

Ankenævnet for Forsikring

Den 6. januar 2021 blev i sag nr. 95619:

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 opført i 1970 og er overtaget af klageren den 1/12 2017. Af tilstandsrapport af 27/9 2017 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

...

Bygn.: **Karakter:** **Registrering og note:**

A **Beboelse**

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K3

Der kan ses enkelte revnede tagplader i begge tagflader samt enkelte rygningplader med større afskalninger og hakker.

Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.

Klageren har i klageskemaet af 30/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg ønsker hjælp af min udvidede ejerskifteforsikring mod byggesagkyndig der har vurderet levetiden på taget til 10+ år. Dette har vist sig ikke at være rigtig, da taget står til udskiftning. Dette dokumenteret på vedhæftede kommunikation med Dansk Boligforsikring, ved besigtigelse af håndværker lige efter køb.

Jeg ønsker dækning under 4,1 og 4,6 på policen.

Jeg er ikke boligsagkyndig, og stoler naturligvis på den udarbejdede tilstandsrapport i forbindelse med købet, havde jeg vidst at taget var nedslidt havde jeg naturligvis bedt om afslag i købsprisen. Jeg står nu med en udgift på ca. 150.000 kr. 10 år før beregnet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af min uforudsete udgift til udskiftning af taget på boligen. Jeg står med en udgift til nyt tag, som belaster min økonomi 10 år før forventet, og vil ved eventuel salg medføre et betydeligt nedslag og tab for mig, da det naturligvis vil være nævnt på tilstandsrapporten, at taget er nedslidt, da jeg må gå ud fra næste byggesagkyndig, gør sit job rigtigt."

I brev af 24/9 2020 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 1. december 2017.

...

Næsten 2 år efter overtagelse – d. 25. september 2019 – anmeldte vores kunde, at taget på ejendommen var i dårligere stand end oplyst i tilstandsrapporten. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

En konsulent foretog besigtigelse d. 7. oktober 2019. Kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag D og E**.

Vi har afvist at dække forholdet. Klager ses at have fremlagt korrespondancen med både skadeafdelingen, og med klageafdelingen, som også har vurderet sagen.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vi har afvist at dække forholdet, fordi vi ikke har konstateret utætheder i taget – heller ikke selv om der er gået næsten 2 år fra overtagelsen og indtil forholdet blev anmeldt.

Taget er det oprindelige fra 1970, og dermed 50 år gammelt.

Vores besigtigelseskonsulent oplyser, at taget mod øst er fint, men på vestsiden er der områder med afskalninger nederst i tagpladerne. Det har mest kosmetisk betydning, da tagpladen under – i overlægget – er intakt. Rygningen er meget nedslidt, men der er ingen utætheder og ingen tegn herpå i tagrummet.

Taget er oplagt korrekt og tidstypisk.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb er ikke opfyldt, da der (fortsat) ikke er aktuelle skader eller fejl ved taget, som giver nærliggende risiko for skade.

Vores kunde mener, at taget er dårligere, end han kunne forvente ud fra tilstandsrapportens oplysninger. Det er vi ikke enige i – vores konsulent oplyser, at K3 anmærkningen i tilstandsrapporten på rygningspladerne svarer til det, han ser næsten 2 år efter overtagelsen.

Kunden mener, at der er tale om flere end 'enkelte' tagplader og rygningsplader. Det er muligt, at forholdet har forværret sig lidt på de to år, men da det blot skyldes yderligere slid og ælde og evt. manglende udbedring af de anmærkede tagplader, er det ikke dækket, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6.

Forholdet er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten (forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1), vores konsulent vurderer som sagt, at anmærkningen ret præcist beskriver de skader, der er. Se konsulentens notat.

Evt. fejlagtig angivelse af restlevetiden på taget – som bygger på tabelopslag, ikke på et konkret skøn – er ikke dækket af forsikringen, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.8.

Der henvises til mail af 3. januar 2020 fra Dansk Boligforsikring A/S' klageansvarlige, som i det hele gøres gældende som støtte for en afvisning af klagen."

Klageren har i mail af 29/9 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg fastholder mit krav over for ejerskifte forsikringen-bygningssagkyndig. Der står i dokumenterne jeg har fremsendt til ankenævnet hvorfor, og med henvisning til hvilke paragraffer.

Tilstanden på taget er opdaget efter indflytning, hvor ... var ude for at skifte de 'enkelte' plader og rygningstegl og gav mig besked om tagets virkelige tilstand, hvilket senere blev bekræftet af tømrer ... som anden vurdering, også som beskrevet i bilagene.

Der er således ikke tale om en for forsikringen belejlig nedslidning sket på 2 år, som de gentagne gange har postuleret på skrift, men en beviselig tilstand ved køb.

Da ... var ude efter købet har jeg uvildige vidner på tilstanden på taget, at klagen først er lavet sidste år er derfor irrelevant, da jeg først skulle have 2 vurderinger og have den igennem retshjælp hos mit forsikringsselskab, for at være sikker i min sag.

Jeg er på ingen måde bygningskyndig, og det skal jeg heller ikke være, men må som alle andre borgere stole på den udarbejdede tilstandsrapport, som er udarbejdet af fagfolk, og ligger til grund for prissætning og beslutningen om køb af huset, og hvilke udgifter man må forvente.

I udleveret tilstandsrapport står der mere end 10 års levetid på taget, og dette er ikke tilfældet taget er nedslidt ved køb, og jeg står med en udgift på ca. 150,000,- det er fakta i dag ikke om 15 10 eller 8 år.

Ankenævnet for Forsikring

4.

95619

Jeg har måtte tætné rygningen, som tidligere beskrevet, da det kraftige regnvejr for nyligt gav vandindtrængen, langs det meste af rygningen.

Var tilstandsrapport lavet korrekt, ville jeg aldrig have købt huset til den betalte pris, uden afslag for taget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af skadeanmeldelse af 25/9 2019 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato)

Mandag, 23 september 2019.

Hvordan blev skaden opdaget

Se vedhæftede dokument enkelte rygningstegl skulle skiftes som beskrevet i tilstandsrapport, det viser sig da vores lokale tømrere skulle lave det at taget er i betydelig dårligere stand end oplyst på tilstandsrapport.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Asbesteternit tag i betydelig dårligere stand end oplyst i tilstandsrapport. Det er vores lokale tømrer ... der har kigget på taget, jeg har ikke indhentet tilbud på udskiftning, det kan han oplyse hvis i kontakter ham. ...

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?)

Husforsikring dækker ikke dette problem ..."

I selskabets besigtigelsesnotat af 9/10 2019 hedder det bl.a.:

"Hustype: Typehus

...

Anmeldte forhold omhandler: Tageftersyn, ifølge kunden skulle taget være i dårligere stand end hvad tr siger!

Beskrivelse/årsag/konklusion: Kunden anviser eternittaget, ved min gennemgang af taget kan jeg konstatere at tagfladen mod øst ser fin ud (ingen revnede tagplader eller voldsomme afskallinger i bunden af tagplader) foto 3. Rygningen er nedbrudt stort set hele vejen ca. 90%. Foto 8. Tagfladen mod vest ses der afskallinger i bunden af tagplader, værst står det til lige over udestue. Foto 22, 23, 25, 33.

Konstruktion/opbygning: Sorte b6 tagplader, gitterspær

Beskrivelse:

Inde:

- Ingen skade/utæthed er konstateret i tagkonstruktionen, hverken kunden eller jeg har registreret noget der kunne indikere utæthed i tagkonstruktionen, foto 42-50, dog skal siges at rygningen er noget nedbrudt.

Ude:

- En enkelt tagplade ses med en lille revne. Foto 30-31
- Rygningen er nedbrudt og med begyndende nedbrydning. Foto 8, 9, 10, 13, 14, 40

- Tagfladen mod øst er i fin stand. Foto 3-4
- Tagfladen mod vest har afskallinger i bunden af eternitpladerne, værst står det til lige over udestuen her er afskallingerne lidt større end resten af taget. Foto 29, 26, 25, 22-24

Konklusion: Årsag til afskallinger i tagplader og de nedbrudte rygninger må tilskrives udløb af levetid 49 år, samt taget er blevet rensset og malet hvilket tit og ofte kan være lidt hårdt for taget, dette kan resultere i afskallinger i pladerne.

Alderen på det skadede: 49 år.

Konstruktiv betydning: Der er ikke konstateret nogen skader i tagkonstruktion endnu, men der er ingen tvivl om at hele rygningen synger på sidste vers. Afskallinger i bunden af tagplader er mest af kosmetiske karakter, den underliggende tagplade er ikke nedbrudt, så der er ingen risiko for vandindtrængen. Foto 25.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Se beskrivelse/konstruktiv betydning.

Er der følgeskader som kan relateres til anmeldte forhold: Nej

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (på udførelsestidspunkt): Det vurderes at det er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Det anmeldte forhold eller årsag har været tilstede ved overtagelse af ejendommen.

...

Udbedring: Udskiftning af rygning 17 stk. 7000-8000 kr. ex. moms. Afskrivning er 52 %."

Selskabet afviste ved mail af 27/11 2019 at yde dækning. Klageren har i mail af 28/11 2019 til selskabet bl.a. anført:

"Der står i min tilstandsrapport at der er enkelte skader på tegl, og at levetiden på mit tag er +10 år. Dette har vist sig ikke at være rigtigt, da hele rygningen er defekt og der er mange side plader der er revnet med afskallinger, disse skader vil i forbindelse med frostvejr betyde vandindtrængning.

Taget er besigtiget af vores lokale tømrer ..., der har gemt dokumentation på alle skaderne og korrekt antal defekte plader, og forklaret mig om problemerne, han kan med billeder dokumentere nøjagtig hvor mange plader det drejer sig om på begge sider af taget.

Da jeg ikke er byggesagkyndig, henholder jeg mig fuld og fast til tilstandsrapporten, og tømrer vurderingen. Der findes andre vurderinger, der kunne være brugt på tilstandsrapport som skal udskiftes, eller holdbarhed 5 år.

Da taget derfor slet ikke er i den stand jeg er blevet oplyst i tilstandsrapporten, og derfor vil betyde en ganske betydelig udgift for mig, som jeg skulle have haft med i min vurdering på købsprisen eller om huset så ikke skulle være købt, ønsker jeg at gøre brug af min udvidede ejerskifteforsikring i denne sag.

At skaderne er blevet forværret/opstået i de 1,5 år jeg har beboet huset, vil jeg afvise som ikke sagligt underbygget postulat, baseret på beskaffenheden af de vintre vi har boet i huset, og tømmers vurdering.

Jeg ønsker udskiftning af komplet rygning, og udskiftning af defekte tagplader og bortskaffelse af asbestplader hvis det er muligt/lovligt at skifte enkelte sideplader på asbest tag, ellers er det komplet udskiftning af taget vi snakker om."

I mail af 3/1 2020 fra selskabets klageansvarlige til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har gennemgået din sag, men jeg mener ikke, at der er konstateret skader på taget, som går ud over, hvad du er blevet advaret om gennem tilstandsrapporten. Da der desuden ikke er konstateret konkrete utætheder eller fugtskader på tagkonstruktionen efter, at du har haft huset i 2 år, må jeg lægge til grund, at der ikke har været nærliggende risiko for skade, da du overtog huset. Jeg mener derfor, at vores afgørelse i sagen er korrekt.

Vi har ved vores besigtigelse konstateret at flere rygningsplader er med større afskalninger, og at flere tagplader, navnlig på den vestvendte tagside har revner og afskalninger. De konstaterede forhold har dog ikke medført utætheder. Der ses ingen fugtskader på tagkonstruktion eller lofter.

Tagbelægningen er fra husets opførelse, dvs. den er 50 år gammel. Med den alder er levetiden ved at være opbrugt, og de konstaterede revner og afskalninger må ses som et udslag af sædvanlig slid og ælde. Der er ikke konstateret fejl ved tagets udførelse.

...

Vedrørende pkt. 4.1, er det min opfattelse, at du forud for købet har haft mulighed for at forholde dig til, at der skulle afholdes udgifter til reparation af defekte rygnings og tagplader. Man kan godt diskutere om ordet 'enkelte' er dækkende, men min vurdering på baggrund af vores besigtigelse er, at anmærkningen ikke kan siges at have været klart forkert. Det må her tages i betragtning, at der endnu ikke er tegn på vandindtrængning på trods af, at tilstandsrapporten blev udarbejdet for mere end 2 år siden.

Med den alder taget har, må der forventes en del vedligehold, og jeg mener det ville mærkeligt, hvis der ikke skulle være opstået nye revner og afskalninger indenfor de seneste 2 år.

Som det fremgår af pkt. 4.6 dækker forsikringen ikke bygningsdelenes sædvanlige nedslidning. Slid og ælde dækkes kun i de tilfælde, hvor nedslidningen allerede på overtagelsestidspunktet har medført egentlige skader, jf. betingelsernes pkt. 3.1. I dette tilfælde har pladernes nedslidning ikke medført nogen skader.

Endelig er en eventuel fejlagtig angivelse af tagets restlevetid specifikt undtaget under pkt. 4.8. Årsagen er, at de restlevetider som angives, er baseret på tabelopslag, og ikke på det konkrete hus. Levetidsangivelsen tager derfor ikke højde for konkrete forhold, som har betydning for den forventede levetid (fx husets beliggenhed, tagets hældning og vedligeholdelsesgraden).

Min vurdering er, at taget ikke kan siges at være ringere end, hvad du har kunnet forvente på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens anmærkninger. Da der desuden ikke er tegn på aktuelle utætheder, kan jeg ikke tilbyde dækning iht. ejerskifteforsikringens betingelser."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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.

...

4.6 - 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.

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

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1970. Der er saddetag med gitterspær, og tagbelægningen er de oprindelige bølgeaternittagplader fra husets opførelse.

Af tilstandsrapportens punkt 1.1 fremgår det med K3, at der ses enkelte revnede tagplader i begge tagflader og enkelte rygningssplader med større afskalninger og hakker. I en note er det anført, at der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner. Af tilstandsrapporten fremgår det videre, at bygningens tag ifølge tabelopslag kan forventes at holde 10 år eller længere.

Klageren overtog ejendommen den 1/12 2017. Han har i skadeanmeldelse af 25/9 2019 anført, at hans tømrer har konstateret, at taget er i betydeligt dårligere stand end oplyst i tilstandsrapporten. Det fremgår af skadeanmeldelsen, at skaden blev opdaget den 23/9 2019. Klageren har anført, at taget står til udskiftning, og at dette ikke er i overensstemmelse med angivelsen i tilstandsrapporten om 10+ års forventet restlevetid. Han har videre anført, at skaderne på tagpladerne vil kunne medføre vandindtrængen efter frostvejr.

Selskabet har afvist, at der foreligger en dækningsberettigende skade og har desuden anført, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/10 2019 fremgår det, at tagfladen mod øst ser fin ud – der er ingen revnede tagplader eller voldsomme afskalninger i bunden af tagplader. Rygningen ses nedbrudt stort set hele vejen, ca. 90 %, og en udskiftning af 17 stk. rygningsssten vil koste 7-8.000 kr. eksklusiv moms. Tagfladen mod vest har afskallinger i bunden af eternitpladerne, værst lige over udestuen. Det anføres, at årsagen til afskallinger i tagplader og nedbrudte rygninger må tilskrives udløb af levetid (49 år), og at taget er blevet rensat og malet, hvilket kan være lidt hårdt for taget. Der er ikke konstateret skader eller utætheder i tagkonstruktionen, men hele rygningen synger på sidste vers. Afskallinger i bunden af tagplader er mest af kosmetisk karakter, da den underliggende tagplade ikke er nedbrudt, og der derfor ikke er risiko for vandindtrængen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at tilstandsrapportens angivelse af "forventet restlevetid" for taget beror på et tabelopslag og ikke den bygningssagkyndiges konkrete skøn for det pågældende tag. Dette fremgår udtrykkeligt af tilstandsrapporten. Hvis den bygningssagkyndige

konstaterer skader på taget, skal disse angives under den almindelige "Registrering af bygningens tilstand", hvilket den bygningssagkyndige har gjort under punkt 1.1. Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.8 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag". Det kan derfor ikke i sig selv føre til et krav på forsikringsdækning, at ejendommens tag ikke måtte holde så længe som angivet under "forventet restlevetid" for taget.

Nævnet finder for så vidt angår bølgeeternittagpladerne, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en skade i forsikringens forstand. Hertil kommer, at det i tilstandsrapportens punkt 1.1 med K3 er angivet, at der ses enkelte revnede tagplader i begge tagflader, og det anmeldte forhold må derfor tillige anses for beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at eternittaget på overtagelsestidspunktet var 47 år gammelt og derfor må forventes at fremstå med slid. Der var ved besigtigelseskonsulentens gennemgang den 7/10 2019 – næsten 2 år efter klagerens overtagelse af ejendommen – ikke konstateret tegn på utætheder i tagbelægningen, og klageren har således heller ikke anmeldt nogen vandindtrængen. Besigtigelseskonsulenten fandt afskallinger i bunden af eternitplader på tagfladen mod vest – hvilket også kan ses på konsulentens fotos, hvor der også ses nogle revner – men disse forhold forekommer neden for pladeoverlægget, og konsulenten angiver på den baggrund, at det mest er af kosmetisk karakter. Nævnet finder det ikke bevist, at tagets tilstand på overtagelsestidspunktet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet finder for så vidt angår rygningssplader, at skaderne på disse ikke kan anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den bygningssagkyndige med karakteren K3, der betegner en kritisk skade, har anført, at der er enkelte rygningssplader med større afskalninger og hakker. Klageren har på den baggrund haft rimelig mulighed for og anledning til at tage rygningens tilstand i betragtning. Klageren har ikke anmeldt nogen vandindtrængen. Nævnet finder,

Ankenævnet for Forsikring

10.

95619

at den omstændighed, at besigtigelseskonsulenten næsten 2 år efter klagerens overtagelse af ejendommen – hvor skaden kan have udviklet sig – finder, at udbedringsbehovet er udskiftning af 17 stk. rygningsten for 7-8.000 kr. eksklusiv moms, ikke er udtryk for, at skaden er så misvisende beskrevet i tilstandsrapporten, at tilstandsrapportens beskrivelse må anses for at være klart forkert.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen