

Ankenævnet for Forsikring

Den 2. februar 2022 blev i sag nr. 97195:

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 ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1995. Klagerne overtog ejendommen den 30/5 2019 på baggrund af tilstandsrapport af 13/5 2019. 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: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Sommerhus	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagpladerne i rygning fremstår slidte i overfladen. Ses i rygning.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagnedløbsrør mod nord er ikke ført til tagbrønd, men ender ved terræn. Note: Der er terrænfald væk fra bygningen.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Stålskorstensrør er rustskadet. Note: Skaderne er af mindre omfang.

I klage af 18/8 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"ANMODNING TIL ANKENÆVNET FOR FORSIKRING:

Ankenævnet for Forsikring bedes tage stilling til om Dansk Boligforsikring A/S skal anerkende, at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringsdækningen, hvoraf [klagerne] har krav på erstatning i overensstemmelse med deres anmeldelse.

SAGSFREMSTILLING:

Den 30. maj 2019 overtog mine klienter sommerhusejendommen ... og den 6. november 2020 anmeldes huller i taget som en skade til Dansk Boligforsikring A/S, da der er opstået vandindtrængning i ejendommen.

Taget på ejendommen består af eternitplader, hvor der er sket afskalninger, som senere er blevet til huller. Denne proces er startet før overtagelsen af huset, hvorfor skaden er sket før overtagelsen af huset.

Den 13. maj 2019 bliver en tilstandsrapport på ejendommen udfærdiget. Denne tilstandsrapport fremlægges som sagens bilag 1. Af denne tilstandsrapport fremgår det udelukkende om taget, at *'tagpladerne i rygning fremstår slidte i overfladen'*, og at tagets restlevetid *'forventes at holde 10 år eller længere'*, jf. s. 7-8 i bilag 1.

Den 11. december 2020 besigtiger Dansk Boligforsikring A/S' konsulent ejendommen og konstaterer, at der er huller i taget, jf. besigtigelsens s. 2, og at *'Forholdet med afskalninger på tagplader ses over hele bygningen med undtagelse af tilbygningen mod nord.'*, jf. besigtigelsens s. 2. Dansk Boligforsikring A/S' besigtigelsesnotat fremlægges som sagens bilag 2.

Det fremgår ligeledes af Dansk Boligforsikring A/S' besigtigelsesnotat, at *'Afskalningerne har været til stede ved overtagelsen af ejendommen'*, jf. bilag 2, s. 3.

Den 23. februar 2021 sendte Dansk Boligforsikring A/S en afgørelse vedr. huller i taget på ejendommen ..., hvor det bliver afvist at dække skaden. Denne afgørelse fremlægges som sagens bilag 3.

Dansk Boligforsikring A/S afviser at dække skaden, da de betragter den som almindelig slid og ælde, hvilket ikke dækkes af forsikringen.

Den 9. april 2021 gennemgår Dansk Boligforsikring A/S sagen med en konsulent og skriver derefter et brev til mine klienter, hvori afgørelsen af 23. februar 2021 fastholdes. Dette brev fremlægges som sagens bilag 4.

Den 15. juni 2021 afsendes en klage til Dansk Boligforsikring A/S over deres afgørelse af 9. april 2021. Klagen fremlægges som sagens bilag 5.

Den 2. august 2021 afsender Dansk Boligforsikring en afgørelse, hvori de fastholder deres afgørelse af 9. april 2021. Denne afgørelse fremlægges som sagens bilag 6.

ANBRINGENDER:

Det gøres gældende, at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringsdækningen, hvorfor mine klienter har krav på erstatning i overensstemmelse med deres anmeldelse.

Det gøres tillige gældende, at der er tale om en dækningsberettiget skade, der er opstået inden overtagelsen af ejendommen. Det bemærkes i den forbindelse, at såvel mine klienters egen håndværker samt Dansk Boligforsikring A/S' konsulent er enige i det forhold, at hullerne og afskalningerne i taget ikke er nye.

Tømrer ... har på opfordring af min klient undersøgt ejendommen, og vurderer, at skaden har været 3-5 år undervejs, og at dette kan ses ved væksten af mos i hullerne. [Tømreren] beskriver bl.a., at:

'Disse skader som jeg har observeret på taget er ikke nyopstået. De har været årevis undervejs da der er tydelige og store mos dannelser som vokser glimrende i de dybe huller i tagpladerne. Mosset vokser så godt pga. pladerne er gennemvædet af fugt og det har de været i årevis pga. hullerne har været der længe.'

Tømrer ... beskrivelse og vurdering af hullerne i taget fremlægges som sagens bilag 7.

Det gøres på den baggrund gældende, at skaden utvivlsomt er opstået før overtagelsen af ejendommen, hvorfor skaden er dækningsberettiget.

Det gøres desuden på denne baggrund gældende, at afskalningerne frembyder en nærliggende risiko for skade på bygningen, da disse unægtelig vil udvikle sig til huller og på den måde lade vand trænge ind i ejendommen, hvilket potentielt kan give en ikke uvæsentlig yderligere skade i ejendommen.

Det fremgår ligeledes af Dansk Boligforsikring A/S' almindelige forsikringsbetingelser pkt. 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.'

Det fremgår desuden af samme pkt. i Dansk Boligforsikring A/S' almindelige forsikringsbetingelser, at:

'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.'

Dansk Boligforsikring A/S' almindelige forsikringsbetingelser fremlægges som sagens bilag 8.

Definitionen af 'nærliggende risiko for skade' fremgår ligeledes ordret af bekendtgørelse nr. 13 af 12.01.2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikrings bilag 1, nr. 2, litra c.

Både afskalningerne og hullerne i taget vil unægteligt i nærmeste fremtid føre til større og flere huller i taget, hvis dette ikke udskiftes snarest. Dette udgør en skade på selve taget, men kan også udgøre en nærliggende risiko for skade på ejendommen i form af en vandskade.

Det gøres derfor gældende, at der er en skade på taget og en nærliggende risiko for skade, hvorfor skaden er omfattet af forsikringen, da der skal sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dette kan tillige understøttes af Ankenævnet for Forsikrings afgørelse af 6. april 2016 i sag nr. 88449, hvor forsikringsselskabet afviste at dække en skade i en ejendoms tag, da de påstod, at skaden var sket efter overtagelsen af ejendommen.

Ankenævnet for Forsikring vurderede i denne sag, om der umiddelbart inden overtagelsen af bygningen var forhold, det på dette tidspunkt udgjorde en skade, eller om der var forhold, der udgjorde en nærliggende risiko for, at der ville indtræde en skade.

Ankenævnet for Forsikring fandt i denne sag, at der var forhold ved tagbelægningen, der umiddelbart inden klagerens overtagelse af ejendommen, udgjorde en nærliggende risiko for skade. Dette fandt de på baggrund af bl.a. tagbelægningens tilstand, oplysninger om at det regnede ind og overtagelsestidspunktet.

I nærværende sag, er parterne enige om, at taget har huller og afskalninger, hvorved der kommer vand ind i ejendommen.

Dette fremgår ingen steder i tilstandsrapporten, jf. bilag 1, hvorfor mine klienter ikke har været bekendte med denne skade ved overtagelsen.

Det gøres på den baggrund gældende, at skaden er dækket af forsikringen, da skaden ikke fremgik af tilstandsrapporten og at mine klienter ikke var orienteret om skaden ved overtagelsen af ejendommen.

Dette understøttes af Ankenævnet for Forsikring A/S' afgørelse af 7. april 2008 i sag nr. 72.226, hvor Ankenævnet for Forsikring bestemmer, at forsikringsselskabet skal anerkende, at tagpladerne var behæftet med fejl og at de skulle genoptage sagsbehandlingen, bl.a. fordi

'klageren efter indholdet i tilstandsrapporten og sælgers oplysninger ikke blev orienteret om, at pladerne er behæftet med fejl.'

Det gøres desuden gældende, at ovenstående ikke ændrer ved, at mine klienter først bliver bekendt med vandindtrængning 1½ år efter overtagelsen. Der kan ikke opstilles en formodning om, at vandindtrængningen ville have fundet sted tidligere. Der har desuden været en 'nærliggende risiko for skade' i forbindelse med overtagelsen, idet hullerne allerede var der på daværende tidspunkt, og det har derfor ingen betydning, at mine klienter først bliver bekendt med vandindtrængning efterfølgende.

Det bestrides, at hullerne og afskalningerne i taget udelukkende er at betragte som almindeligt slid og ælde, og at der ikke kan konstateres forhold ved taget som adskiller sig fra hvad der ses for tilsvarende tage af samme type og alder, da tilstandsrapporten nævner at taget har en restlevetid på 10 år eller længere, jf. bilag 1, s. 7.

Vurderingen af restlevetiden på taget er ikke et konkret skøn, men et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer, jf. bilag 1, s. 7. Taget burde derfor ud

Ankenævnet for Forsikring

5.

97195

fra tagets alder og materiale have en restlevetid på 10 år eller længere, hvilket utvivlsomt ikke er tilfældet, når der trænger vand igennem det allerede nu.

Derudover fremgår det af Dansk Boligforsikring A/S' almindelige forsikringsbetingelser, jf. bilag 8, pkt. 4.6, at forsikringen ikke dækker:

'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.'

Det afgørende er derfor i nærværende sag, om afskalningerne og hullerne i taget er en skade eller en nærliggende risiko for skade, på tidspunktet for overtagelsen. Disse huller kommer ikke i løbet af 1 år og som tømrer ... også vurderer, er disse opstået for 3-5 år siden, jf. bilag 7.

Det gøres på den baggrund gældende, at skaden eller den nærliggende risiko for skade er opstået før overtagelsen af ejendommen, hvorfor Dansk Boligforsikring A/S er forpligtet til at dække skaden."

Selskabet har i brev af 28/9 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører vandindtrængning fra tagkonstruktion, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at vandindtrængningen ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Sagsfremstilling

Klagers advokat har fremført en detaljeret sagsfremstilling. Supplerende kan det oplyses, at klager i forbindelse med handlen tegner en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A.

Skadeanmeldelse af den 6. november 2020 fremlægges som bilag B

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til udbedring af afskalninger og vandindtrængning ved tagkonstruktionen.

Der er tale om et sommerhus af træ fra 1995, som er udført med en tagbeklædning af eternitplader i fibercement uden asbest. Tagkonstruktionen er udført uden undertag med en taghældning på 20 grader. Ifølge klagers håndværker er tagpladerne fra 2004 og oplagt i forbindelse med opførelse af en tilbygning på sommerhuset.

Ved besigtigelsen undersøger besigtigelseskonsulenten tagfladen, hvor klager har oplyst, at der er sket vandindtrængning. Konsulenten kan konstatere afskalninger på størstedelen af pladerne. Afskalningerne ses ikke at være gennemgående, og pladerne er faste og hårde. Indvendigt kan der

ikke måles fugt i loftbrædder, hvor kunden har anført, at der er kommet vand ind fra. Der ses hverken misfarvninger eller skjolder af vand på listeloftet.

Konsulenten konkluderer, at afskalningerne på tagpladerne skyldes en kombination af placering af huset tæt på kysten, alderen og kvaliteten af tagpladerne. Ifølge konsulenten er der ingen tegn på fejlkonstruktion, og tagpladerne er oplagt tidstypisk efter dagældende byggeskik.

Da konsulenten ikke kan måle fugt omkring det sted, som kunden har anvist, konkluderer konsulenten, at vandindtrængningen er af nyere dato og dermed ikke har været til stede ved overtagelsen af ejendommen den 30. maj 2019.

Klager har fremlagt en udtalelse fra klagers tømrer, som oplyser, at han vurderer, at der har været mosbegroninger på taget, hvilket indikerer, at der har været huller i taget siden overtagelsen. Mos på taget opstår som regel ved taghældninger under 25 grader, da vandet ikke altid afledes tilstrækkeligt fra tagfladen med det samme. Mindre mosforekomster er derfor ikke i sig selv ensbetydende med, at taget har været utæt ved overtagelsen af ejendommen den 30. maj 2019.

Ejerskifteforsikringen skal dække forhold, som på overtagelsestidspunktet den 30. maj 2019 opfylder skadebegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. og 3.5. (hvilket nævnets kendelse 88449 også illustrerer), som det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klager at bevise.

Hverken besigtigelseskonsulenten eller klagers håndværker kan konstatere fejlkonstruktioner ved oplægning eller udførelsen af tagkonstruktionen, hvorfor afskalningerne på tagpladerne er udtryk for almindelig slid og ælde af tagpladerne grundet husets beliggenhed mv., som det påhviler klager selv at vedligeholde. Da klager ifølge skadeanmeldelsen først oplever vandindtrængning ca. 1½ år efter overtagelsen, har klager i øvrigt ikke godtgjort, at taget var utæt ved overtagelsen af ejendommen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagernes advokat har i brev af 13/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING:

Det skal indledningsvist bemærkes, at sagsfremstilling og anbringender fra klage til Ankenævnet for Forsikring af 18. august 2021 fastholdes.

Det fremgår derudover af Dansk Boligforsikring A/S svar af 28. september 2021, at tømrer ... oplyser, at der er mosbegroninger PÅ taget. Dette er dog ikke helt korrekt, da tømrer ... oplyser, jf. bilag 7, at:

'De har været årevis undervejs da der er tydelige og store mos dannelser som vokser glimrende i de dybe huller i tagpladerne.' (min understregning)

Det er for så vidt korrekt, at mos gror bedre og mere hyppigt på tage med en hældning under 25 grader, hvilket ligeledes fremgår af haandvaerker.dk. Dette fremlægges som sagens bilag 9.

Det er dog ikke normalt, at mos gror under taget og i huller i taget, hvorfor det tillige fremgår af haandvaerker.dk, jf. bilag 9, at:

'Skulle det være sket, at mosset er begyndt at løfte dele af din tagbelægning, da det har vokset sig derved under, er du nødt til at gøre noget.'

Derudover fremgår det af haandvaerker.dk, jf. bilag 9, at:

Fjerning af større puder mos er en stor del af vedligeholdet af dit tag.

Der foreligger desuden ikke væsentlig mosbegroning på taget på ejendommen, hvilket fremgår af billeder af taget. Disse billeder fremlægges som sagens bilag 10.

ANBRINGENDER:

At der forefindes mos i hullerne i taget er ikke naturligt forekommende ved tage som dette. Mosbegroningen er ligeledes ikke opstået i hullerne, fordi der har groet meget mos på taget, da der ikke forefindes nævneværdig mos på taget.

Mos opstår, når vand og fugt ikke kan løbe væk. Da der forefindes mosbegroning i hullerne i taget, må det på den baggrund gøres gældende, at vand og fugt ikke har kunnet løbe væk under taget.

Mos, som giver udfordringer under taget, er ligeledes noget, som skulle være fjernet ved almindelig vedligeholdelse af taget, jf. bilag 9.

Tidligere ejer har ikke fjernet mosbegroningen. Tidligere ejer har tillige haft huller i taget, hvilket tømmer ... vurderer opstod for 3-5 år siden, på baggrund af mængden af mosbegroning, jf. bilag 9.

Tidligere ejer har på den baggrund ikke vedligeholdt taget tilstrækkeligt, og taget er derfor ikke udelukkende skadet på baggrund af almindeligt slid og ælde.

Derudover har udfordringerne været på ejendommen i flere år før overtagelsen, hvilket fremgår af tømmer ... vurdering af mosbegroningen og hullerne i taget, jf. bilag 7.

Det fastholdes på den baggrund, at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringsdækningen, hvoraf [klagerne] har krav på erstatning i overensstemmelse med deres anmeldelse."

Selskabet har i brev af 9/11 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat anfører, at mosbegroningerne på taget findes ved afskalningerne på taget, og at dette er ensbetydende med, at vandindtrængningen har været til stede ved overtagelsestidspunktet.

Klagers advokat anfører ligeledes, at tidligere ejer ikke har vedligeholdt taget tilstrækkeligt ved ikke at fjerne modbegroning fra taget.

DBF skal derfor præcisere, at selskabet ikke er uenig i, at der er mos ved afskalningerne, og at afskalningerne har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Det er derimod selskabets opfattelse, at vandindtrængningen ikke har været til stede på overtagelsestidspunktet den 30. maj 2019.

Billeder fra besigtigelseskonsulentens besigtigelse af den 11. december 2020 fremlægges som bilag C."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/12 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

...

Huller i tagplader.

Forholdet med afskalninger på tagplader ses over hele bygningen med undtagelse af tilbygningen mod nord.

Utætheden er anmeldt på tagplade ved skotrenden mod syd.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Taget er bjælkespær med loft til kip. Udvendig bølgeplader i fibercement uden undertag. Taghældning 20 grader.

Beskrivelse:

Taget var ved besigtigelsen vådt og glat og er besigtiget fra stige til tagrende.

Ude:

Der ses at der er afskalninger i bunden af tagplader.

Der mærkes at tagplader i afskalninger virker faste og hårde.

Der ses at afskalninger er i øverste del af pladen og ikke er gennemgående.

Håndværker anviser hvor han har fuget to huller, hvor han mente vandet var trængt ind.

Der ses at der er tilbygget mod nord, og tagplader her er uden afskalninger

Inde:

Håndværker anviser hvor han mente vandet var dryppet ind.

Der kan ikke måles fugt i loftbrædder.

Der ses hverken på gulv eller loft misfarvninger eller skjolder fra vand.

Konklusion:

Hvad årsagen til afskalningerne er på tagplader skyldes er vanskeligt at fastslå med sikkerhed. Jeg vurderer årsagen til afskalninger skyldes en kombination af placeringen tæt ved kysten, alderen og kvaliteten af tagplader. Afskalninger er generelt 2-3 mm dybe, og der er ingen steder set gennemgående på pladen. (Ud over hvor håndværker har fuget to steder.) Afskalning vurderes til at være på 80 % af plader.

Alderen på det skadede:

Pladerne er iflg. håndværker fra 2004, hvor der er blevet tilbygget og tagplader skiftet.

Aktuelle skader:

Der er ingen aktuelle skader ud over afskalninger.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Selv om der er afskalninger på ca. 80 % af alle tagplader, er der ikke umiddelbar risiko for skader, da afskalninger ikke er gennemgående.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det er en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Har det anmeldte forhold været til stede ved overtagelsen af ejendommen?:

Der er ikke konstateret skjolder på gulv eller målt fugt omkring, hvor vandet er anvist at være trængt ind. Ud fra den betragtning vurderer jeg at utætheden ikke er af ældre dato og at det indtrængende vand er af nyere dato, hvorfor forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Afskalninger har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

...

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

Ved vådt tag, kan afskalninger være svære at se."

Af tømrerens udtalelse af 9/3 2021 indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"Som opfyldning af vores samtale vedrørende det utætte eternittag på ovenstående adresse:

Disse skader som jeg har observeret på taget er ikke nyopstået. De har været årevis undervejs da der er tydelige og store mos dannelser som vokser glimrende i de dybe huller i tagpladerne. Mosset vokser så godt pga. pladerne er gennemvædet af fugt og det har de været i årevis pga. hullerne har været der længe.

Hvis man nedtog pladerne kunne et laboratorium fortælle hvor længe den givne mos har groet der for at opnå sin størrelse.

Jeg vurderer at det har været 3-5 år undervejs. Naturligvis er det blevet værre med årene.

Grunden til der er kommet så lidt vand ind i huset er pga. plader, samt isolering har optaget noget af fugten, samt vandet har lagt sig på husets dampspærre. Derfor anbefales det og få skiftet taget hurtigt."

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.

...

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.

...

4.8

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1995. Klagerne overtog sommerhuset den 30/5 2019 og anmeldte den 6/11 2020 vandindtrængning som følge af huller i tagpladerne. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at vandindtrængningen ikke var til stede ved overtagelsen.

Klagerne ønsker, at selskabet skal dække udgifter til udbedring af afskalningerne og vandindtrængningen ved tagkonstruktionen. Klagerne har anført, at afskalningerne på eternitpladerne har udviklet sig til huller i tagpladerne, og at processen startede før overtagelsen. Afskalningerne indebar på overtagelsestidspunktet en nærliggende risiko for skade, som efterfølgende har ført til vandindtrængningen. Klagerne har oplyst, at der mellem parterne er enighed om, at afskalningerne og hullerne i tagpladerne ikke er nye. Klagerne har henvist til tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at tagpladerne i rygningen fremstår slidte i overfalden, og at taget forven-

tes at holde 10 år eller længere. Klagerne har anført, at mosbegroning i hullerne i taget indebærer, at "vand og fugt ikke har kunnet løbe væk under taget".

Selskabet har anført, at afskalningerne på tagpladerne er udtryk for almindeligt slid og ælde på grund af husets beliggenhed, alder og kvalitet, og at klagerne selv skal vedligeholde taget. Selskabet er ikke enig i, at der er mos ved afskalningerne, og at afskalningerne har været til stede ved klagernes overtagelse af ejendommen. Selskabets besigtigelseskonsulent har ikke konstateret fejlkonstruktion, og der kunne ikke måles fugt omkring det sted, som klagerne anviste, hvorfor vandindtrængningen var af nyere dato. Klagerne oplevede først vandindtrængning ca. 1,5 år efter overtagelsen. Mindre mosforekomster er ikke i sig selv ensbetydende med, at taget har været utæt ved klagernes overtagelsen.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 14/12 2020, at "**konstruktion/opbygning:** Taget er bjælkespær med loft til kip. Udvendig bølgeplader i fibercement uden undertag. Taghældning 20 grader. ... **Konklusion:** Hvad årsagen til afskalningerne er på tagplader skyldes er vanskeligt at fastslå med sikkerhed. Jeg vurderer årsagen til afskalninger skyldes en kombination af placeringen tæt ved kysten, alderen og kvaliteten af tagplader. Afskalninger er generelt 2-3 mm dybe, og der er ingen steder set gennemgående på pladen. (Ud over hvor håndværker har fuget to steder.) Afskalning vurderes til at være på 80 % af plader. ... **Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:** Selv om der er afskalninger på ca. 80 % af alle tagplader, er der ikke umiddelbar risiko for skader, da afskalninger ikke er gennemgående. **Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):** Det er en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet. **Har det anmeldte forhold været til stede ved overtagelsen af ejendommen?:** Der er ikke konstateret skjolder på gulv eller målt fugt omkring, hvor vandet er anvist at være trængt ind. Ud fra den betragtning vurderer jeg at utætheden ikke er af ældre dato og at det indtrængende vand er af nyere dato, hvorfor forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. Afskalninger har været til stede ved overtagelsen af ejendommen".

Af tømrerens udtalelse af 9/3 2021 fremgår det, at "disse skader som jeg har observeret på taget er ikke nyopstået. De har været årevis undervejs da der er tydelige og store mos dannelser som vokser glimrende i de dybe huller i tagpladerne. Mosset vokser så godt pga. pladerne er gennemvædet af fugt og det har de været i årevis pga. hullerne har været der længe. Hvis man nedtog pladerne kunne et laboratorium fortælle hvor længe den givne mos har groet der for at opnå sin størrelse. Jeg vurderer at det har været 3-5 år undervejs. Naturligvis er det blevet værre med årene. Grunden til der er kommet så lidt vand ind i huset er pga. plader, samt isolering har optaget noget af fugten, samt vandet har lagt sig på husets dampspærre. Derfor anbefales det og få skiftet taget hurtigt".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.6, at forsikringen ikke dækker "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".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klagerne, der skal bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klagerne, 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 videre, 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", 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

Ankenævnet for Forsikring

13.

97195

i sig selv føre til et krav på forsikringsdækning, at ejendommens tag ikke måtte holde så længe som angivet under "forventet restlevetid" for taget.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne – med henvisning til tømrerens udtalelse af 9/3 2021 – har antageliggjort, at der kan være forhold ved ejendommens tag, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor afholde udgiften til en sagkyndig udtalelse for at fastlægge, i hvilket omfang taget medfører skader på bygningen og i bekræftende fald foreslå en udbedringsmetode og fastsætte udgiften til udbedring af forholdet. Selskabet skal lade denne udtalelse indgå i den videre sagsbehandling. Undersøgelsen skal foretages af en bygningssagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på tømrerens udtalelse af 9/3 2021, hvoraf det fremgår, at de observerede skader på taget ikke er nyopstået, og at skaderne har været undervejs i årevis, da der er tydelige og store mosdannelser, som vokser i de dybe huller i tagpladerne. Det fremgår af udtalelsen, at "grunden til der er kommet så lidt vand ind i huset er pga. plader, samt isolering har optaget noget at fugten, samt vandet har lagt sig på husets dampspærre. Derfor anbefales det og få skiftet taget hurtigt".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 14/12 2020 fremgår, at der er afskalninger på ca. 80 % af alle tagplader, og at afskalningerne har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

14.

97195

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal afholde udgiften til en sagkyndig udtalelse for at fastlægge, i hvilket omfang taget medfører skader på bygningen og i bekræftende fald foreslå en udbedringsmetode og fastsætte udgiften til udbedring af forholdet. Selskabet skal lade denne udtalelse indgå i den videre sagsbehandling. Undersøgelsen skal foretages af en bygningssagkyndig, som parterne i fællesskab udpeger.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand