

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. maj 2020 blev i sag nr. 94638:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han overtog huset den 1/1 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/11 2018. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

I klageskema af 27/12 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort sagsfremstilling

Ved forårsrengøring af tag og tagrender i maj måned, efter overtagelse af ejendom 1. januar samme år, opdages store mos-begroninger på dele af tag på hovedhus og på 80% af tagfladen på annex.

Dette børstes af med kost og afslører skader i overpap, som man må formode er forårsaget af begroningerne, da resten af tagfladen uden begroninger, er i meget fin stand.

Vi melder dette ud til forsikringsselskabet med det samme (21/05/2019), med henblik på reparation så hurtigt som muligt, for derved at undgå yderligere skader på tagkonstruktion.

Forsikringsselskabet sender en konsulent ud for besigtigelse af skaden og afviser herefter at dække skaden på trods af klart synlige 'tråde' i overpap, hvorefter vi klager over afgørelsen 1. gang. Klagen afvises og vi klager igen for 2. gang, hvor klagen også afvises. Vi klager 3. gang og klagen afvises atter, med henvisning til Ankenævnet for Forsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker blot at få repareret de dele af taget, som er nedbrudt af begroninger, da resten af taget er i fin stand i forhold til alderen."

Selskabet har i brev af 27/1 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører et tagpaptag fra 2001, som er konstateret med mos-begroninger, der ifølge klager skulle have medført en skade i form af et forøget slid på tagpapbelægningen. Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da der ikke er konstateret utætheder i taget, og da mosbegroninger er almindeligt forekommende.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 7. december 2018. Købsaftalen er fremlagt af klager. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 22. november 2018.

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 A**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 21. maj 2019, at tagpappen (overpappen) var beskadiget af et tykt lag af mos og begroninger.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 17. juni 2019. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag B**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 26. juni 2019, da der ikke blev konstateret skader på taget, og da mosbegroningen måtte anses at være en naturlig følge af de nærtstående træer.

Klager har påklaget afgørelsen, og selskabet har fastholdt, at det anmeldte forhold ikke kan siges at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 2001 og tagbelægningen er fra samme år.

Klager har gjort gældende, at taget er blevet slidt mere end sædvanligt grundet mosbegroninger.

...

Klager har fremsendt et tilbud på renovering af tagpapbelægningen, og selskabet har i den anledning kontaktet tagdækkeren, med henblik på at få afklaret, om den pågældende havde konstateret fejl ved tagbelægningen.

Tagdækkeren har overfor selskabet oplyst, at tagpapbelægningen efter hans mening er blevet udført fagmæssigt korrekt. Tagets tilstand kan ifølge tagdækkeren ikke tilskrives fejl ved udførelsen eller ved produktet.

Ifølge selskabets besigtigelseskonsulent, er mosbegrøningen en følge af, at en del af taget har ligget i skygge under nogle større træer. Dette er konstateret både på hovedhuset, og på et udhus.

Når taget ligger i skygge under store træer, vil regnvand være længere tid om at fordampe fra disse områder, og samtidigt tilføres en forøget mængde organisk materiale fra træerne, som også er med til at holde på fugten, og give vækstbetingelser for mos.

Mosbegrøning medfører ikke i sig selv skader på tagbelægningen, men mos holder yderligere på fugten, hvilket over tid kan medføre et forøget slid, bl.a. som følge af frost.

Mosbegrøningen på klagers tag har ikke medført skader eller nærliggende risiko for skade. De af klager anmeldte forhold, må betragtes som sædvanligt slid på tagbelægningen. Den forventede restlevetid på en given tagbelægning vil naturligt være afhængig af mange forskellige forhold, herunder også tagets hældning og husets beliggenhed.

Sædvanligt slid og ælde dækkes ikke af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet har medført skader på bygningen. Da der ikke på overtagelsestidspunktet har været skader i form af utætheder, og da taget forsat må antages at være tæt, dækker ejerskifteforsikringen ikke en mulig forkortet levetid som følge af, at en del af taget har ligget i skygge under store træer.

Det bemærkes afslutningsvist, at en evt. fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for taget, ikke vil være dækket, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.8."

Nævnet har også modtaget klagerens brev af 29/1 2020.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos af klagerens ejendom og tagdækkers tilbud af 11/9 2019 på taglægning for 41.195 kr. eksklusive moms. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af taksators besigtigelsesnotat af 18/6 2019 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Jævnfør skadeanmeldelse: Overpap er beskadiget af tykt lag af mos og begrøninger, som ikke har været rensat af i tide.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Der er tale om tagpapdækning på hovedhuset, litra C (Markeret med rødt), og tagpapdækning på anneks, litra D (Markeret med blå)

...

Konstruktion/opbygning:

Der er tale om tagkonstruktion opbygget som ventileret build up konstruktion, tagdækninger er udført med underpap og afsluttet med overpap.

Beskrivelse:

Ved besigtigelse af hovedejendommens tagpapdækning kan der i to områder konstateres vækst af mos på overpappen, og i samme områder kan det konstateres at skiferbelægning på pappen i et vist omfang slipper underlaget. Foto 11-21 (områder er markeret med rødt på ovenstående billede)

Ved besigtigelse af anneksets tagpapdækning kan der konstateres forhold identiske med hovedejendommen:

I et område konstateres vækst af mos på overpappen, og i samme område kan det konstateres at skiferbelægning på pappen i et vist omfang slipper underlaget. Foto 3-7. (områder er markeret med blå på ovenstående billede)

Der er ikke konstateret utætheder i taget, og der er ikke konstateret indtrængende vand. Dette ifølge forsikringstager.

Konklusion:

Mosbelæggninger på taget kan tilskrives træer der står tæt på ejendommene, dette medfører erfaringsmæssigt mos dannelse på tagpapdækningen, de løse skifre kan tilskrives kvaliteten på den anvendte tagpap, løse skifre vil altid forekomme i et vist omfang, men er også afhængig af hvordan taget bliver påvirket af eksempelvis mos og vejrforhold.

Alderen på det skadede:

Tagpap på såvel litra c, som d er fra ejendommenes opførelse i 2001.

Konstruktiv betydning/ aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der har ikke kunnet konstateres egentlige skader på tagpapdækningen, mos og løse skifre er i det stadie det er nu, et kosmetisk forhold. Det vurderes ikke at der er nærliggende risiko for indtrængende vand med skader til følge.

Er konstruktionen sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Tagpapdækning er udført sædvanligt for udførelsestidspunkt.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Mos og løse skifre vurderes i et vist omfang at have været tilstede ved overtagelse af ejendommen, men henset tagets alder og eksponering fra tætstående træer, må yderligere udvikling af både mos og løse skifre forventes.

Udbedring

Vurderes ikke relevant."

Af forsikringsbetingelserne W.1.2.18 fremgår bl.a.:

"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, deformation, 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2001 og er overtaget af klageren den 1/1 2019. Ejendommen omfatter et beboelseshus med fladt tag med et anneks. Begge bygninger har en tagbeklædning med underpap og overpap. Klageren anmeldte den 21/5 2019, at overpap var beskadiget af mos og begroninger. Efter at taksator havde besigtiget ejendommen den 17/6 2019, afviste selskabet at yde forsikringsdækning blandt andet med henvisning til, at mosbegroningen skyldtes nærtstående træer, og at det ikke skønnedes, at der var nærliggende risiko for skader.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække reparation af de dele af taget, hvor der er begroninger. Klageren har anført, at "ved forårsrengøring af tag og tagrender i maj måned, efter overtagelse af ejendom 1. januar samme år, opdages store mos-begroninger på dele af tag på hovedhus og på 80% af tagfladen på annex. Dette børstes af med kost og afslører skader i overpap, som man må formode er forårsaget af begroningerne, da resten af tagfladen uden begroninger, er i meget fin stand ... Forsikringsselskabet sender en konsulent ud for besigtigelse af skaden og afviser herefter at dække skaden på trods af klart synlige 'tråde' i overpap".

Selskabet har fastholdt sin afvisning og har blandt andet anført, at "klager har fremsendt et tilbud på renovering af tagpapbelægningen, og selskabet har i den anledning kontaktet tagdækkeren, med henblik på at få afklaret, om den pågældende havde konstateret fejl ved tagbelægningen. Tagdækkeren har overfor selskabet oplyst, at tagpapbelægningen efter hans mening er blevet udført fagmæssigt korrekt. Tagets tilstand kan ifølge tagdækkeren ikke tilskrives fejl ved udførelsen eller ved produktet". Selskabet har også anført, at "mosbegroningen [er] en følge af, at en del af taget har ligget i skygge under nogle større træer. Dette er konstateret

både på hovedhuset, og på et udhus. Når taget ligger i skygge under store træer, vil regnvand være længere tid om at fordampe fra disse områder, og samtidigt tilføres en forøget mængde organisk materiale fra træerne, som også er med til at holde på fugten, og give vækstbetingelser for mos. Mosbegrøning medfører ikke i sig selv skader på tagbelægningen, men mos holder yderligere på fugten, hvilket over tid kan medføre et forøget slid, bl.a. som følge af frost".

Selskabet har herudover anført, at "mosbegrøningen på klagers tag har ikke medført skader eller nærliggende risiko for skade. De af klager anmeldte forhold, må betragtes som sædvanligt slid på tagbelægningen ... Sædvanligt slid og ælde dækkes ikke af ejerskifteforsikringen, medmindre forholdet har medført skader på bygningen".

Af taksators besigtigelsesnotat af 18/6 2019 fremgår det, at "der er tale om tagkonstruktion opbygget som ventileret build up konstruktion, tagdækninger er udført med underpap og afsluttet med overpap. Beskrivelse: Ved besigtigelse af hovedejendommens tagpapdækning kan der i to områder konstateres vækst af mos på overpappen, og i samme områder kan det konstateres at skiferbelægning på pappen i et vist omfang slipper underlaget ... Ved besigtigelse af anneksets tagpapdækning kan der konstateres forhold identiske med hovedejendommen: I et område konstateres vækst af mos på overpappen, og i samme område kan det konstateres at skiferbelægning på pappen i et vist omfang slipper underlaget ... Der er ikke konstateret utætheder i taget, og der er ikke konstateret indtrængende vand. Dette ifølge forsikringstager. Konklusion: Mosbelægninger på taget kan tilskrives træer der står tæt på ejendommene, dette medfører erfaringsmæssigt mos dannelse på tagpapdækningen, de løse skifre kan tilskrives kvaliteten på den anvendte tagpap, løse skifre vil altid forekomme i et vist omfang, men er også afhængig af hvordan taget bliver påvirket af eksempelvis mos og vejrforhold. Alderen på det skadede: Tagpap på såvel litra c, som d er fra ejendommenes opførelse i 2001. Konstruktiv betydning/ aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Der har ikke kunnet konstateres egentlige skader på tagpapdækningen, mos og løse skifre er i det stadie det er nu, et kosmetisk forhold. Det vurderes ikke at der er nærliggende risiko for indtrængende vand med skader til følge ... Udbedring: Vurderes ikke relevant".

Ankenævnet for Forsikring

7.

94638

Ifølge punkt 3.1 i forsikringsbetingelserne dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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 – herunder de fremsendte fotos – finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold om mosbelægning på tagpappet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen om, at tagpappet er nedbrudt. Nævnet bemærker, at taksatoren har oplyst, at "der er ikke konstateret utætheder i taget, og der er ikke konstateret indtrængende vand. Dette ifølge forsikringstager".

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har anført, at "tagdækkeren har overfor selskabet oplyst, at tagpapbelægningen efter hans mening er blevet udført fagmæssigt korrekt".

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings