

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. september 2021 blev i sag nr. 96688:

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 ejerskifteforsikring.

I klageskema af 31/3 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Primo nov. 2020 indgives skade anmeldelse for revner i undertaget. På tidspunktet var der konstateret revner ca. midt i huset. Igennem forløbet blev der også konstateret meget store revner mod syd. Ved overtagelse af huset beskriver tilstandsrapporten et undertag der kan holde mere end 10 år, qua det der har været huller i undertaget ved overtagelse. Under besigtigelse med Dansk Boligforsikrings egen konsulent, konstaterede konsulenten at skaderne var 5 år gamle og taget skulle af for at montere nyt undertag. Dansk Boligforsikring divergerer lidt i deres svar, fra at undertagstypen kun har en levetid mellem 5 - 25år, til deres fastholdelse af, at skaderne er under 3 år gamle.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker dækning af revnerne i undertaget.

Selskabet har i brev af 7/5 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører revner i husets oprindelige undertag, som er konstateret ca. 3 år efter overtagelsen. Ifølge klager skal DBF dække en udbedring af revnerne, da undertaget ifølge tilstandsrapporten kan holde mere end 10 år. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke i dag kan

konstateres skader på tagkonstruktionen som følge af revnerne i undertaget, som i øvrigt er udtryk for almindeligt slid og ælde.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. september 2017. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring uden udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag A**. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B**.

Den 7. november 2020 anmelder klager revner i undertaget. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Den 11. november 2020 afviser DBF dækning med henvisning til, at der ikke ses skade på bygningen eller bygningsdele og at revnerne er udtryk for slid og ælde og derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen samt at tilstandsrapportens levetidsangivelse følger af tabelopslag og ikke en konkret vurdering. Klager er uenig og henviser til, at undertagets restlevetid ifølge tilstandsrapporten er 10 år eller længere.

Afgørelsen påklages herefter til DBF's interne klageafdeling, som fastholder dækningsafslaget og dets begrundelse efter besigtigelse af undertaget den 4. marts 2021.

DBF's afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Korrespondance mellem DBF og klager samt besigtigelsesnotat af den 5. marts 2021 er fremlagt af klager.

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af revnerne i undertaget.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. september 2017 var forhold ved undertaget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Udefra og ind udgøres tagbelægningen af præfabrikerede betontagsten med fals (indstøbte render og kraver, så tagstenene låser/tætner hinanden ved samlingerne) monteret på lægter, afstandslister, diffusionsåbent undertag i banevare ("Klöber") udlagt på spær med ca. 35 graders hældning jf. bl.a. side 6, 23 og 25 i besigtigelsesnotat af den 5. marts 2021. Den udførte tagbelægning betragtes derfor som tilnærmelsesvis 100 % tæt, idet der kan trænge fygesne ind. Infoblad "Valg af undertag" fra TRÆguiden.dk fremlægges som **bilag D**.

Ved DBF's besigtigelse den 4. marts 2021 kan der registreres mindre revner i undertaget mod spær ved overlæg i kip som følge af, at undertaget giver sig med tiden og derfor slides mere ved bl.a. kanten på spær mv. Tagkonstruktionens træværk fremstår tørt - uden ældre fugtskader eller tegn på vandindtrængen i øvrigt som følge af svigtende funktion ved undertaget.

Undertaget er overordnet set udlagt jævnt med overlæg mellem de enkelte baner.

Uanset at der ikke er monteret undertagsdæmpere (som alene dæmper/reducere bevægelser i undertaget, der omvendt vil give sig med tiden), afviger understagets stand – ved de begrænsede slidhuller – ikke nævneværdigt fra, hvad man almindeligvis må forvente af et alders- og typetilsvarende undertag. Halvårlig gennemgang og reparation af løbende opstået slidhuller – med eksempelvis særlig undertagstape – ved det ca. 20 år gamle undertag er en del af husets almindelige vedligeholdelse, som ikke er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.6. Produktblad for Permo TR (Klöbers universaltape beregnet for bl.a. tætning af undertag) fremlægges som **bilag E**.

At undertagets reelle restlevetid eventuelt ikke er sammenfaldende med den på tilstandsrapportens side 7 anførte restlevetid, kan – efter DBF's opfattelse – ikke føre til andet resultat.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende at, - Klager ikke har påvist forhold ved undertaget, som på overtagelsestidspunktet den 1. september 2017 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Klagers krav bør derfor afvises".

Klageren har i mail af 9/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ved anmeldelse til DBF D. 7/11-2020, vedhæftes billeder af huller i undertaget som blev opdaget i husets nordlige ende/midt i huset. Hullerne blev opdaget af en håndværker der var i huset i anden anledning.

Ved DBFs besigtigelse d.4/3.2021, blev af DBF besigtigelse konsulent yderligere opdaget store huller i husets sydlige ende på 45cm. Besigtigelse konsulenten gjorde det klart at dette ikke kunne laves med tape og at de øverste skift af taget skulle af hvorefter ny undertag skulle monteres. Direkte adspurgte blev skaderne vurderet til af ældre dato en 3 år.

Jeg mener at kunne påvise skaderne har været tilstede ved overtagelse af huset, qua DBFs egen vurdering på besigtigelse tidspunktet d. 4/3-2021. Besigtigelse rapporten viser ikke de største huller som vedhæftes herunder.

Selskabet har i brev af 18/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers høringssvar fremlagt den 10. maj 2021, som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse.

Klager anfører, at der ved DBF's besigtigelse den 4. marts 2021 blev konstateret store huller i undertaget ved husets sydlige ende, som ikke fremgår af det af klager fremlagte besigtigelsesnotat og som ifølge DBF's besigtigelseskonsulent var ældre end 3 år. Klager har til støtte herfor fremlagt fotos af slidhuller langs spær ved kip/toppen af spærene.

Besigtigelseskonsulenten anfører i besigtigelsesnotatet, at hullerne i undertaget i toppen af hvert spærfag skyldes, at undertaget pga. overlægget blaffer og derved slider mod spæret. Som tilføjel-

se hertil anfører konsulenten, at slitagen – derved – er startet ved montagen af undertaget, men at huller i øvrigt vurderes at være opstået indenfor 3 år.

Da standen på undertaget ved de af klager fremlagte fotos – ved slidhullernes placering og størrelse – ikke afviger fra de af besigtigelseskonsulenten registreret forhold, og derfor heller ikke ændrer ved DBF's opfattelse af sagen, fastholdes selskabets påstand.

Til dette har klageren fremsendt brev/mail af 20/6 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg skal italesætte at DBF egen besigtigelse konsulent på dagen for besigtigelsen, var af den opfattelse at revnerne/mørnethed var af ældre dato end 3 år samt så store, at dette ikke kunne reparerer med tape.

Ved gennemlæsning af besigtigelsesrapporten er besigtigelses konsulenten af en anden opfattelse. Med de uoverensstemmelser der er i det fortalte og det skrevne fra besigtigelse konsulenten, samt det at DBF i en mail korrespondancen d.16/11-2020 skriver, *"I den grå kasse i tilstandsrapporten under generel oplysning om forventet restlevetid, står der, at det ikke er et konkret skøn af dit tag, men et tabelopslag for den type tag/undertag, alder og byggematerialer. Det vil sige, at dit tags levetid er udelukkende et tabelopslag og ikke en konkret vurdering af dit tag."*

Jeg er derfor af den opfattelse at så store revner/mørnethed ikke kan opstå på 3 år og de har været tilstede ved overtagelse af huset. Jeg fastholder derfor at være dækningsberettiget til skaden".

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/3 2021 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Betontagsten, lægter, klemplister, undertag, gitterspær.

Beskrivelse:

Jeg bliver anvist et loftrum hvor der er kommet et par huller i undertaget helt oppe ved kippen lige ved overlæg. Foto 4

Undertaget er slidt helt tyndt ned langs spær ca. 30 cm fra kip. Foto 8

Det er værst ved gavlen mod syd og bliver lidt mindre efter hånden som jeg kommer tættere på carporten.

Der er nogle steder hvor der er blevet hul så jeg kan kigge ud på tagsten. Foto 6,10

Alle steder hvor der er hul er hvor der er flere lag undertag og hvor denne kan blafre lidt. Foto 5,16

Det er et tyndt banevareundertag som ikke er klassificeret ved DUKO. Det ser tyndt ud mange steder som følge af slid.

Der måles ikke fugt ophobning. Foto 14 Der ses ingen tegn på fugt indtrængning på træ eller konstruktionen.

Der er ikke monteret undertagstrammer for at undgå at undertaget bevæger sig.

Huller er stadig så små så de kan repareres med tape dog forudser jeg at undertaget vil fortsætte med at mørne og blive hullet pga. slid.

Udvendig ses tagsten hele og fast liggende der kan ved opløftning af tagsten konstateres at undertag var mørt enkelte steder, hvor der er overlæg dette skyldes slid pga. overlæg. Foto 18

Konklusion:

Årsagen til de huller der er kommet i toppen af hvert spærfag, er slid på undertaget pga. overlæg på dette og derved kan blafre lidt og slider lidt ekstra på undertaget.

Alderen på det skadede:

Huset er 19 år gammelt og det er taget ligeledes.

Aktuelle skader:

Der er lidt huller i undertaget helt oppe ved kip

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Der kan trænge lidt fugt ind i konstruktionen dog er der ingen tegn på dette på nuværende tidspunkt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er Basis Dækning

Det er helt sædvanlig byggeskik

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

De overtog den. 01-09-2017

Jeg vil anslå at huller er opstået inden for ca. 3 år dog er slid på undertaget påbegyndt ved montagen

TILSTANDSRAPPORT:**Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:**

Ingen

Fra sælgeroplysninger:

ingen

Er anmeldte forhold "klart forkert beskrevet i TR"?

Nej

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)

Nej

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Nej

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Der kan tapes på huller

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: xxxx kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Forventer ingen udbedring

Omkostningerne til følgeskader:

Beløb: xxxx kr. ekskl. moms

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

At huller normalt kunne tapes dog, var der ved at være mange fordi undertaget var slidt ved overlæg"

Af tilstandsrapporten 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: 10 år eller længere

Inddækning: 10 år eller længere".

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, deformering, 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".

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2001. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2017 og konstaterede ifølge skadeanmeldelse af 7/11 2020 forholdet den 1/8 2020. Tagbelægningen er præfabrikerede falsbetontagsten monteret på lægter. Der er afstandslisters og diffusionsåbent undertag i banevare udlagt på spær med ca. 35 graders hældning.

Tvisten for nævnet angår, at selskabet har afvist at dække udbedring af revnedannelser i ejendommens undertag.

Klageren har til støtte for sit krav bl.a. anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at undertaget har en restlevetid på mere end 10 år, at hullerne i undertaget var til stede ved overtagelsen, og at selskabets taksator over for klageren vurderede, at skaderne var 5 år gamle, og at det vil være nødvendigt at afmontere tagstenene ved montering af nyt undertag.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at de anmeldte forhold ved undertaget ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har bl.a. anført, at selskabets besigtigelseskonsulent kunne registrere mindre revner i undertaget mod spær ved overlæg i kip som følge af, at undertaget giver sig med tiden og derfor slides mere ved bl.a. kanten på spær mv. Besigtigelseskonsulenten noterede, at tagkonstruktionens træværk fremstod tørt og uden ældre fugtskader eller tegn på vandindtrængen i øvrigt. Endvidere var undertaget overordnet set udlagt jævnt med overlæg mellem de enkelte baner. Undertaget fremstod efter konsulentens vurdering, som man måtte forvente. Ifølge konsulenten kan taget vedligeholdes med løbende reparation af slidhuller – med eksempelvis særlig undertagstape. Om skadernes alder, har besigtigelseskonsulenten anført i sin rapport, "Jeg vil anslå at huller er opstået inden for ca. 3 år, dog er slid på undertaget påbegyndt ved montagen". Selskabet har også anført, at den omstændighed, at undertagets reelle restlevetid muligvis ikke er sammenfaldende med den i tilstandsrapportens anførte restlevetid, ikke kan føre til andet resultat.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet bemærker også, at tilstandsrapportens angivelse af "forventet restlevetid" for undertaget 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 undertaget, skal disse angives under den almindelige "Registrering af bygningens tilstand", 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.

Ankenævnet for Forsikring

9.

96688

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at de anmeldte forhold ved undertaget på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at klageren først har anmeldt forholdet ca. 3 år efter overtagelsen af ejendommen, og at der ikke er forhold, der godtgør, at der var revner i undertaget på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at skaderne på undertaget fremstår som aldersbetingede slid-skader, hvis udbedring efter nævnets opfattelse henhører under almindelig vedligeholdelse.

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.



Svend Bjerg Hansen