Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2019 blev i sag nr. 92419:

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 ejerskifteforsikring.

Han overtog en ideel anpart (en villalejlighed) i den forsikrede ejendom den 1/10 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/5 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
> Tagbelægning: 10 år eller længere
> Undertag: 10 år eller længere
> 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.
> …
> **Registrering af bygningens tilstand**
> **…**
> **1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**
>
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Træplader omkring dørparti til altanen/tagterrassen, ses med begyndende delaminering i overfladen. Note: Træet bør malerbehandles.
>
> **2. Ydervægge**
>
2.1 Facader/gavle	K1	Rækværk og gelænder på altanen er udført af træ, træet er begyndt at delaminere i overfladen og bør malerbehandles."

2. 92419

I klageskema af 10/6 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Vi har haft en skade på vores tagterrasse og det underliggende tag. Vi mente at det burde være dækket af vores ejerskifteforsikring. Det mente Dansk Boligforsikring som varetager dette ikke.
> …
> Vi har argumenteret for at – opbygningen af terrasse var konstrueret således at det lavede huller i det underliggende tag. – taget i øvrigt var i god stand da det har været beskyttet mod sollys fra tagterrassen – skaden er opstået under et år efter overtagelsen af boligen. Vi var nødt til at løse problemet og har derfor været nødsaget til at – afmontere terrassen, renovere det underliggende gasbeton og skifte tagpappen – genetablere tagterrassen – lave malerarbejde hos vores underbo som har et værelse under tagterrassen (endnu ikke udført).
> …
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Dækning for skadens omkostninger i rimelig grad. Det har indtil videre kostet os kr. 90.703 inkl. moms at udbedre skaden. Malerarbejde hos vores underbo er endnu ikke udført. Anslået til kr. 10.000."

Selskabet har i brev af 24/7 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**1. Indledning**
> Sagen vedrører en utæthed i et tagpaptag, der samtidigt fungerer som tagterrasse. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da forholdet er opstået efter overtagelsen og vurderes, at skyldes sædvanlig nedslidning af tagpaptaget. Klager gør gældende, at der foreligger en konstruktionsfejl.
>
> **2. Forløb**
> Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 1. oktober 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. 16. maj 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 18. januar 2018, at der var konstateret fugtskjolder på underboens loft, som følge af utæthed i tagpaptag, **bilag D**.
>
> Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 22. januar 2018. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**.
>
> Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 30. januar 2018, da forholdet er opstået efter overtagelsen og alene består i slid og ælde.
>
> Afgørelsen er påklaget og fastholdt ved e-mail af 22. marts 2018.

3. 92419

…

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1928, og den omhandlede tagterrasse formodes anlagt i 1987. Tagpapbelægningen på taget er derfor mere end 30 år gammel.

Der er monteret en træterrasse og et trægelænder ovenpå tagpapbelægningen. Ifølge selskabets teknikere er der intet usædvanligt ved konstruktionen.

Tagpapbelægningen på taget bærer generelt præg af at være slidt. Det kan ikke forventes at en tagpapbelægning på et tag, som er stort set uden fald, vil kunne holde i mere end 30 år.

Klager mener, at det er en fejl at stolperne fra gelænderet står direkte på tagpappen. Selskabet har dog ikke fundet noget galt med denne konstruktion, hvilket underbygges af, at det først er efter 30 år, at der opstår skader.

Det fremgår af skadeanmeldelsen af det først er d. 14. januar 2018, at klagers underbo konstaterer vandindtrængningen. Det må derfor lægges til grund, at konstruktionen var tæt da klager overtog ejendommen i oktober 2016.

Efter 30 år kan det ikke anses at være særligt omfattende vedligehold at udskifte en tagpapbelægning på et næsten vandret tag. Der har derfor ikke været tale om nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Det er uklart, hvorfor udgiften til udbedring ifølge klager skulle være på over kr. 90.000. Det må antages, at prisen afspejler, at der i forbindelse med tætningen af taget også er gennemført en mere generel renovering. Det nævnte beløb kan ikke tages som udtryk for, hvad det ville have kostet at tætne taget.

Det bemærkes endeligt, at underboens indvendige konstruktioner ikke er medforsikret på klagers ejerskifteforsikring."

Klageren har i kommentar af 6/9 2018til nævnet bl.a. anført:

"Som tidligere nævnt vurderede jeg tagpappen som værende i god stand da vi fik det blotlagt. Det har ligget beskyttet for solen og var ikke medtaget på nær de steder hvor stolperne havde gravet sig ned i tagpappen. Dette skyldes en fejl i konstruktion som gjorde at stolperne ved almindelig påvirkning ødelagde tagpaptaget.

Det nævnes i besigtigelsesnotatet fra Dansk Boligforsikring at tagpaptaget var opfugtet og det kan tyde på vand under tagpappen.
Vi gør opmærksom at besigtigelsen fandt sted mellem 07.30-08.00 d. 22 januar.
Det var mørkt og svært at se tilstanden af tagpaptaget og det er vel ikke så mærkeligt at tagpaptaget var vådt på den tid af året.
Det var ikke muligt at få Dansk Boligsikring til at besigtige igen på et sener tidspunkt.
Min vurdering, som proffesionel [teknisk uddannelse], var at tagpappen var i god stand og vi har ikke set tegn på vandindtrængning andre steder end ved stolper.

Det nævnes i samme rapport at vandet er trængt langsomt ind gennem konstruktionen. Vi er enige i dette og fastholder derfor at skaden er sket indenfor det første år hvis ikke før.
…
I et brev fra …, jurist fra Dansk Boligforsikring nævnes et beløb på over 90.000 for udgifter ifm. taget. Vi kan ikke på stående fod finde mail eller lignende hvor dette beløb fremkommer.
Reparation af taget forløb som følger:
- afmontering af eksisterende terrasse
- renovering af det underliggende gasbeton
- udskiftning af tagpappen
- genetablering af tagterrassen, herunder også ny detalje ved stolper så problemet ikke opstod igen."

Selskabet har i brev af 13/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at stolperne skulle have gravet sig ned i tagpappen, som følge af en fejl i konstruktionen. Klager har dog ikke nærmere redegjort for, hvori fejlen skulle bestå. Klager har dog tidligere gjort gældende, at udbedringen ville kræve, at terrassen blev løftet så der kunne svejses ny tagpap under stolperne (klagers e-mail af 30. januar 2018)

Besigtigelseskonsulenten er enig i, at dette vil være en rigtig løsning, men det indebærer jo netop ikke en ændring af konstruktionen, men bare en renovering af den mere end 30 år gamle tagpap.

Klager undrer sig over, at jeg i mit svar til ankenævnet har anført et beløb på over kr. 90.000. Klager ved ikke hvordan dette beløb er fremkommet.

Dansk Boligforsikring ved heller ikke hvordan beløbet er fremkommet, men til klagers orientering kan det oplyses, at det er klager selv, der i rubrikken 'Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?', har anført, at det anmeldte forhold indtil videre har kostet dem kr. 90.703.

Klagers bemærkning må opfattes sådan, at der er enighed om, at en renovering af tagpappen på det lille tag, ikke vil kunne koste det af klager oplyste beløb."

Til dette har klageren fremsendt kommentar af 15/1 2019, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg synes bestemt at jeg tidligere har redegjort hvori fejlen består men jeg gør det gerne igen:
Terrassen var konstrueret således at stolperne som værnet var monteret på stod direkte på tagpappen (dette er der uploaded billeder af). Dette medførte at stolperne gravede sig ned i tagpappen når de blev påvirket af vind, berøring eller lignende. Terrassen gjorde med andre ord løbende skade på tagpappen og har tydeligvis gjort det løbende.
Dette kunne udbedres, som nævnt, ved at løfte terrassen, afkorte stolperne og svejse nyt tagpap under. Jeg vil gerne understrege at det på ingen måde var muligt at udbedre dette uden at fjerne det meste terrasse. Dels var terrassens egenvægt meget tung dvs. ikke umiddelbart til at løfte og svejse ny tagpap ind under. Dels var det ikke muligt at komme til at udfører arbejdet.
Dansk Boligforsikring har aldrig indgået i en dialog om denne løsning men har fra starten påstået at man kunne tætne med fugemateriale eller lignende. Jeg holder fast i at dette ikke var en gangbar løsning men snarere en ganske håbløs, kortvarig lappeløsning.

For god ordens skyld vil jeg nævne at vi er endt med fjerne terrassen, skifte tagpaptaget og lave en ny terrasse. Dette er naturligvis den sikreste løsning.
Det beløb, kr 90.703, som nævnes er vores omkostninger for denne løsning.
Jeg forventer som minimum at Dansk Boligforsikring deltager i den ovennævnte løsning med at hæve terrassen som jeg mener er det absolutte minimum. Hvordan dette prissættes ved jeg ikke men jeg kommer naturligvis gerne med et bud."

Nævnet har fået forelagt salgsopstilling med plantegning, fotos af tagterrasse og underboens loft og andre bilag fra sagen, hvoraf uddrag gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 16/1 2018 fremgår bl.a.:

"**Hvornår blev skaden opdaget(dato)**	søndag, 14 januar 2018
Hvordan blev skaden opdaget	Vores underboer så, at der var skjolder på deres loft.
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	Der er utæt tagpap under tagterrasse, da der er tegn på vandindtrængning hos underboerne."

Af taksators besigtigelsesnotat af 23/1 2018 fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE:**
FT oplyser at underboen i oktober måned 2017 bemærkede en sort/mørk plet i loftet.

Inde:
Der var ved besigtigelsen ikke adgang til underboens lejlighed og FT har eftersendt 3 billeder. (fotoFT 1-3). Underbo har åbenbart overmalet den mørke plet, men der ses spor efter hvad der kan ligne vandindtrængen i samlingen mellem væg og loft.

Ude:
FT har fjernet terrassebrædder i området over underboens skade. (foto 2)
Træterrassen er placeret ovenpå tagpappen. Tagpappen er godt slidt. Gelænderstolpe kan ved personbelastning bevæge sig og FT har mistanke om at det er her skaden er, da det ligger umiddelbart over skaden i underboens stue.
Som det ses af (foto 3) er tagpappen for foden af stolpen i opløsning.

Tagpappen er i store områder opfugtet. (foto 14-17)

Af tegningsmaterialet fremgår det at tagterrassen er etableret i 1987. (bilag 1987)
Den underliggende tilbygning er fra 1949. (bilag 1949)

ÅRSAG/KONKLUSION:
Tagpappen er visse steder opfugtet og det kan tyde på at der ligger vand under pappen og at en eventuel vandindtrængen kan være sket flere steder. F.eks. ved gelænderstolpe hvor pappen er i opløsning.

Det vurderes at opløsning af tagpap er sket over en mangeårig periode og at vand langsomt er træng igennem den underliggende konstruktion og igennem samlingen mellem væg og loft hos underbo.

Tagpap antages at være fra tagterrassens etablering i 1987 og er derved 30 år gammel. Udløb af levetid.
…
UDBEDRING:
Reparation af tagpap hvor denne er i opløsning – under gelænderstolpe(r): pris: under 5000kr.

Reparation kan evt. udføres med koldtjære, eller med på svejsning af tagpap i ramte område. (områder)."

Notatet er vedlagt byggetegninger af huset, herunder tegning fra 1987 af tagterrassen.

Af selskabets brev af 30/1 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"Der er ikke tale om en fejlkonstruktion, og tagterrassen har fungeret i over 30 år. Der har altså ikke været nærliggende risiko for skade.

At i vælger at demontere hele terrassen, ændre ikke på at vi jf. forsikringsbetingelserne punkt 5.2 skal dække reparation af det beskadigede område, hvis det er omfattet af jeres ejerskifteforsikring.

Samtidig må jeg henvise til jeres samejekontrakt. Tagterrassen ligger ovenpå stueetagen. Jf. samejekontrakten vil vi skulle dække 37,5 % af en udgift, der er procentdelen for 1. sal. Stueetagen står for at betale de 62,5 %.

Tagterrassen bliver utæt over et år efter overtagelse, og udgør ikke en skade jf. punkt 3.1 i jeres forsikringsbetingelser."

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse:
Forsikringen omfatter den i policen anførte lejlighed (særejendom), samt de bygninger/bygningsdele (fællesejendom) der henhører til den samlede ejendom. Særejendommen dækkes fuldt ud, fællesejendommen dækkes forholdsmæssigt i forhold til forsikringstagers fordelingstal for ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.15 fremgår bl.a.:

"**1. Sikrede**
Sikret er alene forsikringstageren i egenskab af køber og ejer af den i policen anførte ejendom. Forsikringstager er den, der har indgået aftalen om forsikringen med Dansk Boligforsikring A/S.

2. Forsikringens dækningsomfang
2.1 Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.
…
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:
…
4.6 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade eller nærliggende risiko for skade på det forsikrede, jf. pkt. 3.1.
4.7 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 1/10 2016 en villalejlighed i en ejendom opført i 1928. Der blev i 1987 på et tagpapdækket halvtag over underboens lejlighed opført en tagterrasse i tilknytning til lejligheden.

Klageren anmeldte den 18/1 2018, at der var konstateret fugtskjolder på underboens loft, og at årsagen var utætheder i tagpaptaget under tagterrassen. Selskabet besigtigede forholdet den 22/1 2018 og afviste dækning den 30/1 2018. Klageren ønsker dækning for skadens omkostnin-

ger i rimelig grad og har oplyst, at det indtil videre har kostet 90.703 kr. at udbedre skaden, og at malerarbejde hos underboen anslås at ville koste yderligere 10.000 kr.

Selskabet har over for nævnet fastholdt afvisningen af forsikringsdækning og har blandt andet anført, at "Klagers ejendom er opført i 1928, og den omhandlede tagterrasse formodes anlagt i 1987. Tagpapbelægningen på taget er derfor mere end 30 år gammel. Der er monteret en træterrasse og et trægelænder ovenpå tagpapbelægningen. Ifølge selskabets teknikere er der intet usædvanligt ved konstruktionen. Tagpapbelægningen på taget bærer generelt præg af at være slidt. Det kan ikke forventes at en tagpapbelægning på et tag, som er stort set uden fald, vil kunne holde i mere end 30 år. Klager mener, at det er en fejl at stolperne fra gelænderet står direkte på tagpappen. Selskabet har dog ikke fundet noget galt med denne konstruktion, hvilket underbygges af, at det først er efter 30 år, at der opstår skader. Det fremgår af skadeanmeldelsen af det først er d. 14. januar 2018, at klagers underbo konstaterer vandindtrængningen. Det må derfor lægges til grund, at konstruktionen var tæt da klager overtog ejendommen i oktober 2016".

Selskabet har også anført, at "Klager anfører, at stolperne skulle have gravet sig ned i tagpappen, som følge af en fejl i konstruktionen. Klager har dog ikke nærmere redegjort for, hvori fejlen skulle bestå. Klager har dog tidligere gjort gældende, at udbedringen ville kræve, at terrassen blev løftet så der kunne svejses ny tagpap under stolperne … Besigtigelseskonsulenten er enig i, at dette vil være en rigtig løsning, men det indebærer jo netop ikke en ændring af konstruktionen, men bare en renovering af den mere end 30 år gamle tagpap".

Klageren har over for nævnet blandt andet anført, at "Terrassen var konstrueret således at stolperne som værnet var monteret på stod direkte på tagpappen … Dette medførte at stolperne gravede sig ned i tagpappen, når de blev påvirket af vind, berøring eller lignende. Terrasse gjorde med andre ord løbende skade på tagpappen og har tydeligvis gjort det løbende", og "Dette kunne udbedres, som nævnt, ved at løfte terrassen, afkorte stolperne og svejse nyt tagpap under". Klageren har tillige anført, at "For god ordens skyld vil jeg nævne at vi er endt med

fjerne terrassen, skifte tagpaptaget og lave en ny terrasse. … Det beløb, kr. 90.703, som nævnes er vores omkostninger for denne løsning. Jeg forventer som minimum, at Dansk Boligforsikring deltager i den ovennævnte løsning med at hæve terrassen som jeg mener er det absolutte minimum. Hvordan dette prissættes ved jeg ikke men jeg kommer naturligvis gerne med et bud".

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. Forhold, der alene består i bygningsdeles eller materialers sædvanlige levetid dækkes ikke.

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 efter en samlet vurdering ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at utæthederne i tagpaptaget under terrassen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at utætheden blev konstateret mere end 1 år efter klagerens overtagelse af ejendommen. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at træterrassen efter det oplyste stod direkte oven på det ca. 30 år gamle tagpaptag, og at det på denne baggrund måtte forventes, at tagpaptaget var ved at være udtjent. Nævnet bemærker herved, at en køber af et hus med tagpaptag må forvente, at der er en vis vedligeholdelsesbyrde ved et tagpaptag, og at taget skal undersøges jævnligt.

Nævnet har også lagt vægt på, at konstruktionen ifølge selskabet ikke er usædvanlig, og at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om fejlkonstruktion eller lignende.

10. 92419

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand