

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. december 2020 blev i sag nr. 95611:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 28/7 2020 til nævnet samt i vedlagte klageskrift har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet tilpligtes at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på ejerskifteforsikringen vedrørende revnede eternitplader samt råddent underliggende tag."

"2. Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen ... i september 2019.

I forbindelse med købet blev der udarbejdet sædvanlig tilstandsrapport, ligesom Klager tegnede ejerskifteforsikring ved Selskabet.

Tilstandsrapport vedlægges som bilag 1, ligesom Selskabets ejerskifteforsikringsbetingelserne vedlægges som bilag 2.

I november 2019 opdagede Klager, at der var utæthed i deres tag, hvilket forhold blev anmeldt til Selskabet.

I forbindelse med undersøgelsen af utætheden blev konstateret, at taget var i en sådan fatning, at det underliggende tag var råddent, ligesom tagpladerne var gennemgående revnet samt delvis lappet med tape. Dette blev tillige anmeldt til Selskabet, da forholdet ikke var nævnt i tilstandsrapporten.

Billeder af tagets stand vedlægges som bilag 3.

Ankenævnet for Forsikring

2.

95611

Selskabet vendte herefter tilbage og oplyste, at de alene ville dække den utætte inddækning, men at forholdet om det underliggende tag samt de revnede tagplader ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Selskabets afvisning af forsikringsdækning af den 16. december 2019 vedlægges som bilag 4.

Klager påklagede herefter afvisningen, hvorefter Selskabet fortsat afviste forsikringsdækning.

Selskabets fortsatte afvisning af forsikringsdækningen af den 11. februar 2020 vedlægges som bilag 5.

Klager har nu fået midlertidig udbedret utætheden på taget, og grundet udbedringsomkostningerne svarede til selvriskoen, har Klager selv afholdt udgiften hertil. Faktura for udbedring vedlægges som bilag 6.

Der udestår dog fortsat et underliggende råddent tag, ligesom tagpladerne fremstår med revner og delvist lappet med tape, som Selskabet afviser at yde forsikringsdækning til.

I tilstandsrapporten (bilag 1) er om taget angivet på side 7:

'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'

Endvidere er i tilstandsrapporten side 8 registreret følgende om tagkonstruktionens tilstand:

'1. Tagkonstruktion

1.2 Tagfald K3

'Tagfald på siden mod nord er mindre end foreskrevet af tagproducenten.

Note: Lav taghældning kan medføre utætheder.'

Der fremgår ikke andet om tagets tilstand i tilstandsrapporten.

Klager har forespurgt tømrer om tagets tilstand, som tillige har bekræftet, at taget i sin helhed er råddent og bør udskiftes straks.

Udtalelser fra ... vedlægges som bilag 7.

Klager har ved rådgivende ingeniør ... fået udarbejde rapport på forholdet, hvilken rapport vedlægges som bilag 8.

Ingeniørrapport er præsenteret for Selskabet, men dette har ikke givet Selskabet anledning til at revurdere sin afvisning af forsikringsdækning. Selskabets bemærkninger til ingeniørrapport vedlægges som bilag 9.

Slutteligt oplyses, at Klager allerede nu har indhentet tilbud på udbedring af taget, hvilket tilbud vedlægges som bilag 10.

Beskrivelse af skaden i tilstandsrapporten

Med henvisning til billedoptagelsen af skaderne i bilag 3, er der således tale om en tagkonstruktion bestående af oven liggende eternittagplader, hvorunder der er trykimprægneret trælægter beliggende oven på undertag.

De oven liggende eternittagplader er med åbenbar synlige revnedannelserne, jf. billederne i bilag 3, s. 1-2, samt beskrivelse i ingeniørrapporten i bilag 8.

De underliggende trykimprægnerede lægter fremstår med råd, jf. bilag 3, s. 3-5.

Undertaget samt de underliggende brædder fremstår med råd, jf. bilag 3, s. 3-5.

Intet af ovennævnte konstaterede og dokumenterede forhold er angivet i tilstandsrapporten.

Det er Klagers opfattelse, at de i bilag 3 foreviste skader er at karakterisere som en skade i overensstemmelse med ejerskifteforsikringsbetingelsernes pkt. 3.1's definition af denne.

I henhold til skadesbegrebet er det en forudsætning, at de fysiske forhold nedsætter bygningens værdi nævneværdig, ligesom der skal være risiko for udvikling af yderligere skade på den forsikrede bygning, såfremt tiltag ikke foretages. Henset til undertagets rådne tilstand, må skadesbegrebet være at betragte som opfyldt.

Skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, jf. ejerskifteforsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 e contrario.

De åbenbart synlige revnedannelser på eternittagpladerne er ikke angivet i tilstandsrapporten, ligesom de underliggende skjulte skader i form af råd på lægter og undertag ikke er angivet i tilstandsrapporten.

Dette skal sammenholdes med det i tilstandsrapporten anførte om, at tagets levetid må forventes at være 10 år eller længere.

Dersom Selskabet fortsat måtte være af den opfattelse, at skaden er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten, savner det mening, at de konstaterede skader er af et sådant omfang som angivet i sagens bilag 3, nu hvor der alene er angivet, at '*Note: Lav taghældning kan medføre utætheder.*' (egne understregninger) i tilstandsrapporten.

Forholdet er ikke således, at der kan opstå utætheder i tagkonstruktionen. Forholdet er rettelig således, at der er opstået gennemgribende utætheder i tagkonstruktionen.

Forholdet må da utvivlsomt være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen er klart ufyldestgørende, da Klager ikke med rette kunne påregne et sådant skadesomfang som nu konstateret.

Selskabet har i sagens bilag 9 anført, at Klager var tilstrækkelig advaret omkring forholdene og de konstaterede skader i taget.

Hertil bemærker Klager, at Klager ved rekvirering af ingeniørrapport for vurdering af taget har dokumenteret, at Klager ikke var tilstrækkeligt advaret omkring forholdene ved taget, idet ingeniøren i sin rapport har anført, at tagkonstruktionens tilstand samt restlevetid burde have været anmærket i tilstandsrapporten, hvilket ikke er tilfældet.

Selskabet har i brev af 15/9 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører klagers krav om forsikringens dækning af udgifter til udskiftning af tagbelægningen på ejendommen.

2. Sagsfremstilling

Supplerende til klagers redegørelse kan det oplyses, at klager overtog den forsikrede ejendom d. 1. november 2019. Kopi af købsaftalen er vedlagt (bilag A).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning (fremlagt af klager som bilag 2). På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt 20.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Det for sagen omhandlende forhold blev anmeldt d. 4. november 2019 (bilag B), hvoraf det fremgår at: 'Opdagede, at det dryppede ned gennem loftet i badeværelset gennem lampested og i vindueskarm.'.

Der blev foretaget besigtigelse d. 19. november 2019. Notat og billeder fra besigtigelsen fremlægges (bilag C).

På baggrund af besigtigelsen blev anmeldelsen behandlet i selskabets Skadeafdeling, hvor klager modtog afgørelse af 10. december 2019, hvor der blev meddelt dækning af udgifter til udskiftning af taghætte og inddækning (bilag D).

Klager fremsendte sin indsigelse af 15. december 2019 (bilag E), der blev besvaret af skadebehandleren ved mail af 16. december 2019 (fremlagt af klager som bilag 4).

Afgørelsen blev påklaget til selskabets Klageafdeling d. 14. januar 2020, hvorefter sagen blev genbehandlet og besvaret d. 11. februar 2020 (begge fremlagt af klager som bilag 5).

Herefter indtrådte klagers advokat ved mail af 17. juni 2020 (bilag F), hvilken henvendelse der blev besvaret ved mail af 3. juli 2020 (fremlagt af klager som bilag 9).

Herefter indbringer klagers advokat sagen for Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om en 1. plans villa i ... opført i 1946, og det for sagen omhandlende tag er udført som sadeltag med tagbelægning af fiberarmeret bølgeeternit.

Beskrivelse af sagens faktiske omstændigheder

Vi kender ikke den præcise alder på taget, bortset fra på den del af huset, som er opført i 1969. Tagpladerne på den oprindelige del af huset kan godt være ældre, men det er ikke muligt nærmere at fastslå med sikkerhed.

Taget ligger med en lav hældning, hvorfor det også naturligt udsættes for et større slid. Det er dermed forventeligt, at taget vil have en begrænset restlevetid på nuværende tidspunkt.

Konsulenten bemærker ved besigtigelsen, at tagpladerne flere steder har revner og begyndende afskalninger, ligesom det kan konstateres, at revnerne er blevet fuget og pladerne efterfølgende er blevet malet, formentligt i forsøget på at forlænge tagbelægningens holdbarhed. Det er der naturligvis ikke noget galt i.

Der kunne ved besigtigelsen ses hul i inddækningen ved taghætten ved badeværelset, hvor klager har anmeldt at de har oplevet vandindtrængen, men herudover har konsulenten ikke set eller fået forevist utætheder i tagbelægningen.

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at taget, trods det efterhånden naturligt må anses for værende udtjent, generelt ses at være tæt. Den vandindtrængning klager har oplevet, stammer ifølge konsulentens observationer fra en utæthed ved taghætten. Han oplyser dog samtidig også, at der er en risiko for, at der ved bestemte vindretninger kan ske vandindtrængning på den del af taget, hvor hældningen er meget lav.

Vurdering af det anmeldte forhold

Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning. Det betyder at vi alene har vurderet anmeldelsen i forhold til skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Selskabet har tilbudt dækning til udbedring af taghætten, men har afvist at dække udgifter til en udskiftning af taget.

Den omstændighed at levetiden for taget efterhånden er udløbet, det betragtes ikke i sig selv som en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7 og 4.8.

Tagets hældning er desuden anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K3 (kritisk skade), og forsikringen dækker naturligvis ikke en udbedring heraf, eller eventuel vandindtrængning, der skyldes klager endnu ikke har fået taget hånd om problematikken omkring, at vandet kan presses op under tagpladerne pga. den lave hældning.

Det er selskabets opfattelse, at klager med K3-anmærkningen er blevet advaret om, at der skal laves arbejder på taget, enten ved en ændring af taghældningen eller ved at udskifte til en tagbelægning, som er egnet til hældningen. En udbedring af anmærkningen i tilstandsrapporten vil også indebære en udskiftning af tagbelægningen, idet tagplader der indeholder asbest under alle omstændigheder ikke må genoplægges.

De af klager fremsendte udtalelser (bilag 7 og 8) ses ikke at tilføje noget væsentligt nyt til sagen. Den byggesagkyndige har som nævnt ovenfor allerede advaret om, at der med K3-anmærkningen omkring hældningen skal udføres tagarbejder, hvorfor en beskrivelse af tagbelægningens tilstand dermed må anses for overflødig.

Selskabet skal endvidere henvise til lignende sager, som Nævnet tidligere har behandlet, hvor bl.a. sag nr.: 92.226 kan fremhæves. Der var i den pågældende sag tale om en ejendom fra 1965, hvor [andet selskab] (ejerskifteforsikringen) havde afvist dækning af udgifter til ændring af tagkonstruktionen/tagbelægningen, for udbedring af utætheder i taget. Nævnet kunne ikke kritisere, at selskabet havde afvist dækning og lagde bl.a. vægt på, at klageren i tilstandsrapporten var advaret om, at taghældningen var for lav. Selskabet fik dermed medhold.

3. Afsluttende bemærkninger

Selskabet har tilbudt at dække den utæthed ved taghætten, som var tilstede da klager overtog ejendommen.

Ejerskifteforsikringen kan naturligvis ikke tilbyde at dække en udskiftning af taget fordi, at tagets levetid efterhånden må anses for udløbet. Lige så vel som forsikringen heller ikke dækker udbedring af anmærkede forhold, eller i øvrigt skader og utætheder, der er en følge af en anmærket kritisk skade endnu ikke er blevet udbedret."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 2/4 2019 fremgår bl.a.:

"Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

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"

...

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.2 Tagfald K3

Tagfald på siden mod nord er mindre end foreskrevet af tagproducenten.

Note: Lav taghældning kan medfører utætheder.

...

B Garage**A. Primære bygningsdele****1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten****1.1 Tagbelægning/rygning K3**

Tagfald er mindre end foreskrevet af tagproducenten.

Note: Forholdet giver risiko for at vand/fugt trænger ind i tagkonstruktionen og kan forårsage skade.

1.3 Skotrender/inddækninger K3

Inddækning mod hus ikke udført korrekt.

Note: Risiko for fugtindtrængning."

Af skadesanmeldelsen af 4/11 2019 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Opdagede, at det dryppede ned gennem loftet i badeværelset gennem lampested og i vindueskarm.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Har set på taget sammen med kammerat, som er tømrer. Der er revnede tagplader og plader, som er tapet. Desuden ligger pladerne forkert. Vi har overdækket taget ned let presenning. Jeg sender yderligere fotos på mail ti jer fra min telefon."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 20/11 2019 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Vandindtrængen i badeværelsesloft

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Kunden anviser badeværelsesloft, her har han registreret vandgennemtrængning ved lampeudtag samt vindueslysning, foto 3.

...

Konstruktion/opbygning: B6 eternit, gitterspær, 200mm isolering, alukraft, gipslofter

Beskrivelse:**Inde:**

Der er ingen visuelle tegn på vandindtrængen, hverken ved lysning eller lampeudtag. Foto 3-4. og ingen fugt i gipsloftet. Foto 5. Det har ikke været muligt at besigtige hele loftrummet pga. adgangsforholdene. Foto 6-9.

Ude:

Taghældningen i området ved badeværelset ligger på 6-7grader, foto 13, 14. Og hældningen varierer andre steder på taget, foto 16. Producenten anbefaler min. 15 grader hældning. Vand vil relativt let kunne presses op under tagpladerne pga. taghældningen. Foto 10,11.

Tagplader ses at være blevet repareret, fuget og malet, foto 15, som kunden oplyser er udført af tidligere ejer. Taget virker stabilt og tagpladernes bæreevne virker ikke svækket, men der ses hul i inddækning (udluftningshætte til badeværelset), foto 18, 19.

Konklusion:

Selvom jeg ikke har kunnet måle eller se tegn på vandindtrængen, så vurderer jeg det ikke utænkeligt, hvilket i så fald må tilskrives en kombination af den lave taghældning, hvor vand bliver presset op under tagpladerne, samt den defekte inddækning til taghætten i badeværelset.

Taghældningen er anmærket med K3 (kritisk skade) i tilstandsrapporten jf. nedenfor.

Tilstandsrapport:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Loftrum er besigtiget fra loftlem ca. 3 m ind pga. manglende gangbro og pladsforhold.

Anmærkninger i tilstandsrapport:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.2 Tagfald K3 Tagfald på siden mod nord er mindre end foreskrevet af tagproducenten.

Note: Lav taghældning kan medfører utætheder.

Udbedring:

Udskiftning af 1-2 tagplader i forbindelse med ny inddækning/taghætte

7000-8000 kr. ex. moms."

Af udtalelse af 24/1 2020 fra en tømrer indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har vedhæftet lidt billeder, vi har taget under udbedringen af taget. Taget er generelt meget dårligt, hvilket billeder viser. Det var nødvendigt at skifte 4 plader, hætten samt montere Vargaflex for at løse opgaven. Så udskiftning af 2 plader samt hætten, som forespurgt og tilbudt kunne der ikke nøjes med. Desværre fås B 5 plader ikke længere i sorte, så udskiftningen er foretaget med grå plader. Dit tag er oven på revner og afskalninger nyligt blevet malet. Og rent ud sagt er der foretaget en sminkning af el lig. Taget har ved maling også været utroligt ringe. Der er stor sandsynlighed for, at omkring liggende plader bliver utætte nu eller inden for nærmeste fremtid. Og undertag af pap, er tæret helt i stykker. Dit tag har ikke en levetid på 10 år, men bør udskiftes nu."

Af udtalelse af 15/6 2020 fra rådgivende ingeniør indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"D. 2020-06-04 besigtigede ... ovennævnte ejendom, da der har vist sig utætheder/vandindtrængen i husets tagkonstruktion.

Ved gennemgang blev tagkonstruktionen besigtiget fra loftlemmen placeret i husets entré samt udvendigt fra stige.

Tagfladen var delvist afdækket med presenning, men det var dog muligt at besigtige den øvrige del.

Eternittaget fremstod udvendigt med malede overflader. Denne overflade var enkelte steder begyndt at krakelere på pladerne.

Desuden fremstod enkelte plader med revner på hver side af den midlertidige afdækning.

Det er således vores opfattelse, at tagkonstruktionens tilstand samt restlevetid burde have været anmærket i tilstandsrapporten, hvilket ikke er tilfældet.

Den begyndende revnedannelse samt tagets tilstand generelt kan derfor ikke udelukkes at have indflydelse på den problematiske vandindtrængen."

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.7 Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

4.8 Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den sikrede ejendom – der er fra 1946 – den 1/11 2019. Klageren anmeldte den 4/11 2019, at det dryppede ned gennem et lampested i loftet i badeværelset og ved en

vindueskarm. Klageren kræver, at selskabet dækker udbedringsudgifterne vedrørende revnede eternitplader og skader på undertaget.

Klageren har anført, at tagpladerne i vidt omfang er revnede og stedvist er lappet med tape, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at han har foranstaltet en midlertidig udbedring, der omkostningsmæssigt modsvarer selvriskoen, og at han har rådført sig med en tømrer, der vurderer, at hele tagdækningen er rådden. Der har været tale om gennemgribende utætheder i tagkonstruktionen, hvorfor forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har videre anført, at han med den fremlagte ingeniørrapport har dokumenteret, at han ikke var tilstrækkeligt advaret omkring forholdene ved taget, idet ingeniøren har anført, at tagkonstruktionens tilstand samt restlevetid burde have været anmærket i tilstandsrapporten, hvilket ikke er tilfældet. Klagerens advokat har uddybende over for nævnet blandt andet anført, "**Beskrivelse af skaden i tilstandsrapporten.** Med henvisning til billedoptagelsen af skaderne i bilag 3, er der således tale om en tagkonstruktion bestående af oven liggende eternittagplader, hvorunder der er trykimprægneret trælægter beliggende oven på undertag. De oven liggende eternittagplader er med åbenbar synlige revnedannelserne, jf. billederne i bilag 3, s. 1-2, samt beskrivelse i ingeniørrapporten i bilag 8. De underliggende trykimprægnerede lægter fremstår med råd, jf. bilag 3, s. 3-5. Undertaget samt de underliggende brædder fremstår med råd, jf. bilag 3, s. 3-5. Intet af ovennævnte konstaterede og dokumenterede forhold er angivet i tilstandsrapporten. Det er Klagers opfattelse, at de i bilag 3 foreviste skader er at karakterisere som en skade i overensstemmelse med ejerskifteforsikringsbetingelsernes pkt. 3.1's definition af denne".

Selskabet har tilbudt at dække en utæthed ved inddækningen ved taghætten, som selskabet vurderer var til stede, da klageren overtog ejendommen, og som er den sandsynlige årsag til dryp i badeværelset. Selskabet har afvist at dække en udskiftning af taget, da tagets levetid må anses for udløbet, og da selskabet ikke dækker følger af forhold anført i tilstandsrapporten, der er endnu ikke blevet udbedret. Selskabet har anført, at klageren med K3-anmærkningen i tilstandsrapporten, "1.2 Tagfald, K3, Tagfald på siden mod nord er mindre end foreskrevet af tagproducenten. Note: Lav taghældning kan medfører utætheder." er blevet advaret om, at der

skal laves arbejder på taget enten ved en ændring af taghældningen eller ved at udskifte til en tagbelægning, som er egnet til hældningen, og at en udbedring af anmærkningen således vil indebære en udskiftning af tagbelægningen, da tagpladerne indeholder asbest og derfor ikke må genoplægges. Selskabet har uddybende anført, "Vi kender ikke den præcise alder på taget, bortset fra på den del af huset, som er opført i 1969. Tagpladerne på den oprindelige del af huset kan godt være ældre, men det er ikke muligt nærmere at fastslå med sikkerhed. Taget ligger med en lav hældning, hvorfor det også naturligt udsættes for et større slid. Det er dermed forventeligt, at taget vil have en begrænset restlevetid på nuværende tidspunkt". Selskabet har videre anført, at de fremsendte udtalelser fra tømreren og den rådgivende ingeniør ikke tilføjer noget nyt til sagen, da den byggesagkyndige med K3-anmærkningen allerede har advaret om, at der skal udføres tagarbejde.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 20/11 2019, at "der er ingen visuelle tegn på vandindtrængen, hverken ved lysning eller lampeudtag ... og ingen fugt i gipsloftet ... Det har ikke været muligt at besigtige hele loftrummet pga. adgangsforholdene ... Taghældningen i området ved badeværelset ligger på 6-7grader ... Og hældningen varierer andre steder på taget ... Producenten anbefaler min. 15 grader hældning. Vand vil relativt let kunne presses op under tagpladerne pga. taghældningen ... Tagplader ses at være blevet repareret, fuget og malet ... som kunden oplyser er udført af tidligere ejer. Taget virker stabilt og tagpladernes bæreevne virker ikke svækket, men der ses hul i inddækning (udluftningshætte til badeværelset) ... Konklusion: Selvom jeg ikke har kunnet måle eller se tegn på vandindtrængen, så vurderer jeg det ikke utænkeligt, hvilket i så fald må tilskrives en kombination af den lave taghældning, hvor vand bliver presset op under tagpladerne, samt den defekte inddækning til taghætten i badeværelset ... Udbedring: Udskiftning af 1-2 tagplader i forbindelse med ny inddækning/taghætte 7000-8000 kr. ex. moms."

Det fremgår af tilstandsrapport af 2/4 2019 at, "1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten 1.2 Tagfald K3 Tagfald på siden mod nord er mindre end foreskrevet af tagproducenten. Note: Lav taghældning kan medfører utætheder."

Det fremgår af udtalelse af 24/1 2020 fra tømrer indhentet af klageren, at "taget er generelt meget dårligt, hvilket billeder viser ... Dit tag er oven på revner og afskalninger nyligt blevet malet. Og rent ud sagt er der foretaget en sminkning af et lig. Taget har ved maling også været utroligt ringe. Der er stor sandsynlighed for, at omkring liggende plader bliver utætte nu eller inden for nærmeste fremtid. Og undertag af pap, er tæret helt i stykker. Dit tag har ikke en levetid på 10 år, men bør udskiftes nu."

Det fremgår af udtalelse af 15/6 2020 fra rådgivende ingeniør indhentet af klageren, at "ved gennemgang blev tagkonstruktionen besigtiget fra loftlemmen placeret i husets entré samt udvendigt fra stige. Tagfladen var delvist afdækket med presenning, men det var dog muligt at besigtige den øvrige del. Eternittaget fremstod udvendigt med malede overflader. Denne overflade var enkelte steder begyndt at krakelere på pladerne. Desuden fremstod enkelte plader med revner på hver side af den midlertidige afdækning. Det er således vores opfattelse, at tagkonstruktionens tilstand samt restlevetid burde have været anmærket i tilstandsrapporten, hvilket ikke er tilfældet. Den begyndende revnedannelse samt tagets tilstand generelt kan derfor ikke udelukkes at have indflydelse på den problematiske vandindtrængen."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at 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, svækelse, 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 ... 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." Det fremgår videre, at forsikringen efter punkt 4.1 ikke dækker "forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet", og efter punkt 4.8, at forsikringen ligeledes ikke dækker "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

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 finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten og det forhold, som selskabet har valgt at anerkende vedrørende utæthed ved inddækningen til taghætten

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten var advaret om, at taghældningen var for lav, idet den bygningssagkyndige i tilstandsrapportens punkt 1.2 (tagfald) med karakteren K3 har gjort opmærksom på følgende: "Tagfald på siden mod nord er mindre end foreskrevet af tagproducenten. Note: Lav taghældning kan medfører utætheder". Det er i denne forbindelse nævnets opfattelse, at en udbedring af forholdet, der er anført i anmærkningen, forudsætter en ændring af taghældningen eller oplægning af nyt egnet tag, hvorfor klageren har været advaret om større forestående tagarbejder. Nævnet har også lagt vægt på oplysningerne om, at tagets levetid er ved at udløbe, hvilket efter nævnets opfattelse understøttes af oplysningerne om tagets alder, hældning og de fremlagte fotos.

Hvad angår oplysningerne i tilstandsrapporten om, at tagets restlevetid estimeres til 10 år, bemærker nævnet, at det fremgår af tilstandsrapporten, at levetiden er estimeret på baggrund af tabelopslag, og at det af punkt 4.8 i forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen ikke dækker "fejltagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

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

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

95611

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen