Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. november 2019 blev i sag nr. 93674:

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 ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1971. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/11 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**9. Lofter/etageadskillelser**

9.2 Loftbeklædning	K1	På loftet er der stedvis skjolder efter fugt. Note: Der er ikke målt fugt, og der er ikke forhold ved den overliggende konstruktion der indikere, at der skulle komme vand ind, hvorfor forholdet skønnes at være fra tidligere skade."

I klageskema af 22/4 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Vi overtog huset … den 1. april 2018. I efteråret 2018 opdagede vi, at der lå vand på gulvet i udhuset. Vi stillede spande på gulvet og efter den næste gang det regnede, var der vand i spandene. Udhusets tag er altså utæt. Vi har foretaget en anmeldelse den 24. oktober 201 til Dansk Boligforsikring, som har afvist at dække skaden med henvisning til punkt 4.7 i forsikringsbetingelserne (tagets restlevetid). DB havde forinden haft en byggesagkyndig til at vurdere fejlen. Han vurderede, at det var en konstruktionsfejl, som havde været der på tidspunktet for vores overtagelse, og som skulle udbedres. I tilstandsrapporten er der ikke angivet en restlevetid for taget på udhuset. Alene for parcelhusets tag.

Vi har også selv haft andre byggesagkyndige til at vurdere taget. De oplyste ligeledes, at fejlen skyldes en konstruktionsfejl. Fejlen er forsøgt udbedret nedefra, men udbedringen vil på sigt skade endnu mere.

Betingelser for betaling af erstatning:
- Da utætheden i taget skyldes en konstruktionsfejl, har forholdet eksisteret inden vi overtog huset.
- Fejlen fremgik ikke af tilstandsrapporten, og vi havde ikke på anden måde kendskab til fejlen, da vi købte huset.
- Dansk Boligforsikring har ikke taget et forbehold for dækning af fejlen i policen.
- Udhusets anvendelse er væsentligt nedsat i og med taget er utæt. Det må forventes, at et udhus tag er tæt – det er hele idéen med et tag, at bl.a. regn holdes ude!
- Vi havde ikke på forhånd planlagt at udskifte husets tag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Erstatning for udbedring af hele udhusets tag. Det er ikke tilstrækkeligt alene at lappe det."

Selskabet har i brev af 24/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører en utæthed i et udhustag, som er belagt med en ældre tagpap. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, med henvisning til tagpapbelægningens alder. Klager mener, at der skulle være tale om en konstruktionsfejl.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende … d. 1. april 2018. 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. 10. november 2017.

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.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 24. oktober 2018, at udhustaget var konstateret utæt 2 steder, **bilag B**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 6. november 2018. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag C**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 6. december 2018, da taget vurderes nedslidt (udløb af levetid) og da en reparation ikke ville overstige ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1971 og det omhandlede udhus/skur er også en del af den oprindelige bebyggelse.

Mere end et halvt år efter klagers overtagelse af ejendommen konstaterer klager, at det drypper fra taget i regnvejr.

Ved selskabets besigtigelse måles der kun meget begrænset fugt i loftskonstruktionen, hvilket indikerer, at der ikke har været tale om længerevarende opfugtning.

Taget er et fladt tag, som er belagt med tagpap. Der konstateres en del begroninger på taget, og der ses desuden en del buler i tagpappen, hvilket viser, at tagpapbelægningen er ved at være nedslidt. Alderen på tagbelægningen kendes ikke.

Der konstateres ingen udførelsesfejl ved tagpapbelægningen, men det kan konstateres, at der tidligere er blevet lappet på taget i nogenlunde samme område som den aktuelle utæthed. Det ses desuden, at der formentligt også på et tidspunkt er blevet forsøgt tætning nedefra.

De tidligere utætheder i taget, er beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 9.2 (bygning B).

Selv om sommeren 2018 var overvejende tør helt frem til august måned, må det antages, at taget ikke var utæt på overtagelsestidspunktet d. 1. april 2018.

Dansk Boligforsikring har ikke kunnet konstatere konstruktionsfejl ved tagbelægningen. Det fremgår ikke nærmere af klagen, hvad det er klager mener, der skulle have været udført anderledes.

Det er herefter selskabets opfattelse, at der er tale om en utæthed i tagbelægningen, som ikke har medført skader på bygningen, og som formentligt heller ikke har været tilstede på overtagelsestidspunktet. Det er desuden selskabets opfattelse, at utætheden alene skal tilskrives sædvanligt slid på tagbelægningen. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6 og 4.7.

Endelig gøres det gældende, at tæthed af taget kan opnås enten ved at behandle de utætte områder med en egnet tagasfalt, eller ved at brænde en ny lap over det utætte område. Sådanne arbejder må anses at være sædvanligt vedligehold af en ældre tagbelægning, og en reparation vil desuden ikke kunne overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000, jf. betingelsernes pkt. 3.4.

Det fastholdes herefter, at det anmeldte forhold ikke kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 15/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Ud fra hvad vi kan forstå, kan man ikke reparere et tag nedefra, da det kun vil ødelægge det omkringliggende tag endnu mere.

Taget har flere lag tagpap på. Taget må derfor være blevet restaureret.

Tilstandsrapporten siger ingenting om nedsat levetid på taget og vi må derfor forvente, at det har en rimelig levealder tilbage, da vi køber huset.

Det havde stort set ikke regnet, og i meget små mængder, efter vi overtog huset. Havde godt set tidligere, at der var nogle mærker på gulvet, men havde ikke forventet, at det var pga. utæt tag, før vi opdagede at det var vådt. Som sagt var det en meget tør periode, og vi har ikke ledt efter læk, når der har været regnvejr."

Selskabet har i brev af 22/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet kan tilslutte sig, at der formentligt er lagt et nyt lag tagpap på taget inden for de seneste 20 – 30 år. Det kan ikke antages, at tagpappen skulle være den oprindelige fra 1971.

Da der er tale om et fladt tag på en garagebygning, kan det dog ikke forventes, at tagpapbelægningen har nogen lang restlevetid.

Udbedringen af det anmeldte forhold består som tidligere anført i en behandling med tagasfalt eller ved at brænde en lap på, hvor taget er utæt. Dette arbejde udføres oppefra.

En reparation/tætning af taget vil ikke kunne overstige kr. 5.000, og den type arbejde kan desuden ikke betragtes som særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde på et ældre garagetag.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke sædvanlige vedligeholdelsesarbejder, når der ikke er sket skader på bygningen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/11 2018 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:
Inde i skur: (foto 2-3)
Det drypper ind 2 steder gennem skurets loft.

1. Der ses spor efter vandindtrængen i bræddeloft men normalt fugtindhold. Der har været forsøgt tætnet indefra med en sort klæbrig masse. (foto 4-9)
   Der ses spor efter dryp på gulvet. (foto 5 og 9)
2. Der ses spor efter vandindtrængen i bræddeloft og måles let forhøjet fugtindhold. (foto 12-20)
   Der er vand i spanden under dryp fra loft. (foto 10-11)

På skurets tag: (foto 25)
Taget er delvis mosbegroet og har luftansamlinger under tagpappen en del steder. (foto 25-30)
Konstruktionen er fladt tag med tagpap. Hård plade og loftsbrædder.
Der er tidligere repareret med lapper over tagpapsamlinger i området, hvor tag/tagrende fra hovedhus går ind over udhustaget. (foto 25, 32, 35-36)

Konklusion: Utætheder i samlinger i ældre tagpap, vurderes at være årsag til vandindtrængen i skur.
Samlinger i tagpap, hvor der tidligere har været forsøgt tætnet, (foto 25, 32, 35-36) menes at være utætheden som forårsager vand under tagpap dryp fra loft 2 steder nedenunder. Kan ikke udelukkes at der er utætheder i samlinger andre steder på taget.
Bygningen er opført sammen med hovedhus i 1971 (iht. byggesag). Alderen på tagpap kendes ikke – der er en del begroninger + 20 – muligvis oprindeligt.
Det er en sædvanlig tagkonstruktion
Der er en følgeskade (vandskjolder) af kosmetisk betydning under vandindtrængen 1. (foto 5 og 9)
Det anmeldte forhold vides ikke om har været tilstede ved overtagelse af ejendommen, men der har tidligere været utætheder i samme område.
…
UDBEDRING

Beskrivelse af udbedring og omkostninger af det skadede og evt. følgeskader:
Gennemgang og tætning af sprækker og alle tagpapsamlinger med Borup Tagtæt eller andet egnet produkt til tætning af tagpap
Under 5000 kr."

Af forsikringsbetingelserne 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 vedligeholdelses arbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
3.4
Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

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."

6. 93674

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1971 og overtaget af klageren den 1/4 2018. Den 24/10 2018 anmeldte hun, at udhustaget var utæt to steder. Udhuset har fladt tag med tagpap. Det er klagerens opfattelse, at årsagen til utæthederne er konstruktionsfejl, der var tilstede på overtagelsestidspunktet. Hun kræver erstatning for udbedring af hele udhusets tag, da det ikke er tilstrækkeligt alene at lappe taget.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning. Det er selskabets opfattelse, at "der er tale om en utæthed i tagbelægningen, som ikke har medført skader på bygningen, og som formentligt heller ikke har været tilstede på overtagelsestidspunktet. Det er desuden selskabets opfattelse, at utætheden alene skal tilskrives sædvanligt slid på tagbelægningen. Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6 og 4.7. Endelig gøres det gældende, at tæthed af taget kan opnås enten ved at behandle de utætte områder med en egnet tagasfalt, eller ved at brænde en ny lap over det utætte område. Sådanne arbejder må anses at være sædvanligt vedligehold af en ældre tagbelægning, og en reparation vil desuden ikke kunne overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000, jf. betingelsernes pkt. 3.4".

Selskabet har anført, at "der formentligt er lagt et nyt lag tagpap på taget inden for de seneste 20 - 30 år. Det kan ikke antages, at tagpappen skulle være den oprindelige fra 1971".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/11 2018 fremgår det blandt andet, at taget er delvis mosbegroet og har luftansamlinger under tagpappen en del steder. I notatet konkluderes det, at "utætheder i samlinger i ældre tagpap, vurderes at være årsag til vandindtrængen i skur. Samlinger i tagpap, hvor der tidligere har været forsøgt tætnet, (foto 25, 32, 35-36) menes at være utætheden som forårsager vand under tagpap dryp fra loft 2 steder nedenunder. Kan ikke udelukkes at der er utætheder i samlinger andre steder pa taget. Bygningen er opført sammen med hovedhus i 1971 (iht. byggesag). Alderen på tagpap kendes ikke – der er en del begroninger + 20 – muligvis oprindeligt. Det er en sædvanlig tagkonstruktion. Der er en følgeskade (vandskjolder) af kosmetisk betydning under vandindtrængen 1. (foto 5 og 9). Det anmeldte

forhold vides ikke om har været tilstede ved overtagelse af ejendommen, men der har tidligere været utætheder i samme område".

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 og efter en samlet vurdering kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder det godtgjort af selskabet, at utæthederne skyldes sædvanligt slid af udhusets tagbelægning, der nærmer sig udløb af levetid. Det er ikke godtgjort af klageren, at utæthederne skyldes fejlkonstruktion. Nævnet bemærker, 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 blandt andet lagt vægt på, at tætning af taget ifølge selskabet kan opnås ved behandling med tagasfalt eller ved at brænde lapper over det utætte område, og at en reparation af tagpappen ikke kan forventes at overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke er konstateret skade på udhuset på grund af utætheden.

8. 93674

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen