemærkes, at denne er foretaget i henhold til Ankenævnets praksis, jf. kendelserne ANK 85.886 og ANK 85.778 (principielle), i hvilke det er blevet fastslået, at afskrivning kan ske på beskadigede bygningsdele omfattet af ejerskifteforsikringens levetidstabeller (bilag A til forsikringsbetingelserne).
>
> Det fremgår af de to kendelser, at flertallet ikke har kunnet finde holdepunkter i minimumsbekendtgørelsen for, at adgangen til aldersnedskrivning skulle være betinget af, at der i forbindelse med udbedringen sker udskiftning af bygningsdele i et nærmere bestemt omfang.
>
> Såfremt Ankenævnet ikke længere er enig i den praksis, som fremgår af de nævnte kendelser, anmodes nævnet om venligst at tilkendegive, hvilken udskiftning, der efter nævnets opfattelse skal finde sted for, at levetidstabellerne kan bringes i anvendelse."

Nævnet har også modtaget klagerens brev af 25/11 2018 og selskabets brev af 30/1 2019.

Nævnet har modtaget salgsopstilling med fotos og plantegning, police og fotos taget af taksator og af klageren. Nævnet har også modtaget andre bilag fra sagen, hvoraf uddrag gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 3/2 2017 fremgår bl.a.:

> "**Hvordan blev skaden opdaget**
> Da jeg renset tag rande
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> Taget:
> 1. det er ikke lavet rigtigt, tagplader slutter midt i bølger
> 2. Tagplader smuler
> 3. 3 tagplader ligger over hinanden flere steder, hjørne ikke skåret af
> 4.Der er revnet tagplader og tagplader som er repareret med kit,
> 5.Der mangler skuer i flere tagplader
> 6.Vandet løber ned af udhænget, pga. tagpladeren ikke når langt nok ud i tag randen.
> 7. Flere tagplader ligger med lille overlæg, modsat normal oplægning"

7. 92012

Af taksators besigtigelsesnotat af 15/2 2017 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
Fritidshus oprindelig fra 1972, efterfølgende i 1996 tilbygget mod nord (billede 1). Taget er udført som sadeltag med indvendige lofter til kip. Tagbelægningen består af Eternit B6 bølgeplader, på den oprindelige del er tagplader asbestholdige og på tilbygningen uden (billede 2-9).

Ved besigtigelsen kunne følgende forhold registreres (opstillet i samme rækkefølge som i kundens skadeanmeldelse):

1. Tagplader på tilbygningens østlige tagflade er af uvisse årsager i overgangen mellem tagpladerne på den oprindelige del og tilbygningen afsluttet 'skævt' i bølgen på de oprindelige tagplader (billede 13-14). Årsagen kan skyldes, at tagpladerne på denne del af tagfladen er lagt op fra højre mod venstre og ikke mere korrekt den modsatte vej. Overgangen mellem de tidsmæssigt forskellige tagplader er fuget med fugemasse.
2. Enkelte asbestfri tagplader på tilbygningen afskaller/revner (billede 11-12 og 13-14). Tagplader af denne alder uden asbest er bare ikke bedre.
3. Ved flere hjørnesamlinger er hjørner på tagplader ikke skåret. Tagpladerne ligger derfor og gaber lidt i disse hjørnesamlinger (billede 13, 26 og 30).
4. 3 stk. rygplader i den nordlige ende på tilbygningen er med revner (billede 15-17).
5. I flere tagplader nederst på den vestlige tagflade på den oprindelige del mangler der af uvisse årsager tagskruer (billede 18-20).
6. Tagplader er generelt afsluttet begrænset ud i tagrender (billede 18, 20-21 og 23-24). Sternbrædder generelt er påvirket af vand fra tagrender (billede 22 og 25), dog især mod sydøst (billede 22).
7. Se første forhold.
8. Skumtætningslister under rygningsplader er en del steder utætte (billede 28-29).

Kunden oplyste, at der er trængt vand ned lokalt i køkken i den oprindelige del. Der kunne i dette område registreres vandløbere på kipbjælken (billede 27). Ved besigtigelse rundt i husets øvrige rum kunne der ikke ellers registreres tegn på vandindtrængen, hverken i lofter og/eller på ydervægge langs facader.

Konklusion:
Til trods for at nogle af ovennævnte forhold ikke er i henhold til vejledninger/anvisninger, kan ingen af dem karakteriseres som værende ulovlige i forsikringsmæssig henseende.

Besigtigelsesnotat
I relation til den tegnede forsikring vurderes, at:

Ad. 1.
Forholdet udgør ikke nærliggende risiko for skader. Der er i hvert fald ikke påvist følgeskader.

Ad. 2.
Tagplader af denne alder uden asbest er bare ikke bedre. Forholdet udgør ikke nærliggende risiko for skader. Der er i hvert fald ikke påvist følgeskader.

Ad. 3.

Forholdet udgør ikke nærliggende risiko for skader. Der er i hvert fald ikke påvist følgeskader.

Ad. 4.
3 stk. rygplader i den nordlige ende på tilbygningen, der er med revner, bør udskiftes. Forholdet kan udgøre nærliggende risiko for følgeskader. Forholdet kan udgøre nærliggende risiko for følgeskader (vandindtrængen).

Ad. 5.
Manglende tagskruer bør monteres. Forholdet kan udgøre nærliggende risiko for følgeskader (vandindtrængen/stormskade).

Ad. 6.
Uanset at tagpladerne generelt er afsluttet begrænset ud i tagrenderne, ville der alligevel være risiko for at regnvand kan løbe op og bagom tagrenderne som en følge af, at der i henhold til sædvanlig byggeskik ikke er udført fodblik. Vandpåvirkningen af sternbrædder udgør alm. løbende vedligehold.

Ad. 7.
Se forhold 1.

Ad. 8.
Skumtætningslister under rygningsplader mangler flere steder. Forholdet kan medføre vandindtrængning (fygesne/slagregn). Det vurderes, at dette forhold udgør årsagen til vandindtrængen lokalt ved kipbjælken i køkken.

Det vides ikke, om der ved afmontage af tagplader stikprøvevist kan påvises skader skjult i tagkonstruktionen, som måtte være en følge af øvrige forhold. Men umiddelbart synes alene de utætte skumtætningslister under ryggen at have givet anledning til konstaterbare følgeskader. Taget har således til trods for øvrige konstaterede forhold formået at fungere i adskillige år uden at give anledning til problemer."

Af tømrermesters tilbud af 24/6 2017 fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale, fremsendes hermed tilbud på tømrerarbejde ved udskiftning af ca. 156 m2 tag, der er i tilbuddet regnet med udskiftning af tagplader til nye sorte 86 hele tagplader, nye vinkel rygninger, plastklodser med ventilation ved tagfod, imprægnerede bølgebånd i rygning, plader og rygninger fra Dansk Eternit, montering af nye 38x73 mm taglægter, opstilling af stillads, bortkørsel af plader til kontrolleret losseplads.

Excl. moms	kr.	76.230,00
25% moms	kr.	19.057,50
I alt. Inkl. 25 % moms	kr.	95.287,50

Der er ikke regnet med ny skorstens inddækning, aftrækshætte, vindskeder, sternbrædder, tagrende.
Der gøres opmærksom på at vinkelrygninger uden ventilationselementer under, ikke opfylder krav til opnåelse af garanti fra Dansk Eternit"

9. 92012

Selskabet har i brev af 11/1 2018 til klageren bl.a. anført:

> "Jeg har gennemgået jeres sag, men jeg kan ikke bekræfte, at der skulle være grundlag for at udskifte taget, jf. det tilbud I har fremsendt.
>
> På baggrund af vores besigtigelse, anerkendes det, at der er fundet nogle mindre fejl ved oplægningen af enkelte tagplader, men det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at taget er tæt. De plader der er oplagt senest skulle være oplagt for mere end 20 år siden, så hvis taget skulle være utæt som følge af oplægningen, havde det med sikkerhed været muligt at konstatere dette.
>
> Vi har ikke set fugtskader på loftet, men der er nogle mindre løbere på kipbjælken, som viser, at der på et tidspunkt er kommet lidt vand gennem rygningen. Det er muligt, at der kan være kommet lidt regn eller fygesne ind under rygningen, men ikke i mængder, som har medført skader på huset.
>
> Der er ikke ilagt skumbølgeklodser, som ville kunne hindre vandindtrængning som følge af fygesne eller slagregn. Der er dog et fornuftigt overlæg på rygningen, så der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skade. Når der ikke er monteret skumbølgeklodser, er det formentligt af hensyn til at sikre god ventilation under tagpladerne. Et tag må aldrig være 100 % tæt, da der skal være ventilation af tagkonstruktionen, og derfor må man også finde sig i, at der under helt specielle vejrforhold kan forekomme mindre (uskadelig) vandindtrængning. Før man evt. ilægger fugebånd, skal man sikre sig, at tagkonstruktionen er tilstrækkeligt ventileret på anden vis.
>
> Jeg lægger til grund, at der har været 3 knækkede rygningsplader, da I overtog huset, og det er principielt en skade, som dækkes af forsikringen. Jeg er dog enig med skadebehandleren i, at det ikke bør koste over kr. 5.000 at udskifte de defekte rygningsplader.
>
> Det er rigtigt, at det ikke nødvendigvis er alle forhold vedrørende taget der kan ses som forskellige forhold, der hver for sig falder under bagatelgrænsen, men der skal dog være en vis sammenhæng mellem de enkelte forhold, for at de kan betragtes som samme skade. Jeg mener til eksempel ikke, at der er nogen sammenhæng mellem revnerne i rygningspladerne, og så det forhold, at der i enkelte plader mangler tagskruer. Ved vurderingen lægger vi især vægt på, om der kan siges at være samme skadeårsag.
>
> Jeg forstår ikke, hvorfor 'jeres' tømrer ikke vil reparere på taget (bortset fra hensynet til hans egen økonomi). Der er intet ulovligt i at udskifte beskadigede rygningsplader, eller at eftermontere fugebånd. Man må selvfølgelig gerne vedligeholde på et tag, selvom der er er asbest i tagpladerne. Skifter man en tagplade, giver det sig selv, at den nye er uden asbest, men man må gerne løsne nabopladerne, så den nye kan lægges op, uden at dette medfører krav om yderligere udskiftning.
>
> Med hensyn til pladernes afslutning, vurderer jeg ikke, at der er nærliggende risiko for skade. Da taget blev udført var det ikke unormalt, at afslutte tagbelægningen uden brug af fodblik, og det er kun i tilfælde af kraftig vind, at der er risiko for, at noget tagvand løber bag om tagrenden. Selvom regnvandet i givet fald så vil dryppe fra sternbrættet, er der ingen risiko for skade på bygningen. Forholdet medfører alene lidt vandskjolder på sternbrættet.

Hvis tømreren ønsker at udarbejde et tilbud på reparation af taget, vil jeg gerne modtage et udspecificeret tilbud på reparation af de enkelte forhold, med henblik på at sikre, at vi ikke uberettiget afviser dækning med forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4 (bagatelgrænsen). Modtager vi ikke noget tilbud, må jeg dog henholde mig til de skønsmæssige priser, som vores besigtigelseskonsulent har oplyst."

Af bygningsentreprenørs tilbud af 25/7 2018 fremgår bl.a.:

"Hermed følger som aftalt tilbud på udskiftning af 6 stk. eternit rygningsplader samt skumbølgeklodser på hele rygningen. Montering af manglende tagskruer.

Materialer	kr.	3.320,00
Arbejdsløn	kr.	6.400,00
Kørselsudgifter+ affald	kr.	500,00
Samlet pris	kr.	10.220,00
Moms 25%	kr.	2.555 00
Pris i alt.	kr.	12.775 00

Det er ikke i sig selv ulovligt at arbejde med asbestholdigt tag, dog er der regler for bortskaffelse af asbestaffald. Disse vil naturligvis blive overholdt."

Af forsikringsbetingelserne nr. W.1.1.15 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.
…
3.4
Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.
…
5. Erstatningsberegning
5.1
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

5.3
Der afskrives i erstatningssummen som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der er vedlagt som bilag A.
…
8. Selvrisiko
Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko på 5000 kr. pr. skade.
Den samlede selvrisiko udgør maksimalt kr. 35.000,- i forsikringstiden.
…
Bilag A

Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele
…
- eternitbølgeplader med asbest Tabel D
…
- eternitbølgeplader uden asbest Tabel I
…

Tabel D:

Alder indtil	Erstatning
24 år	100 pct.
32 år	93 pct.
40 år	78 pct.
48 år	63 pct.

…

Tabel I:

Alder indtil	Erstatning
9 år	100 pct.
12 år	93 pct.
15 år	78 pct.
18 år	63 pct.
21 år	48 pct.
24 år	37 pct.
27 år	30 pct.

"

Nævnet udtaler:

Klageren overtog sommerhuset den 1/9 2016. Huset er opført i 1972 og har en tilbygning fra 1996. Klageren har anmeldt forhold ved ejendommens tag og kræver, at selskabet dækker udgifterne til "reparation af mangler og skader på taget".

12. 92012

Af selskabets taksators besigtigelsesnotat af 15/2 2017 fremgår blandt andet, at "Ved besigtigelsen kunne følgende forhold registreres (opstillet i samme rækkefølge som i kundens skadeanmeldelse): 1.Tagplader på tilbygningens østlige tagflade er af uvisse årsager i overgangen mellem tagpladerne på den oprindelige del og tilbygningen afsluttet 'skævt' i bølgen på de oprindelige tagplader (billede 13-14). Årsagen kan skyldes, at tagpladerne på denne del af tagfladen er lagt op fra højre mod venstre og ikke mere korrekt den modsatte vej. Overgangen mellem de tidsmæssigt forskellige tagplader er fuget med fugemasse. 2. Enkelte asbestfri tagplader på tilbygningen afskaller/revner (billede 11-12 og 13-14). Tagplader af denne alder uden asbest er bare ikke bedre. 3. Ved flere hjørnesamlinger er hjørner på tagplader ikke skåret. Tagpladerne ligger derfor og gaber lidt i disse hjørnesamlinger (billede 13, 26 og 30). 4. 3 stk. rygplader i den nordlige ende på tilbygningen er med revner (billede 15-17). 5. I flere tagplader nederst på den vestlige tagflade på den oprindelige del mangler der af uvisse årsager tagskruer (billede 18-20). 6. Tagplader er generelt afsluttet begrænset ud i tagrender (billede 18, 20-21 og 23-24). Sternbrædder generelt er påvirket af vand fra tagrender (billede 22 og 25), dog især mod sydøst (billede 22). 7. Se første forhold. 8. Skumtætningslister under rygningsplader er en del steder utætte (billede 28-29). Kunden oplyste, at der er trængt vand ned lokalt i køkken i den oprindelige del. Der kunne i dette område registreres vandløbere på kipbjælken (billede 27). Ved besigtigelse rundt i husets øvrige rum kunne der ikke ellers registreres tegn på vandindtrængen, hverken i lofter og/eller på ydervægge langs facader … Ad. 8. Skumtætningslister under rygningsplader mangler flere steder. Forholdet kan medføre vandindtrængning (fygesne/slagregn). Det vurderes, at dette forhold udgør årsagen til vandindtrængen lokalt ved kipbjælken i køkken".

Selskabet har efter afskrivning anerkendt reparationsomkostningerne forbundet med udskiftning af 6 revnede tagrygningsplader. Endvidere har selskabet anerkendt at dække ilægning af skumbølgeklodser og montering af manglende tagskruer. I øvrigt har selskabet afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdene ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller i øvrigt overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5000 kr.

13. 92012

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker forsikringen 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. Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes. Det fremgår også af forsikringsbetingelserne, at erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Ved enhver dækningsberettiget skade gælder der en selvrisiko på 5000 kr. pr. skade. Ifølge afskrivningstabellerne for udvalgte bygningsdele omfattes eternitbølgeplader med asbest af tabel D og eternitbølgeplader uden asbest af tabel I. Afskrivningstabellerne rummer forskellige procentsatser for afskrivning afhængigt af bygningsdelenes alder.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at dække reparation af taget i videre omfang end sket. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at de forhold, som selskabet har afvist at dække, udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at det reparationstilbud, som selskabet har indhentet, ikke er retvisende.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om vandindtrængen i huset som følge af nævnte forhold. Nævnet har også lagt vægt på, at taksator har oplyst, at tagpladerne på det oprindelige tag og tagpladerne på tilbygningen er lagt på forskellig måde, men at overgangen mellem tagpladerne er fuget med fugemasse. Nævnet har tillige lagt vægt

på, at det må antages som almindeligt kendt, at asbestfri eternitplader har en begrænset levetid, og at eternitpladerne ifølge sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten må antages at være lagt på tilbygningens tag i 1996.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at det forhold, at "Vandet løber ned af udhænget pga. tagpladerne ikke når langt nok ud i tagrenden", udgør en skade eller medfører nærliggende risiko for skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det kan ses på taksators fotos, at en del af ydervæggen er misfarvet, hvilket kan skyldes, at der er løbet vand fra tagrenden, men at det ikke fremgår af sagen, at ydervæggen har taget skade heraf. Nævnet har også lagt vægt på, at det må anses som almindeligt, at ydervægge af træ påvirkes af vind og vejr og derfor har behov for løbende vedligeholdelse.

Hvad angår selskabets opgørelse af erstatningen for udskiftningen af 6 tagrygningsplader, har nævnet i sin seneste praksis − blandt andet i sagerne 90541 og 91497 − udtalt, at der i overensstemmelse med almindelige principper for afskrivning ikke kan ske afskrivning, hvis udbedringen ikke vil medføre en levetidsforøgelse af den pågældende bygningsdel. Nævnet finder, at en reparation af rygningen ikke kan antages at give en sådan levetidsforøgelse, at der kan ske afskrivning i erstatningen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Dansk Boligforsikring A/S skal anerkende, at det har været uberettiget til at foretage afskrivning på reparationsudgifterne til udskiftningen af rygningspladerne. En eventuel kontanterstatning tillægges renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

15. 92012

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels