

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. februar 2021 blev i sag nr. 95487:

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 udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er landejendom med udbygninger, herunder et maskinhus og en garage opført i 1996. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 26/8 2016. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. I klageskema af 1/7 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Allerede få dage efter indflytning bemærker vi, at det drypper fra vores tag i maskinhuset (Bygning C i tilstandsrapporten).

I starten tror vi, at det er kondensvand der drypper i maskinhuset og garagen grundet at ejendomsmægleren oplyste os at det var forventeligt i den type bygning. Mængden af vand, der kommer ind, bliver dog større og større. Vi forsøger at lappe de huller, der er synlige. I løbet af 2019 bliver det dog klart for os at tagpladerne smuldrer og det er derfor der kommer vand ind. I januar 2020 er taget i så dårlig stand, at vi melder det til vores ejerskifteforsikring.

Efter at vi har anmeldt skaderne følger et længere forløb, hvor vi gentagne gange må rykke ejerskifteforsikringen for svar.

(Se den vedhæftede mailkorrespondance)

Den 26. juni 2020 får vi afslag fra ejerskifteforsikringen.

Denne beslutning ønsker vi at klage over.

Havde vi været bevidste om, at taget på både maskinhus og garage var utæt og i så dårlig stand, at det skulle skiftes, havde vi haft mulighed for medtage denne omkostning i vores købsovervejelser.

Der er tale om udbygninger som er bygget i 1996.

Vi påpeger at det ingen steder i vores tilstandsrapport fremgår at der skulle være utætheder eller defekt på vores tag. Det fremgår heller ikke, at der er tale om en tagtype med kort levetid. Vi har altså ikke haft mulighed for at tage højde for, at taget skulle udskiftes. Såfremt taget ikke skiftes, er der risiko for at bygningens konstruktion og funktion tager skade.

Vi har haft en tømrer til at vurdere taget ... (Hans mail er vedhæftet som dokument.)

Forsikringsselskabet afviser med begrundelse om, at det er forventeligt at denne type plader nedbrydes gennem tid, men ifølge bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, samt deres egen police er man stadig berettiget til dækning uagtet materialets alder. (Tabel I)

Ejerskifteforsikringen skriver at der er tale om tagplader fra 1993/94. Bygningen er opført i 1996 – og det fremgår ligeledes ikke af tilstandsrapporten, at tagpladerne der er brugt skulle være ældre end bygningen. Maskinhus og garage er 20 år da tilstandsrapporten udarbejdes.

Vi kan se på ankeforsikring.dk at der tidligere er givet medhold i en sag på baggrund af, at køberen ikke har været oplyst om defekte eternitplader via tilstandsrapport eller oplysning fra tidligere ejer.

Sagen af 7. april 2008 nummer 72.226.

Dansk Boligforsikring påstår ligeledes at skaderne på taget ikke har været til stede ved overtagelsen. Det skriver de, på trods af at vi har vedhæftet billeder i vores beskrivelse, der tydeligt viser, at der er dryppet vand på gulvet i maskinhuset i februar 2017, da vi overtager ejendommen. (Se disse billeder i vedhæftede dokument 'Fotos.pdf') De vedhæftede billeder findes også på google drive, og det kan således dokumenteres, at det er de korrekte datoer, vi har oplyst. ...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Hele taget på bygning C og bygning D bør udskiftes og vi ønsker at ejerskifteforsikringen dækker den del af omkostningen de er forpligtiget til."

Selskabet har i brev af 30/7 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører bølgeeternitplader uden asbest, som er blevet utætte, som følge af sædvanlig nedslidning. Forholdet er blevet anmeldt næsten 3 år efter klagers overtagelse, og det er selskabets opfattelse, at der er tale om udløb af levetid.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 1. februar 2017. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 22. august 2016.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med 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 skadeanmeldelser af 6. januar 2019, at der var begyndt at drysse smulder fra tagpladerne og, at der også var begyndt at komme vand gennem tagene på garage (bygning D) og maskinhal (bygning C). **Bilag A.**

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 14. januar 2020, da det måtte lægges til grund, at utæthederne i taget først var opstået efter overtagelsen.

Dansk Boligforsikring A/S har efterfølgende besigtiget ejendommen d. 3. juni 2020. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag B.**

Afgørelsen blev fastholdt efter besigtigelsen ved e-mail af 26. juni 2020. Der blev ikke ved besigtigelsen fundet fejl ved tagene, og de anmeldte utætheder måtte derfor tilskrives tagpladernes nedslidning og udløb af den sædvanlige levetid for bølgeeternitplader uden asbest.

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

Klagen vedrører taget på hhv. bygning C, maskinhal og bygning D, garage. Bygningerne er iht. tilstandsrapporten blevet genopført efter brand i 1995. De tagplader der ligger på bygningerne er produceret i 1993 og 1994, og der er derfor tale om plader uden asbest.

Klager oplyser, at der også kort efter overtagelsen kunne ses fugtpletter på gulvene i de to bygningerne og, at man antog, at der var tale om kondens.

En gennemgang af DMI's vejrarkiv for februar og april 2017 viser, at der ikke var nævneværdig regn på de datoer, som oplyses på de af klager fremsendte billeder. Det forekommer derfor rimeligt at antage, at der har været tale om kondens forudsat, at de afbillede fugtpletter stammer fra taget. Det må formodes, at klager havde bemærket det tidligere, hvis taget havde været utæt på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af klagers skadeanmeldelser, at det var i forår/sommer 2019, at der første gang blev konstateret smulder/afskalninger og vandindtrængning.

Tagpladerne var på anmeldelsestidspunktet 26 – 27 år gamle. Begge tage er udført med en relativt lav hældning på 25 – 30 grader, hvilket har betydning for tagets forventede levetid.

Tagene ses i øvrigt at være udført som det er sædvanligt for den type byggeri. Der er tale om nogle større uopvarmede erhvervsbygninger. Som følge af bygningernes størrelse og konstruktion vil tagpladerne være mere udsat for vind og vejr, end en sædvanlig tagbelægning på et enfamiliehus.

Det er almindeligt kendt, at de asbestfrie tagplader har en relativt kort levetid, og dette forhold udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I levetidstabellerne (bilag A til forsikringsbetingelserne) er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig levetid på 30 år (tabel I). Levetidstabellerne kan dog ikke opfattes som en garanti for en bestemt middellevetid. Tabellerne finder alene anvendelse, hvis der er tale om dækningsberettigende forhold, som fx i tilfælde af konstruktionsfejl som medfører skader.

I nærværende tilfælde er der ikke konstateret fejl ved tagbelægningen, og det er heller ikke selskabets opfattelse, at klager har sandsynliggjort, at der skulle have været skader på taget på overtagelsestidspunktet i februar 2017.

Under disse omstændigheder vurderes der ikke at være tale om et dækningsberettigende forhold jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, 3.5 samt undtagelserne under pkt. 4.6 og 4.7.

Der henvises til Ankenævnets kendelse i ANK 89.451."

Klageren har i indlæg af 17/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Inden vi købte ejendommen spurgte vi ind til de våde pletter vi kunne se på gulvet. Som nævnt så oplyste ejendomsmægleren at der var kondens dannelse og at det var meget almindeligt. Idet der intet stod nævnt i tilstandsrapporten på de anmeldte tage så stolede vi på det. Gulvene var nyligt blevet fejlet så vi havde ikke mulighed for at opdage afskalninger.

Besigtigelsesnotet fra Dansk Boligforsikring

...

[Besigtigelseskonsulent] beskriver at det helt klar har været afskalninger på købstidspunktet. Igen understreger vi at der intet står i tilstandsrapporten om dette på trods af at det er et tegn på at defekte/utætte.

Med udgangspunkt i dette og de billeder vi har vedhæftet tidligere må det konkluderes at utæthederne har været tilstede inden indflytning. Der er ingen tvivl om at utæthederne er blevet værre over tid. I 2019 blev det dog klart for os at der var tale om utætheder og ikke kondensdannelse.

Kondens

Jeg kan ligeledes forstå efter at have undersøgt mere om eternit plader, at en af fordelene ved eternit tage er at der ikke dannes kondens ved dem og man derved kan undgå at lave undertag. Dette understøtter derfor også at det ikke kan have været kondensdannelse men derimod at taget var defekt/utæt.

Her nedenfor ses et udklip fra en eternit bølgeplade leverandør. Se dokument '**Bilag C – Bølgeplader i fibercement**' side 7.

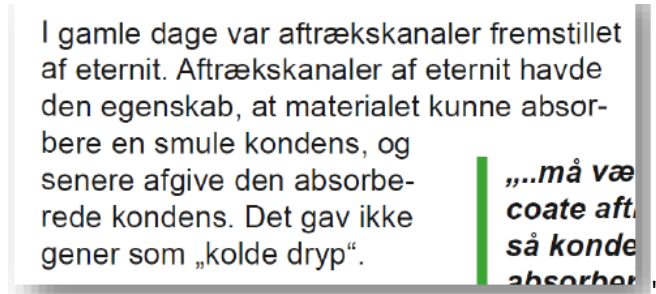


Derudover er der nedenfor et udklip fra dokumentet '**Bilag D – aftrækskanaler**' side 1. Dokumentet beskriver eternits egenskaber til at holde på fugten og derved undgå kondensdannelse.

Ankenævnet for Forsikring

5.

95487



Selskabet har i brev af 2/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende at der ikke skulle kunne forekomme kondens fra de anvendte tagplader.

Selskabet har ikke mulighed for at udtale sig nærmere om de fugtpletter, som fremgår af de af klager fremlagte billeder. Det skal alene bemærkes, at fugtpletterne ser ud til at optræde forskellige steder på gulvene.

Hvis der havde været tale om huller i enkelte tagplader, ville fugtpletterne forekomme de samme steder hver gang det regnede, og det forekommer ikke sandsynligt, at klager gennem en periode på 3 år ikke skulle være blevet opmærksom på sådanne utætheder i taget.

At der er tale om et materiale som reducerer kondens udelukker i øvrigt ikke, at der kan forekomme kondensdryp fra tagplader og stålspær eller, at der af helt andre årsager er vand på gulvene på de af klager fremlagte fotos."

Til dette har klageren i besked af 5/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ikke yderligere bemærkninger i sagen. Men henviser til at:

- Det drypper fra taget grundet utætheder allerede ved indflytning (Ikke kondens)
- Vi har gradvist erfaret at der ikke var tale om kondens dannelse men derimod at taget var utæt og under nedbrydelse (Da huller blev synlige). Skaden meldes herefter ind."

Nævnet har fået forelagt fotos og bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens skadeanmeldelser af 6/1 2020 fremgår det bl.a.:

"Beskrivelse af skaden:

- Hvornår blev skaden opdaget (dato):

Forår 2019

- Hvordan blev skaden opdaget:

Der begyndte at drysse smulder fra tagpladerne ned på gulvet og bilerne. Derudover så begyndte der også at komme vand ind igennem taget.

Der stod ikke nævnet noget i tilstandsrapporten omkring at der var problemer med taget (Garage D)

- Hvori består skaden (hvad er skadesramt):

Hele garage tag smuldrer. Det rammer bilerne og der kan dannes fugtskader.

...

Beskrivelse af skaden:

- Hvornår blev skaden opdaget (dato):

Juni 2019

- Hvordan blev skaden opdaget:

I starten troede jeg det bare var kondensdannelse. Men det viser sig at pladerne smuldrer. Jeg opdagede det ved at vandmængden blev større og større samt at det dryppede ned på vores nybyggede lagerrum.

- Hvori består skaden (hvad er skadesramt):

Det drypper ind i hele maskinhuset, samt på taget til vores nybyggede lagerrum inde i maskinhal C med vandskade til følge.

Tilstandsrapporten nævner ikke noget om problemer med taget."

Af udtalelse af 6/3 2020 fra klagerens tømrer fremgår det bl.a.:

"Hermed min vurdering af de skader som er på jeres tagplader.

Garage og lade med B6 eternitplader fra 1994, er generelt i meget dårlig stand.

Pladerne er afskallet meget på undersiden og dette ses tydeligt på de vedhæftede billeder (alle de sorte pletter er afskallinger) Der er en del plader som er utætte, og dette bevirker at tømmer og lægter opfugtes og rådner/ svamp over tid."

Af selskabets besigtigelsesnotat fra besigtigelsen den 3/6 2020 fremgår det bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION

Forhold nr. 1: Utæt tag på garage og hal Litra C & D

Konstruktion/opbygning:

B6 bølgeeternitplader

Beskrivelse:

Inde:

Kunde anviser garage, hvor tagplader ses med revner og huller. Samt afskallinger, mest på øst side i mod gårdsplads.

Og der falder dagligt skaller af, ses bl.a. på port. Foto 2-10 (plader er dateret med år '93 & '94)

Udvendig ses plader også med nedbrydning. Foto 11-17

I den store hal, ses tagplader d.d. også med afskallinger, flere små huller og revner i samlinger, Foto 18-38

Ude:

Fra afstand ser tag umiddelbart fint ud. Ses dog med buler og andre skævheder. Vurderes dog at være normalt for halbyggeri hvor tagplader ligge på store træ åse. Foto 39-42 og 61-62

Fra terræn ses kanter af plade som porøs og smuldret. Og nedbrud og huller i overfladen. (Set fra stige) Foto 43-51

Konklusion:

Tagplader har snarlig udløb af levetid. Plader vurderes at være af 1. generation uden asbest. Som ikke var af bedste kvalitet.

Alderen på det skadede:

26-27 år

Konstruktiv betydning:

Kan på sigt give fugt og rådskader i tagkonstruktion, samt falde ned når de ikke længere kan holde.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der har været lidt fugt skadet på loft i nyopførte rum i hallen. Ellers gener med vand og skaller som kommer ned.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Lidt svært at sige. I et eller andet omfang har der været afskalninger, men utæthederne er først kommet efter overtagelsen. Det klart at der er sket en yderligere nedbrydning i løbet af de 3-3,5 år kunde har haft ejendommen."

Af policen fremgår det bl.a.:

"Forsikringen omfatter - udover stuehus (Bygning godkendt til beboelse) - også det nedlagte landbrugs sekundære bygninger, såfremt disse er omfattet af tilstandsrapporten. Sekundære bygninger er ALDRIG omfattet af en evt. tilvalgt, udvidet dækning (Forsikringsbetingelsernes punkt 16)."

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, 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.

...

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:

Den forsikrede ejendom er en landejendom med blandt andet et maskinhus og en garage opført i 1996. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2017 og anmeldte den 6/1 2020, at han i foråret og sommeren 2019 havde konstateret, at eternittagpladerne på de to udbygninger smuldrede, og at det dryppede gennem taget. Han har anført, at han allerede få dage efter indflytningen i 2017 bemærkede, at det dryppede fra taget i maskinhuset, og at han troede, at det var kondens fra taget. Han har fremlagt fotos fra kort tid efter indflytningen i 2017 af fugtpletter på gulvet i maskinhuset. Klagerens ønske er, at forsikringen dækker en udskiftning af tagene på de to udbygninger.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til skadebegrebet. Selskabet har anført, at der ikke ved selskabets besigtigelse blev fundet fejl ved tagene, og at de anmeldte utætheder derfor må tilskrives tagpladernes nedslidning og den sædvanlige levetid for bølgeeternitplader uden asbest. Selskabet har videre anført, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der skulle have været skader på taget på overtagelsestidspunktet i 2017.

Af en udtalelse af 6/3 2020 fra klagerens tømrer fremgår det, at "Garage og lade er med B6 eternitplader fra 1994, er generelt i meget dårlig stand. Pladerne er afskallet meget på undersiden og dette ses tydeligt på de vedhæftede billeder (alle de sorte pletter er afskallinger). Der er

Ankenævnet for Forsikring

9.

95487

en del plader, som er utætte, og dette bevirker at tømmer og lægter opfugtes og rådner/svamp over tid".

Af et besigtigelsesnotat fra selskabets besigtigelse den 3/6 2020 fremgår det, at "Tagplader har snarlig udløb af levetid. Plader vurderes at være af 1. generation uden asbest. Som ikke var af bedste kvalitet ... I et eller andet omfang har der været afskalninger [ved overtagelse af ejendommen], men utæthederne er først kommet efter overtagelsen. Det er klart at der er sket en yderlige nedbrydning i løbet af de 3-3,5 år kunde har haft ejendommen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er skade ved udbygningernes tage i ejerskifteforsikringens forstand, idet nævnet - som sagen foreligger oplyst - må lægge nævnet til grund, at taget er nedslidt som følge af almindelig slid og ælde.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret fejl ved tagets konstruktion, at der er tale om asbestfri eternitplader produceret i 1993 og 1994, og at taget var omkring 20-21 år gammelt, da klageren overtog ejendommen.

Tagbelægninger af asbestfri eternit kan have en forholdsvis begrænset levetid i forhold til andre tagtyper og tilsvarende asbestholdige eternittage, og nævnet finder, at den kortere levetid for et asbestfrit eternittag ikke er et forhold, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser til tidligere kendelser om levetid for asbestfri eternittage, herunder sagerne 84663, 84120 og 77096.

Nævnet finder heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udskiftning af de tagplader, der nu er utætte.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens fotos fra 2017 ikke dokumenterer omfanget af eventuelle utætte tagplader på overtagelsestidspunktet, og at det må lægges til grund, at der er sket yderligere nedslidning af tagpladerne frem til anmeldelsestidspunktet i 2020.

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

95487

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings