Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. december 2019 blev i sag nr. 93870:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1975 og udbygget i 1996 – den 3/7 2014. I klageskema af 17/6 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Jeg har vedlagt et … dokument der kort beskriver situationen. 1. Køber hus i juli 2014. En 1/4 del af taget er af en anden type end øvrige tag. Dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapport. Forholdet er nævnt i de 2 tidligere rapporter. 2. Jeg klager til Gjensidige, da tagmand siger at vi er nød til at få skiftet 6 plader da taget er af dårlig kvalitet. 3. Gjensidige forklarer at jeg ikke er dækket da der ikke trænger vand ind og der ikke er en skade. De forklarer at de anser taget til at have forventede levetid som anvist på 10 år eller mere. 4. i 2018 får jeg vandskade og anmelder igen forholdet til Gjensidige, da taget tydeligvis ikke holdt de 10 år. Igen afviser Gjensidige sagen, denne gang uden at tilse ejendommen. Begrundelsen var at hullerne i taget skyldtes mekaniske påvirkninger og at det ikke nødvendigvis var taget der var dårligt. Jeg klager over afgørelsen, og det tager nu Gjensidige 6 måneder at behandle klagen, uden at tilse ejendommen. Jeg vedlægger deres svar.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg vil opnå at Gjensidige betaler mine omkostninger ifm udskiftning af den dårlige del af taget."

I et bilag til klageskemaet har klageren supplerende bl.a. anført:

> "I 2014 køber jeg en villa i … I tilstandsrapporten er det bemærket at taget er eternit med en forventet levetid på 10 år eller mere. Det er bemærket at der er lettere mos og lettere afskalling af enkelte plader, og det takseres begge til K1, men med note om at det ikke forventet at nedsætte tagets levetid. Jeg har tegnet en 10 år udvidet forsikring. Ifm en renovering af huset, herunder meget murarbejde, udskiftning af tagrender og maling af tag, bemærker håndværkeren, at ca. 1/4 af taget er af en anden type eternit (uden asbest fra 1996) end det øvrige. Han forklarer, at den

1/4 del ikke kommer til at holde ret længe, og han anbefaler øjeblikkelig udskiftning af 6 plader. Han forklarer mig at det skal være specificeret i tilstandsrapporten når der er så stor forskel på kvaliteten af taget. Det er det ikke. Efterfølgende er jeg kommet i besiddelse af 2 tidligere tilstandsrapporter via boligejer.dk, hvor byggesagkyndige i begge tilfælde havde bemærket forholdet og skrevet at denne del af taget havde en betydelig kortere levetid, og desuden begge gange angivet forholdet til K2 + note. Det var helt åbenlyst hvis man havde kigget efter. Jeg kan nu forstå at det er byggesagkyndiges pligt ved udarbejdelse af rapport, at hente seneste rapport og sågar have fokus på taget. Jeg vedhæfter de 3 rapporter, så kan i se forskellene.

Jeg kontakter Gjensidige som afviser sagen da jeg ikke kunne dokumentere, at der var sket skade deraf. Jeg klagede, da jeg jo netop havde købt huset ud fra hvad tilstandsrapporten sagde, og det var nødvendigt at renovere på taget med det samme. I efteråret 2018 får vi så en større vandskade, heldigvis fra loftet præcist over det ene badeværelse. Det viser sig, at der var gået hul på et par tagplader og vandet havde hobet sig op indtil det gik gennem loftet. Nu kontaktede jeg selvsagt igen Gjensidige for at sige, at taget altså ikke holdt og det nu havde forværret situationen. Igen afviste Gjensidige sagen med begrundelse at det var mit eget ansvar at tilse der ikke opstod skader på taget. For at kunne klage til jer klagede jeg til Gjensidiges interne klageinstans.

Gjensidige har så brugt ca. 6 måneder på at behandle klagen, men ikke tilset ejendommen. De afviste endeligt.

Jeg kan ikke rigtigt vurdere ud fra gamle sager i ankeklagenævnet hvor jeg står, men jeg mener jo tilstandsrapporten er til for at beskytte mig, og i tillæg tegner man en forsikring mod det der ikke er nævnt. Her er det tydeligt at den byggesagkyndige ikke har været opmærksom nok, men det synes jeg jo ikke er mit problem når en fagmand svigter på denne måde. De 2 tidligere rapporter var helt klare på dette punkt.

Fakta er, at jeg nu står med en udgift til udskiftning af ¼ af mit tag samt udbedring af vandskade. Det havde jeg bestemt ikke forventet da jeg købte huset for trods alt kort tid siden.

Selvfølgelig skulle jeg allerede i 2014 have anket forsikringens svar, men jeg havde vel en forventning om at den sagkyndige viste at taget trods alt var i orden. Det var det bare ikke.

Jeg vedlægger også et tilbud fra lokal … håndværker på udskiftning af den sydlige del af taget."

Selskabet har den 13/8 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Vores forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for delvis udskiftning af tagbelægning på udbygning fra 1996.

Sagens fakta
Ejendommen er et typehus opført i 1975 med en ud-/tilbygning fra 1996. Den 1. maj 2014 udarbejdes tilstandsrapport med lb.nr. … (bilagt klagen). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 3. juli 2014, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring for en 10 års periode. Ejerskifteforsikringen er en almindelig standardforsikring (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535002 er gældende for forsikringen (bilag B).

Af tilstandsrapportens side 6 fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Typehus 1960-1976*
Tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: 10 år eller længere

Forventet restlevetid for bygningens tag
Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.

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

Under tilstandsrapportens afsnit A Beboelse fremgår bl.a.:

1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er mosbevoksning på dele af tagfladen Note: Mos på tagbelægning bevirker ikke at tagbelægningen nedbrydes, men kan medføre mindre utætheder i samlinger og bør derfor fjernes.
	K1	Der er generelt mindre afskalning i overfladebehandlingen på tagpladerne. Note: Forholdet vurderes dog ikke at nedsætte levetiden på tagpladerne.

Vores forsikringstager anmelder den 9. oktober 2014, at tagflade på ud-/tilbygning ikke kan males på grund af tagpladernes dårlige kvalitet (bilag C).

Ejendommen besigtiges af taksator … (taksator) den 20. november 2014 med henblik på vurdering af det anmeldte forhold for den sydvendte tagflade.

I brev af 26. november 2019 [2014] meddeler taksator vores forsikringstager, at han ved besigtigelsen kunne konstatere, at tagbelægningen på ud-/tilbygningen består af B7 bølgeeternit tagplader fra 1996 uden asbest. Resten af tagbelægningen var eternitbølgeplader med asbest fra husets opførelse i 1973/1975.

Taksator anfører, at pladerne sås med sporadiske mindre afskallinger og mosforekomster. Vores forsikringstager oplyste overfor taksator, at der ikke var konstateret utætheder i tagbelægningen. Taksator vurderede, at tagbelægningen lå helt normalt og med den slitage man må forvente for et 18 år gammelt asbestfrit bølgeeternittag oplagt med taghældning på 20-25 grader.

Taksator afviser det anmeldte forhold med henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb ikke er opfyldt, da det er ganske sædvanligt, at asbestfrie tagplader har kortere levetid i forhold til asbestholdige tagplader. Tagpladerne adskiller sig ikke nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder med asbestfrie plader. Endelig anføres, at Ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsvilkårene ikke dækker oplysning i tilstandsrapporten omkring forventede levetider på taget.

Taksators fotorapport vedlægges som bilag D, taksators afvisning af 26. november 2014 er bilagt klagen.

Vi modtager ikke yderligere fra vores forsikringstager, hvorefter sagen henlægges som afsluttet.

Den 28. september 2018, mere end fire år efter vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen, vender vores forsikringstager tilbage. I vores forsikringstagers uddybning til genanmeldelsen den 10. oktober 2018 fremgår det, at der er konstateret vand i badeværelse som følge af et hul på ca. 5 x 5 cm på ud-/tilbygningens tagflade. Vores forsikringstager anfører, at det hermed er godtgjort, at taget ikke har en levetid på 10 år, som anført i tilstandsrapporten. Samtidig oplyses, at vores forsikringstager tilbage i 2014 var nødt til at skifte 6 tagplader, 'da man kunne slå hul igennem med hånden'. Vores forsikringstagers billeder af de nu anmeldte forhold vedlægges i fotorapport (bilag E).

Taksator gennemgår og vurderer sagens oplysninger. Den 18. oktober 2018 meddeler taksator vores forsikringstager, at vi ikke kan tilbyde dækning, da der dels ikke var tale om utætheder i tagbelægningen på overtagelsestidspunktet tilbage i 2014, dels at skadebegrebets 'nærliggende risiko for skade' ikke er opfyldt i og med forholdet opstår mere end 4 år efter overtagelsen.

Samtidig anfører taksator, at der er tale om asbestfri tagplader, som er oplagt på en tagflade med en hældning på 20-25 grader, hvorefter tagpladernes tilstand er forventelig. Endelig oplyser taksator, at den bygningssagkyndiges oplysning om tagets levetid i tilstandsrapporten grunder i et tabelopslag, som ikke er udtryk for en garanti, og heller ikke er omfattet af forsikringens dækning.

Om selve hullerne, som er vurderet på baggrund af fotomaterialet, anfører taksator: 'Af billedmaterialet fremgår at der er 2 (måske 3) huller i tagpladerne. Hullerne er meget atypiske og vurderes at være relateret til en mekanisk påvirkning. Huller af denne størrelse vil bevirke at der trænger en del nedbør igennem, hvad der også er beskrevet som sket. Hullerne må således antages at være fremkommer umiddelbart før det anmeldes ultimo september 2018 Typisk vil asbestfrie tagplader afskalle overfalden og derefter med krakeleringer og revner før egentlig utæthed fremkommer. Da dine tagplader har fungeret i 4 år efter din overtagelse er det gældende skadebegreb ikke opfyldt, og pladernes tilstand er alene et vedligeholdelsesproblem'.

Genanmeldelsen i 2018 er behandlet i vores skadebehandlingssystem som indeholder hele mailkorrespondancen med skadeafdelingen, udskrift heraf vedlægges som bilag I.

Samme dag oplyser vores forsikringstager, at han ikke er enig i afgørelsen, og vil vende tilbage. Den 23. oktober 2018 klager vores forsikringstager over afgørelsen til Klageansvarlig Enhed (bilag F). Vores forsikringstager gør gældende, at det er en fejl, at den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten ikke har beskrevet taget nærmere. Ligesom det er en fejl, at den bygningssagkyndige ikke har anført, at der er oplagt asbestfri tagplader i 1996.

Klageansvarlig Enhed (KE) finder ikke grundlag for at ændre skadeafdelingens afgørelse, og meddeler derfor vores forsikringstager, at afgørelsen fastholdes. Vi henviser i det hele til svaret fra KE, som er bilagt klagen. Derefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Begrundelse for afgørelsen:

5. 93870

Denne sag drejer sig om hvorvidt det forhold, at tagbelægningen består af to forskellige typer bølgeeternit burde være omtalt i tilstandsrapporten og i øvrigt udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Anmeldelse 2014
Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at tagpladerne fremstår dels med mosbevoksninger på dele af tagfladen dels at der generelt er mindre afskalninger i overfladebehandlingen på tagpladerne.

Forholdene svarer ganske til den bygningssagkyndiges beskrivelse i tilstandsrapportens punkt 1.1, hvor noten til bemærkningen angiver, at 'forholdet vurderes dog ikke at nedsætte levetiden på tagpladerne'.

Begge forhold vurderes til karakteren K1.

Allerede fordi forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, er der tale om et forhold, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19.a, som udtager dækning for forhold nævnt i tilstandsrapporten.

Vores forsikringstager gør herudover gældende, at det er en fejl, at den bygningssagkyndige ikke har angivet i tilstandsrapporten, at 'ca. 1/4 af taget er af en anden type eternit (uden asbest fra 1996) end det øvrige'.

Det er korrekt, at ejendommens tagbelægning er udført i to forskellige typer eternit, dels bølgeeternit fra opførelsen i 1973/1975, dels bølgeeternit fra ud-/tilbygningen i 1996. Bygningstegninger fra ejendommens opførelse samt udbygningen i 1996, vedlægges som bilag G og H.

Det er almindeligt og sædvanligt, at et typehus af denne karakter, herunder også ud-/tilbygningen opføres i tidstypiske bygningsmaterialer. Det er således forventeligt, at en ejendom, som ad åre er ud-/tilbygget har en tagbelægning, som består af bølgeeternitplader fra to tidsperioder.

Bølgeeternitplader, som ligger på den oprindelige del af ejendommen er produceret med asbest, som det var kutyme i 1970'erne. Bølgeeternitplader fra 1996 er imidlertid fremstillet uden asbest. Produktionen af eternitplader med asbest ophørte her i landet i 1988, hvorfor bølgeeternit tagplader herefter bør være uden asbest. Det er en kendt problematik, at bølgeeternitplader produceret uden asbest har en kortere holdbarhed end de 'gamle' plader med asbest.

Det er således ganske forventeligt, at ejendommens tagplader, både for pladerne fra opførelsen samt udbygningen i 1996, i 2014 afskaller og forvitrer, henset til pladernes alder hver især.

Hverken det forhold, at tagpladerne er fra to tidsperioder eller fremstår med afskallinger og forvitring opfylder i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Tilstandsrapportens oplysninger
Vi skal som ejerskifteforsikring ikke forholde os til hvorvidt den bygningssagkyndige som sådan har begået fejl i forbindelse med huseftersynet og udfyldelsen af tilstandsrapporten. Derimod skal

vi som ejerskifteforsikring alene forholde os til hvorvidt der foreligger skade som defineret i forsikringsbetingelserne.

Uanset dette skal vi anføre, at det er vores opfattelse, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen ikke skal bemærke, at ejendommens tagbelægning er fra to tidsperioder, som følge af at ejendommen er udbygget. Vi skal i øvrigt henvise til svar fra Klageansvarlig Enhed af 30. april 2019 (bilagt klagen), hvor det anføres hvad den bygningssagkyndige skal beskrive i tilstandsrapporten ved huseftersynet. Det forhold, at asbestfri bølgeeternitplader har en anden, og mere begrænset holdbarhed end asbestholdige tagplader skal heller ikke omtales i tilstandsrapporten, da der er tale om et generelt og almindeligt kendt forhold – tagpladerne er naturligt fra to tidsperioder.

Det forhold, at den bygningssagkyndige, som i 2013 udfyldte den tidligere tilstandsrapport (og som blev fornyet ved udløb (bilagt klagen)), har anført en bemærkning i disse tilstandsrapporter om det 'nye eternittag', kan ikke føre til andet resultat, allerede fordi det beskrevne er forventeligt for tagplader af denne karakter og alder.

Blot for god ordens skyld skal vi nævne, at overordnet set skal nærværende ejerskifteforsikrings dækning vurderes i forhold til den tilstandsrapport, som er grundlaget for indtegningen, og ikke tidligere rapporter.

Under alle omstændigheder er det forhold, at en tagbelægning fremstår med to tidstypiske tagbelægninger, som begge fremstår med den forventede nedslidning og dermed ikke afviger fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder, ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikrings forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Forholdet er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Vi er således ikke enige i vores forsikringstagers antagelse om, at det er en fejl, at den bygningssagkyndige ikke har beskrevet at taget består af to forskellige eternit bølgeplader. Den bygningssagkyndige har dog beskrevet den forventede alders relaterede nedbrydning.

Vi bemærker, at vores forsikringstager i 2014 ikke har gjort gældende, at taget var utæt, ligesom dette heller ikke blev konstateret ved taksator besigtigelse den 20. november 2014.

Det forhold, at vores forsikringstagers tagmand ikke kan gennemføre en renovering af tagpladerne i form af malerbehandling, kan heller ikke i sig selv føre til andet resultat.

Afslutningsvist skal vi for dette punkt blot bemærke, at det umiddelbart må antages, at vores forsikringstager var bekendt med, at ejendommen var ud-/tilbygget i 1996, hvorfor det må være kendeligt, at ejendommens tagbelægning er fra to tidsperioder.

<u>Bygningssagkyndiges angivelse af tagets restlevetid i tilstandsrapporten</u>
Vores forsikringstager anfører, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har anført, at restlevetiden for taget udgør 10 år.

Den bygningssagkyndiges angivelse af restlevetiden sker alene ud fra et tabelopslag og ikke på baggrund af en konkret vurdering. Vi henviser i den forbindelse til tilstandsrapportens side 6, hvor det fremgår om 'Forventet restlevetid': 'Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbe-

tragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr'.

For dette punkt skal vi blot anføre, at jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 19 litra h, dækker ejerskifteforsikringen ikke fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag. Allerede af den grund er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Anmeldelse 2018
I 2018 vender vores forsikringstager tilbage, da der nu er konstateret huller i taget, som har medført, at der er trængt vand ind i tagrummet, som har medført opfugtning af isolering i tagrum og loft i badeværelse.

På baggrund af sagens fotomateriale (bilag E) konstaterer taksator i mail af 18. oktober 2018 til vores forsikringstager, at hullerne i sig selv er atypiske og vurderes, at været relateret til en mekanisk påvirkning. For tagpladernes forvitringsproces, anfører taksator, at 'typisk vil asbestfrie tagplader afskalle i overfalden og derefter krakelere og revne forinden egentlig utæthed forekommer'.

Denne kendte og almindelige forvitringsproces sammenholdt med fotomaterialet understøtter taksators vurdering, at de anmeldte huller ikke er opstået som følge af udløb af levetid. Derimod forekommer det mere korrekt, at hullerne er forårsaget af en mekanisk påvirkning, vurderet dels på baggrund af hullernes form/kanter, som ikke svarer til forvitringsprocessen, dels 'ringaftegning' i malerbehandlingen omkring hullerne, som vi mener, er fremkommet ved trykpåvirkning.

På det foreliggende grundlag må vi konstatere, at vores forsikringstager ikke har godtgjort, at hullerne er forårsaget af udløb af levetid, hvorefter skadeårsagen på det foreliggende grundlag er uafklaret.

Som anført ovenfor fremstår tagpladerne på fotomaterialet som malerbehandlet – vi hæfter os særligt ved monteringsskruer og afskalningerne, men også blot en visuel sammenligning af tagpladerne ved sagens fotomateriale fra 2014 og 2018 (bilag D og E).

Det bemærkes, at malerbehandling af tagplader, hvor aldersbetinget nedbrydning allerede er påbegyndt ikke vil hindre eller på anden måde sætte forvitringsprocessen i bero. Fotomaterialet fra 2018 (bilag E) viser også en fortsat nedbrydning.

Uanset hvad der har forårsaget hullerne angiver forsikringsbetingelserne pkt. 15 at det anmeldte forhold, uanset om der er tale om konkret skade eller nærliggende risiko for skader, skal være til stede på tidspunktet for overtagelsen.

Ved taksators besigtigelse af taget den 20. november 2014, kort efter vores forsikringstager overtog ejendommen, var der ikke konstateret huller i taget. Da hullerne først er konstateret 4 år efter overtagelsen, må vi fastholde, at der på overtagelsestidspunktet ikke har været (hverken aktuelle skader eller) nærliggende risiko for skader.

Som følge heraf fastholder vi, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor.

8. 93870

Udskiftning af 6 tagplader i 2014, anmeldt ved henvendelsen i 2018/Forældelse
Ved genanmeldesen den 28. september 2018 (bilag I side 5) fremgår det, at vores forsikringstager i 2014 måtte skifte 6 tagplader 'Vi var dengang nødt til helt at få skiftet 6 plader med det sammen da man kunne slå hul igennem med hånden'.

Kravet for disse plader, og for sagen i øvrigt, er imidlertid forældet. I overensstemmelse med Forsikringsaftaleloven (FAL) § 29, stk. 5, 1. pkt. indtræder forældelsen tidligst 1 år efter kravet er afvist helt eller delvist, dog med respekt for den almindelige forældelsesfrist på 3 år, jf. Forældelsesloven (FÆL) § 3, som angiver, at fristen regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor fordringshaver kunne kræve at få fordringen opfyldt, hvilket vil sige skadetidspunktet, jf. FÆL § 2.

Vores forsikringstager anmelder forholdet den 9. oktober 2014. Besigtigelse sker den 20. november 2014 og taksator afviser forholdet den 26. november 2014. På dette grundlag er vores forsikringstagers krav, om forskellige tagbelægninger samt tagets beskaffenhed i øvrigt, forældet pr. 9. oktober 2017, hvorefter selskabet er fri for ansvar vedrørende det anmeldte.

Vi kan derfor ikke tilbyde, at refundere vores forsikringstager udgiften for udskiftning af 6 tagplader i 2014, eller en helt ny tagbelægning.

Blot for god ordens skyld skal vi subsidiært gøre gældende, at vores forsikringstager ikke har godtgjort, at ejerskifteforsikringens skadebegreb var opfyldt, jf. i det hele vores bemærkninger under punkt 'Anmeldelse 2014'.

Konklusion
Helt overordnet gør vi gældende, at vores forsikringstagers krav er forældet i medfør af de gældende forældelsesregler i FAL og FÆL.

Subsidiært gør vi gældende, at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde godtgjort, at de anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes punkt 3.3 og 18.3."

Klageren har den 21/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Nu er jeg jo ikke jurist, men ganske almindelig forbruger, der føler jeg er blevet forkert behandlet. Jeg har en kommentar til denne bemærkning fra forsikringen. 'Afslutningsvist skal vi for dette punkt blot bemærke, at det umiddelbart må antages, at vores forsikringstager var bekendt med, at ejendommen var ud-/tilbygget i 1996, hvorfor det må være kendeligt, at ejendommens tagbelægning er fra to tidsperioder'.

Ja selvfølgelig ved jeg der er en tilbygning, men der er jo netop lagt 2 helt forskellige typer tag på netop denne bygning. Der er jo ikke tale om én type på oprindeligt hus og en anden type på tilbygningen.

Så venligst gå videre med sagen og få den afsluttet. Jeg forventer ikke yderligere forsinkelse fra forsikringsselskabets side."

9. 93870

Selskabet har den 10/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "I den forbindelse forekommer det os relevant, at præcisere, at 'tilbygningen' blev opført som en del af den oprindelige ejendom i 1975, og der i 1996 skete en udbygning, altså en forlængelse af den eksisterende tilbygning/længe. En del af denne 'længe' er således opført i 1975 og en del er opført i 1996. Det er dette forhold, som er årsag til, at tagbelægningen er for to forskellige tidsperioder, nemlig henholdsvis 1975 og 1996."

Til dette har klageren den 11/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg har uploadet et billede af det berørte tag, da der tilsyneladende er forvirring omkring hvad jeg mener med 2 forskellige tagtyper på samme bygning. Billedet hedder … og viser på venstre side af hele bygning det kritiserede tag. På højre side af samme bygning fejler taget ingenting."

Hertil har selskabet den 1/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Tak for det opklarende billede, som viser 'ejendommens vinkel', hvor der i 1996 blev tilføjet en udbygning.
>
> Billede viser, at de to tagflader har to forskellige tagbelægninger. På baggrund af billede må vi antage, at man i forbindelse med udbygningen i 1996 har valgt, at de to tagflader hver i sær skulle fremstå med ens tagplader. Hvorefter man har afmonteret de eksisterende tagplader på den ene tagflade og flyttet disse til den nye udbyggede del, således at hele tagfladen fremstår med ens plader. Herefter har man opsat nye 1996-tagplader på hele den anden tagflade, således at denne også fremstår med ens tagplader på hele tagfladen.
>
> Det forhold, at man har valgt, at flytte og derved samle de eksisterende tagplader til den ene tagflade samt montere nye 1996-tagplader på den anden tagflade, bevirker ikke at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Taget fremstår fortsat med tidstypiske tagplader med en forventelig stand. Vi henviser i det hele til vores tidligere besvarelser. Vi har ikke yderligere bemærkninger til sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder de to tidligere tilstandsrapporter, tilstandsrapporten, som lå til grund for klagerens køb af huset, tilbud på udbedring af taget og vandskade, parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, udateret skadeanmeldelse, fotos, tegninger fra byggesagen ved husets opførelse, tegninger vedrørende byggesagen ved udbygningen af huset og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporterne dateret den 6/3 2013 og den 20/9 2013 fremgår bl.a.:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K2	En del mos og afskalninger på tagplader. Sydside af vest tilbygning er med to større afskalninger der bør efterses for snarlig utæthed. Note: Sydlig del af vest tilbygning er med "ny" eternit, der har en meget kortere levetid.

Af tilstandsrapport dateret den 1/5 2014 – som lå til grund for klagerens køb af huset – fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Typehus 1960-1976*
Tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

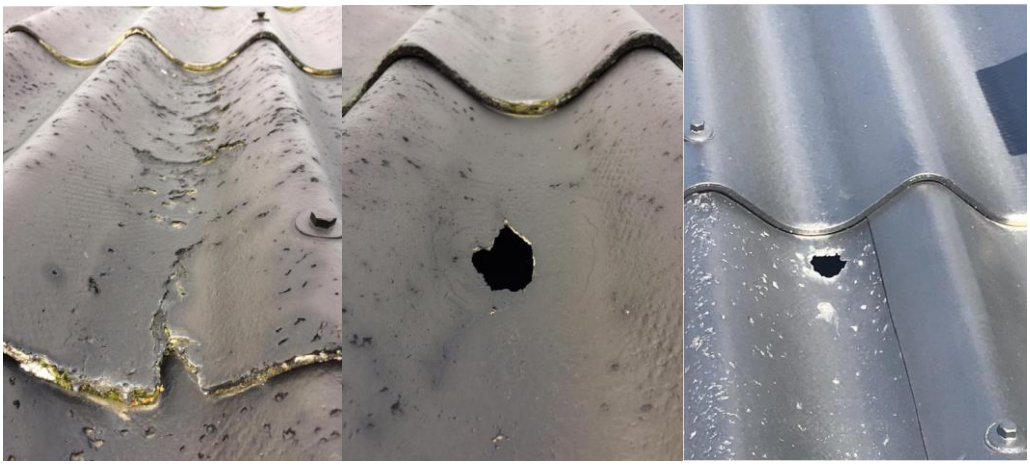
Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: 10 år eller længere

Forventet restlevetid for bygningens tag
Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.
Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

...

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er mosbevoksning på dele af tagfladen Note: Mos på tagbelægning bevirker ikke at tagbelægningen nedbrydes, men kan medføre mindre utætheder i samlinger og bør derfor fjernes.
		K1	Der er generelt mindre afskalning i overfladebehandlingen på tagpladerne. Note: Forholdet vurderes dog ikke at nedsætte levetiden på tagpladerne.

Af de fremlagte fotos fremgår bl.a.:



Ankenævnet *for* Forsikring

11. 93870

Af forsikringsbetingelserne 2535002 fremgår bl.a.:

> "**15. Hvad er dækning betinget af**
> Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.
> …
> **18. Hvad dækker forsikringen**
> …
> **Skade**
> 18.3 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, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> **19. Hvad dækker forsikringen ikke**
> Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:
> …
> **h** Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1975 og udbygget i 1996 – den 3/7 2014. Den 9/10 2014 anmeldte klageren, at en del af tagpladerne på husets tag var i så dårlig stand, at de ikke kunne males. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade. Den 28/9 2018 anmeldte klageren, at der var sket en vandskade på grund af huller i tagpladerne.

Klageren kræver, at selskabet anerkender forholdet som en skade og udbetaler erstatning for udgiften til udbedring af vandskaden og taget. Han har anført, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet tagpladerne er omtalt med en K2-anmærkning i tidligere tilstandsrapporter, og idet taget var angivet til at have en restlevetid på 10 år eller længere.

12. 93870

Selskabet har afvist dækning dels med henvisning til, at forholdet ikke udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet, dels med henvisning til at klagerens krav er forældet. Selskabet har anført, at tage fra 1996 er udført i eternitplader uden asbest, og at tagpladerne derfor har kortere levetid end de asbestholdige tagplader på resten af husets tag. Selskabet har også anført, at taget var tæt på overtagelsestidspunktet og ved den første anmeldelse, samt at de nuværende huller i tagpladerne nærmere er udtryk for en mekanisk påvirkning end udløb af levetid.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klagerens eventuelle krav er forældet forud for sagens indbringelse for nævnet den 17/6 2019.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagen angår samme skadeforhold – den eternitfrie del af tagbelægningens tilstand – som klageren anmeldte til selskabet den 9/10 2014. Klageren havde således kendskab til forholdet dengang, og den 3-årige forældelsesfrist kan derfor senest regnes fra dette tidspunkt. Det kan ikke føre til andet resultat, at skadeforholdet nu muligt kan have udviklet sig, idet der nu er opstået utætheder i tagbelægningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet ved mail af 26/11 2014 afviste at yde dækning, og at den 1-årige tillægsfrist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, derfor begyndte at løbe fra dette tidspunkt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand