# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2019 blev i sag nr. 93115:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring. Klageren har i klageskema af 17/11 2018 til nævnet blandt andet oplyst:

"**Kort redegørelse for sagen**
Nærværende klage vedrører afslag på ejerskifteforsikringsdækning, truffet af mit ejerskifteforsikringsselskab Topdanmark A/S vedr. den mig tilhørende ejendom ….

Topdanmarks første afslag er dateret den 29.08.2018 jf. bilag 1.

Efter at have påklaget afgørelsen internt i Topdanmark modtog jeg endeligt afslag den 16.10.2018 jf. bilag 2, der tillige indeholder Topdanmarks resumé af sagsforløbet.

Ejerskifteforsikringspolicen fremlægges som bilag 3, og som bilag 4 fremlægges den i forbindelse med min erhvervelse af sagen vedrørende ejendom udfærdigede tilstandsrapport.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Jeg erhverver ejendommen … med overtagelsesdag den 20.05.2010.

Ejendommen er et almindelig enfamilieshus med eternittag.

I forbindelse med min erhvervelse er jeg opmærksom på tilstandsrapportens side 8 vedr. manglende tagplader og allongen til tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at 'enkelte tagplader har større forvitringer af pladekanterne eller af bølgetoppene'.

Umiddelbart efter min overtagelse af ejendommen foretager jeg udbedring af de ovenfor anførte forhold. Arbejdet udføres af tømrer- og snedkermester …, jf. faktura af 07.06.2010, bilag 5.

Der er mellem parterne enighed om, at ejendommens eternittag senest er blevet skiftet af ejendommens tidligere ejer i 1998.

I 2018 bliver taget utæt, og jeg anmoder i den anledning om en besigtigelse fra 2 uafhængige entreprenører, der begge tilkendegiver, at taget er så nedbrudt, at en totaludskiftning er eneste løsning.

Topdanmarks taksator er, så vidt jeg er blevet oplyst, enig heri.

Producenten af tagpladerne, Cembrit A/S (tidligere Dansk Eternitfabrik A/S) oplyser, at normallevetiden for tagplader fra den pågældende produktion er 35-40 år. I ekstreme tilfælde kan levetiden dog kun være 30 år, herunder hvis ejendommen har en meget udsat placering i forhold til vejr og vind eller eksempelvis nedfaldet biologisk materiale, der ikke bliver fjernet.

Den mig tilhørende ejendom ligger i et almindeligt parcelhusområde i …, uden særlige udfordringer af vejrmæssige forhold.

Da jeg overtog ejendommen i 2010, fremstod taget da også i pæn og velholdt stand, bortset fra de i tilstandsrapporten anførte forhold, jf. ovenfor, der som nævnt straks blev udbedret.

På trods af de normale forhold omkring taget, har dette vist sig kun at have en levetid på 20 år, dvs. kun godt halvdelen af den forventelige levetid.

Det er min opfattelse, at tagets stærkt reducerede levetid må være omfattet af ejerskifteforsikringens pkt. 6 (forsikringsbetingelserne), jf. bilag 3.

Skaden hidrører utvivlsom fra forhold, der ligger før min overtagelse af ejendommen. Svækkelsen af tagpladerne har medført, at taget skal udskiftes allerede i 2018 i stedet for som forventet i 2033-2038.

Som det fremgår af bilag 2, argumenterer Topdanmark med, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har oplyst, at der var større skader på enkelte tagplader, hvilken Topdanmark mener at kunne udbrede sig til, at hele taget er undtaget fra ejerskifterforsikringen.

Det er min opfattelse, at forsikringsdækningen alene undtager de konkrete forhold, herunder de specifikt dårlige eller manglende tagplader, der omtales i tilstandsrapporten.

En så bred fortolkning af tilstandsrapporten, som Topdanmark anlægger, vil gøre forsikringsdækningen nærmest illusorisk.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
At modtage erstatning til udskiftning af et kun 20 år gammelt tag, der allerede er nedbrudt."

Selskabet har i brev af 19/12 2018 til nævnet blandt andet anført:

"Vi må efter fornyet gennemgang af sagen fastholde, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, der går nævneværdigt udover de advarsler som vores kunde har modtaget i tilstandsrapporten i forbindelse med købet af ejendommen i 2010.

**Her følger fakta om forsikringen**
Der er tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring på vilkår 40-E. Forsikringen er trådt i kraft den 20. maj 2010.

Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport … af 11. januar 2010 inkl. allonge af 25. marts 2010.

Huset er opført 1955 og tagbelægningen er antageligt udskiftet i 1998, jf. pkt. 0.2 i sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten. Der er tale om en tagbelægning af bølgeeternitplader uden asbest.

**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunde anmelder ved telefonisk henvendelse d. 28. august 2018, at der er konstateret utætheder flere steder, da eternitplader på taget smuldrer.

Efter fremsendelse af fotos af det anmeldte forhold afviser vi det anmeldte forhold administrativt fra kontoret d. 29. august 2018 med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Vores kunde er ikke enig i afgørelsen, og efter yderligere korrespondance rekvirerer vi derfor en taksator til besigtigelse af det anmeldte forhold.

Taksator besigtiger det anmeldte forhold d. 9. oktober 2018, og fastholder d. 16. oktober 2018 vores oprindelige afgørelse.
…
**Hvad har vores taksator konstateret**
Taksator blev ved besigtigelsen d. 9. oktober oplyst, at der er konstateret vandindtrængen to steder i huset. Utætheder er konstateret dels omkring indgangsparti ved indkørsel mod nord og ved gavl ved overdækket terrasse/have mod syd.

Ved besigtigelse af tagbelægningen kunne taksator konstateres, at en del plader har afskalninger/forvitringer samt revner i overfladen, jf. også de fremsendte fotos fra vores kunde (sagens bilag C)

**Den anmeldte forhold går ikke udover beskrivelsen i tilstandsrapporten**
Det fremgår af allongen til tilstandsrapporten, at vores kunde på købstidspunktet generelt er gjort opmærksom på, at tagpladerne har mindre forvitringer og mindre revnedannelser.

Den bygningssagkyndige har registreret forholdet med karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Vores kunde er i allongen til tilstandsrapporten ligeledes gjort opmærksom på, at enkelte plader har større forvitringer af pladekanterne eller bølgetoppene.

Den bygningssagkyndige har registreret forholdet med karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid.

Derudover er vores kunde ved begge husets gavle med karakteren K3 gjort opmærksom på, at tagplader mangler og at træværk derfor nedbrydes, ligesom det også er oplyst med en K2-karakter, at udhængsbrædder og vindskeder i gavle er nedbrudte/rådne.

Som det fremgår af ovenstående registreringer i allongen til tilstandsrapporten var vores kunde allerede på købstidspunktet i foråret 2010 gjort opmærksom på, at tagpladerne helt generelt havde skader i form af forvitringer og revner i større eller mindre grad, hvoraf der for enkelte tagpladers vedkommende var tale om en mere alvorlig skade, som ville medføre at tagets funktion ville svigte indenfor overskuelig tid.

Selvom skaderne for den større del af tagpladernes vedkommende blev registeret som en mindre alvorlig skade ved huseftersynet i marts 2010, har revner og forvitringer naturligvis haft mulighed for at udvikle sig i de mere end 8 år, der er er gået fra overtagelsen i maj 2010, og indtil skadeanmeldelsen i slutningen august 2018.

Det er på denne baggrund også forventeligt, at revner og forvitringer på tagpladerne kan have udviklet sig i vores kundes ejertid, så tagpladerne på nuværende tidspunkt kan være blevet utætte. Over en årrække kan mindre alvorlige forvitringer og revner registreret med karakteren K1 godt udvikle til mere alvorligere skader, ligesom tagpladerne naturligvis også har været udsat for sædvanligt slid og ælde i vores kundes mere end 8-årige ejertid.

Vores kunde oplyser i klagen, at der i forbindelse med overtagelsen er foretaget udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte forhold på taget og henviser i den forbindelse til faktura fra Tømrer- og Snedkermester … (sagens bilag 5).

Det fremgår af den fremsendte faktura, at der er foretaget *'udskiftning af lægter, tagplader og rygning i forbindelse med gavle, underlister og dækbrædder monteret'*

Den fremgår således direkte af fakturaens ordlyd, at vores kunde alene har udbedret de meget kritiske og alvorlige skaderegistreringer i forbindelse med gavle, mens de mere generelle advarsler om forvitringer og revnedannelse i tagpladerne overalt på taget ikke er udbedret.

Vores kunde er efter vores opfattelse med oplysningerne i pkt. 8.1 i allongen til tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på en forøget løbende latent vedligeholdelsesbyrde på tagpladerne, da tilstandsrapporten generelt oplyser om forvitringer og revner overalt på taget. Vores kunde har således efter vores opfattelse måttet forvente en hyppig vedligeholdelse, som i hvert består af en årlig gennemgang af tagpladerne for revner og forvitringer, hvor de værst ramte tagplader udbedres/udskiftes. Denne vedligeholdelse ses ikke at være udført i vores kundes mere end 8-årige ejertid.

Når der henses til, at utætheder først anmeldes mere end 8 år og 3 måneder efter overtagelsen i maj 2010 er det på denne baggrund vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke realiserer en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der på overtagelsestidspunktet i maj 2010 ikke eksisterede hverken en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko herfor, jf. vilkårenes pkt. 5 og 6, udover hvad vores kunde kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Vi mener således ikke, at vores kunde har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var aktuelle skader eller andre fysiske forhold ved tagpladerne, som nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når der sammenlignes med tilsvarende tagkonstruktioner med bølge-eternitplader uden asbest, hvor der generelt er advaret om forvitringer og revnedannelse i tagpladerne i tilstandsrapporten.

Da vores kunde dermed også på købstidspunktet i foråret 2010 har kunnet tage de i tilstandsrapporten nævnte forholds reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, jf. vilkårenes pkt. 9 A, må vi derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning til en udskiftning af tagbelægningen på ejerskifteforsikringen.

Det bemærkes, at det af forsikringsvilkårenes pkt. 9 F fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der skyldes sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse, og at vores kunde ikke ses løbende at have foretaget vedligeholdelse af taget i sin mere end 8-årige ejertid.

Vi har ved vores stillingtagen til klagen ikke har taget stilling til, om tagpladernes nuværende tilstand kræver en totaludskiftning af tagbelægningen, eller om en grundig vedligeholdelsesmæssig gennemgang og evt. partiel udskiftning af nogle af tagpladerne på nuværende tidspunkt vil være tilstrækkeligt.

I forhold til tagpladernes sædvanlige levetid skal vi ligeledes bemærke, at det efter vores opfattelse bestemt ikke er alle eternitbølgeplader uden asbest fra 1990'erne, hvor man kan forvente en levetid på 35-40 år, som vores kunde oplyser.

Det er alment byggeteknisk kendt, at eternitbølgeplader uden asbest ikke har samme levetid som de tidligere anvendte bølgeplader med asbest, der blev produceret indtil midten af 1980'erne, ligesom de tidlige produktioner af eternitbølgeplader uden asbest i 1980'erne og 1990'erne, har en betydelig kortere levetid, end de eternitbølgeplader, som produceres i dag.

**Udvidet dækning:**
Den udvidede dækning er ikke relevant for det anmeldte forhold og gennemgås derfor ikke.

**Bilagsliste**
Vores kunde har fremlagt den væsentligste korrespondance i sagen samt gældende tilstandsrapport og ejerskifteforsikringspolice, hvorfor vi begrænser vores bilagsliste til at omfatte forsikringsvilkår, købsaftale inkl. salgsopstilling, samt de af vores kunde fremsendte fotos af tagbelægningens tilstand."

Klageren har i brev af 3/2 2019 til nævnet blandt andet bemærket:

"Bilag 6 – Police dateret 26.04.2010 vedrørende husforsikring tegnet hos Topdanmark i forbindelse med køb af huset beliggende …. Som det fremgår af policens side to omfatter forsikringen ikke skader på eller der udbreder sig fra manglende/defekte tagplader.

Endvidere fremlægges bilag 7, brev fra Topdanmark dateret 16.06.2010 vedrørende husforsikringen. Af bilaget fremgår, at Topdanmark sletter forbeholdet vedrørende taget, da skader på taget er udbedret.

I bilag 8 fremlægges mailkorrespondance med eternitfabrikken Cembrit A/S, hvori det bekræftes, at tagpladerne fra 1998 har en forventet levetid på 30-40 år.

Som det fremgår af bilag 6 har Topdanmark været orienteret om skaderne på taget jf. tilstandsrapportens allonge 1. Da skaderne er blevet udbedret af Tømrer og Snedkermester … jf. faktura, bilag 5, og fremstår uden defekter, bekræfter Topdanmark dette ved at fjerne forbeholdene på husforsikringen jf. bilag 7.

At taget i dag viser sig at have en langt kortere levetid end 30-40 år, som er den forventelige levetid af et tag fra 1998, bekræftet af Cembrit A/S i bilag 8, var ikke synligt ved overtagelsen af huset og går dermed udover beskrivelsen i tilstandsrapporten."

I selskabets brev af 28/2 2019 til nævnet er det blandt andet angivet:

"**Policeforbehold på husforsikringen**
Vores kunde oplyser, at vi ved skrivelse af 16. juni 2010 har tilbudt at fjerne et policeforbehold for utætheder i taget på vores kundes daværende husforsikring i Topdanmark. Vores kunde har ikke længere husforsikring i Topdanmark.

Vi forstår vores kundes høringssvar således, at vores kunde mener, at fjernelsen af policeforbeholdet på husforsikringen i 2010 skulle have indflydelse på nærværende klagesag på ejerskifteforsikringen og på vores mulighed for at henvise til oplysninger, der fremgår af tilstandsrapporten.

Hvis det er sådan vores kundes høringssvar skal forstås, er der naturligvis tale om en misforståelse fra vores kundes side.

Vi har i nærværende klagesag afvist vores kundes anmeldelse bl.a. på baggrund af oplysninger, der fremgår af tilstandsrapporten inkl. allonge, og der fremgår ingen relevante policeforbehold på ejerskifteforsikringen.

Det forhold, at vi i sommeren 2010 på baggrund af en telefonsamtale har tilbudt at frafalde et policeforbehold på husforsikringen uden at foretage nærmere risikovurdering ved fx en besigtigelse, er efter vores opfattelse ikke en anerkendelse af, at oplysningerne om skader på taget, som fremgår af tilstandsrapporten, kan anses for korrekt eller tilstrækkeligt udbedret i relation til ejerskifteforsikringens dækning.

Hvis man som forsikringstager vil undgå at specifikke oplysninger i tilstandsrapporten kan gøres gældende på ejerskifteforsikringen, er det vigtigt, at udbedringsarbejdet af de specifikke skader udføres før overtagelsen, hvorefter den bygningssagkyndige kan udarbejde en allonge til tilstandsrapporten, som sletter den registrerede skadebeskrivelse i tilstandsrapporten.

Dette er ikke sket i nærværende sag, og de skaderegistreringer, som fremgår af tilstandsrapporten inkl. allonge, er således gældende for ejerskifteforsikringen.

Som tidligere nævnt fremgår det af allongen til tilstandsrapporten, at vores kunde på købstidspunktet med en K1-karakter er gjort opmærksom på, at tagpladerne generelt har mindre forvitringer og mindre revnedannelser.

Vores kunde er i allongen til tilstandsrapporten ligeledes med en K2-karakter gjort opmærksom på, at enkelte plader har større forvitringer af pladekanterne eller bølgetoppene.

Derudover er vores kunde ved begge husets gavle med karakteren K3 gjort opmærksom på, at tagplader mangler og at træværk derfor nedbrydes, ligesom det også er oplyst med en K2-karakter, at udhængsbrædder og vindskeder i gavle er nedbrudte/rådne.

Vores kunde er derfor på købstidspunktet i foråret 2010 gjort opmærksom på, at tagpladerne helt generelt havde skader i form af forvitringer og revner i større eller mindre grad, hvoraf der for enkelte tagpladers vedkommende var tale om en mere alvorlig skade, som ville medføre at tagets funktion ville svigte indenfor overskuelig tid.

Som vi forstår vores kundes klage og høringssvar, mener vores kunde, at forholdene nævnt i tilstandsrapporten efter overtagelsen er tilstrækkeligt udbedret. Uanset, at vores kunde anser dette for at være tilfældet, må det jo på det foreliggende grundlag anses for ikke at være tilfældet, idet den nuværende konstaterede vandindtrængen enten sker ved de eternitbølgeplader, som vores kunde selv har udskiftet efter overtagelsen, eller sker ved de eternitbølgeplader, der lå på taget på overtagelsestidspunktet og som generelt er registreret i tilstandsrapporten som værende med forvitringer og revner i større eller mindre grad.

Hvis vandindtrængen sker ved de eternitbølgeplader, som vores kunde selv har udskiftet i sin ejertid, er der tale om et forhold, som ikke opfylder betingelsen for dækning i ejerskifteforsikringsvilkårenes pkt. 5, nr. 1), om at skaden/ skaderisikoen var til stede, da sikrede overtog ejendommen.

Hvis vandindtrængen derimod sker ved de oprindelige eternitbølgeplader, som vores kunde ikke har udskiftet i sin ejertid, må vi derimod fastholde vores opfattelse af, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. vilkårenes pkt. 9 A, idet det bemærkes, at de mindre forvitringer og revner nævnt i tilstandsrapporten naturligvis har haft mulighed for at udvikle sig til en mere alvorlig skade i de mere end 8 år, der gået fra overtagelsestidspunktet i maj 2010 til anmeldelsestidspunktet i august 2018.

**Levetid for eternitbølgeplader uden asbest**
Vores kunde har fremlagt en mailkorrespondance med en medarbejder fra Cembrit, der har produceret eternitbølgepladerne. Her fremgår det, at den forventede levetid for tagpladerne fra 1998 er ca. 30-40 år.

I tillæg hertil fremgår det af nuværende Håndbog for Beskikkede Bygningssagkyndige på side 54, at middellevetiden for eternitbølgeplader uden asbest er 30 år (sagens bilag E)

Da skemaet i Håndbogen for Beskikkede Bygningssagkyndige omtaler middellevetiden, vil der naturligvis også være visse tage med eternitbølgeplader uden asbest, hvor levetiden er væsentlig under 30 år.

Uanset hvilken levetid, der måtte anses for sædvanlig for tilsvarende tage med tilsvarende belægning, kan man dog efter vores opfattelse ikke forvente en sædvanlig levetid for tagpladerne, når man allerede på overtagelsestidspunktet generelt er blevet gjort opmærksom på forvitringer og revner på tagpladerne i tilstandsrapporten, og det skal hertil tilføjes, at den bygningssagkyndige

alene skal gøre opmærksom på forhold/skader i tilstandsrapporten, der går udover det helt sædvanlige forhold for tilsvarende tage af samme alder.

Vores kunde har på denne baggrund efter vores opfattelse – oplysningerne tilstandsrapporten taget i betragtning – ikke kunnet forvente sædvanlig levetid for de tagplader, der ikke er blevet udskiftet efter overtagelsen.

**Vi afventer jeres afgørelse**
Vi må på denne baggrund fastholde, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var aktuelle skader eller andre fysiske forhold ved tagpladerne, jf. vilkårenes pkt. 6, som nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når der sammenlignes med tilsvarende tagkonstruktioner med bølgeeternitplader uden asbest, hvor der generelt er advaret om forvitringer og revnedannelse i tagpladerne i tilstandsrapporten.

Da vores kunde dermed også på købstidspunktet i foråret 2010 har kunnet tage de i tilstandsrapporten nævnte forholds reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, jf. vilkårenes pkt. 9 A, må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen"

Nævnet har også modtaget klagerens bemærkninger af 9/3 2019.

Af tilstandsrapporten af 11/1 2010 fremgår det blandt andet:

"**Bemærkninger**

| | Ja | Nej | Bygning |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?<br>*Tagene pga. sne.* | X | | ABC |

...

**A Beboelse**

…

**8. Tagkonstruktion**

| | | |
|---|---|---|
| **8.1 Tagbelægning/rygning** | K3 | Der mangler de sidste tagplader ved gavlen mod vejen. Dette bevirker at træværket i gavlen har råd. |
| 8.5 Udvendigt træværk ved tag | K2 | Udhængsbrædder og vindskeder i gavlen mod vejen, har råd. |

…

| **Sælgers oplysninger om ejendommen** | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| **8. Tage** | | | |
| 8.1 Har taget været utæt?<br>Hvis ja, hvor?<br>**1997, taget er skiftet i 1998** | X | | |

…

**Allonge 1**

En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. Allongen kan f.eks. vedrøre en nærmere undersøgelse af en bygningsdel, som har fået karakteren UN.
…
**Bemærkninger til tilstandsrapport:**
På side 6 slettes forbeholdene vedr. sne på tagene.

På side 8 tilføjes:
8.1 tagbelægning K3: De yderste tagplader mangler langs gavlen mod baghaven. Dette bevirker at det underliggende træværk nedbrydes.
8.1 tagbelægning K1: Tagpladerne har almindelige mindre forvitringer samt mindre revner.
8.1 tagbelægning K2: Enkelte tagplader har større forvitringer af pladekanterne eller af bølgetoppene.
8.5 udv. træværk ved tag K2: Udhængsbrædder og vindskeder i gavlen mod baghaven har råd.
8.6 tagnedløb K3: Der mangler et tagnedløb mod vejen ved tilbygningen. Dette bevirker at facaderne optugtes.

**Dato:** 25-03-2010"

I en faktura af 7/6 2010 fra en tømrer er det angivet, at klageren har afholdt 21.500 kr. for blandt andet "Udskiftning af lægter, tagplader og rygning i forbindelse med gavle, underlister og dækbrædder monteret".

Af selskabets brev af 16/6 2010 fremgår det blandt andet:

"Vi vil gerne slette vores forbehold i dækningen på din husforsikring for …, fordi du oplyser, at du har udskiftet det rådne træ samt de defekte tagplader.

Det betyder, at din forsikring ikke længere vil indeholde dette forbehold:

*'Forsikringen omfatter ikke skader på eller der udbreder sig fra manglende/defektetagplader.'* "

Tagproducenten har i mail af 16/1 2019 til klageren blandt andet oplyst:

"Levetiden på eternitbølgeplader tag afhænger af omgivelserne og hvor god man er til at vedligeholde sit tag. Hvis taget bliver påvirket af løvfald og om man er god til at fjerne mos og alger, påvirker alt sammen levetiden på taget

Men den forventede vil være ca. 30-40 år."

Nævnet er forelagt en billedrapport.

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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.
…
**9. Hvilke skader dækkes ikke?**
**A** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten*, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
**F** Forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

**Nævnet udtaler:**

Klageren har den 20/5 2010 overtaget den forsikrede ejendom, der er opført i 1955. Det fremgår af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten af 11/1 2010, at der i 1998 er lagt nyt tag. Taget er af typen bølgeeternit fra producenten Cembrit A/S. Cembrit A/S har i en mail af 16/1 2019 til klageren oplyst, at den forventede holdbarhed på et bølgeeternittag fra 1998 er ca. 30-40 år. Det er videre angivet, at "Levetiden på eternitbølgeplader afhænger af omgivelserne og hvor god man er til at vedligeholde sit tag. Hvis taget bliver påvirket af løvfald og om man er god til at fjerne mos og alger, påvirker alt sammen levetiden på taget".

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde dækning til udskiftning af taget, som hun angiver er nedbrudt, hvilket har forårsaget vandindtrængning. Hun har henvist til, at skaden stammer fra forhold, der ligger før hendes overtagelse af ejendommen.

11. 93115

Selskabet har afvist at yde dækning for omkostninger til udskiftning af taget med henvisning til, at klageren allerede i tilstandsrapporten og i allongen til tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at taget generelt havde skader i form af forvitringer og revner i større eller mindre grad. Selskabet har henvist til, at forholdet var angivet med K1 og K2. Selskabet har også henvist til, at der er gået 8 år siden klagerens overtagelse af ejendommen, og at forholdet derfor har haft mulighed for at udvikle sig. Selskabet har videre angivet, at der på overtagelsestidspunktet ikke var en aktuel bygningsskade eller nærliggende risiko herfor, ud over hvad klageren kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 11/1 2010 fremgår det under punkt 8 med K3, at de sidste tagplader ved gavlen mod vejen mangler, hvilket bevirker, at træværket har råd. Videre er det med K2 angivet, at udgangsbrædder og vindskeder i gavlen mod vejen har råd. I allongen til tilstandsrapporten af 25/3 2010 er det til punkt 8 tilføjet med K3, at de yderste tagplader langs gavlen i baghaven mangler, hvilket bevirker, at det underliggende træværk nedbrydes. Det er med K1 angivet, at tagpladerne har almindelige mindre forvitringer samt mindre revner. Hertil er det med K2 angivet, at enkelte tagplader har større forvitringer af pladekanterne eller af bølgetoppene.

Klageren har fremlagt en faktura af 7/6 2010 fra en tømrer, hvoraf det fremgår, at hun har fået foretaget "Udskiftning af lægter, tagplader og rygning i forbindelse med gavle, underlister og dækbrædder monteret".

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold ved taget på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade, der går ud over, hvad der på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger med rimelighed må forventes.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten med karaktererne K1 og K2 er blevet gjort opmærksom på, at tagpladerne havde almindelige forvitringer og mindre rev-

ner, og at enkelte tagplader havde større forvitringer. Nævnet finder, at klageren ved disse angivelse er oplyst om, at der er begyndende tegn på nedbrud af taget og forhold, der kræver opmærksomhed og løbende vedligeholdelse. Der ses ikke at være oplysninger om, at der er foretaget vedligeholdelsestiltag siden overtagelsen, idet arbejdet, som fremgår af fakturaen af 7/6 2010, alene ses at vedrøre de forhold ved gavlene, der var betegnet med K3 i tilstandsrapporten.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at skaden først er anmeldt 8 år efter overtagelsen, hvor taget var ca. 20 år gammelt. Som sagen foreligger oplyst, må det lægges til grund, at taget er nedslidt som følge af almindelig slid og ælde. Tagbelægninger af asbestfri eternit har ofte en forholdsvis begrænset levetid i forhold til andre tagtyper og tilsvarende asbestholdige eternittage, og nævnet finder, at det – henset til tilstandsrapportens oplysninger – ikke udgør en dækningsberettigende skade, at taget muligt nu er udskiftningsmodent. Nævnet henviser til tidligere kendelser om levetid for asbestfri eternittage, herunder sagerne 84120, 84663 og 77096.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand