

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. november 2022 blev i sag nr. 98395:

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. I klageskema af 26/6 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I tilstandsrapporten står der at der er nogle tagplader med revner. Konsulenten har åbenbart kun set på østsiden af taget for her skal der skiftes mellem 5 og 15% af pladerne men på vestsiden af taget er det måske 75-85% af tagpladerne der skal skiftes. Havde regnet med en rensning og udskiftning af en halv snes plader samt en maling (en regning på ca. 30.000 kr.), men der er ingen der vil tage dette arbejde for alle plader skal skiftes og det koster 167.000 kr.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg beder ikke om at få hele taget skiftet, betalt af forsikringen, men et økonomisk tilskud på 20-30.000 var på sin plads som compensation for det dårlige arbejde, konsulenten der har lavet med tilstandsrapporten. Men forsikringsselskabet afviser hele sagen blankt."

Selskabet har i brev af 17/8 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. april 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 3. maj 2022 anmelder klager, at taget er færdigt. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C. Ved forespørgsel fra DBF uddyber klager, at flere tagfirmaer oplyser tagbelægningen er mør, men at der ikke er følgeskader heraf.

Den 12. maj 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 14. juni 2022 afviser DBF dækning. Klager fremsender indsigelse den 20. juni 2022, som besvares af skadebehandleren den 21. juni 2022, hvor dækningsafslaget fastholdes.

Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en del af udgiften til udskiftning af tagbelægningen. Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2022 var forhold ved taget, der udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at forholdene ved taget på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en 1. plans villa opført i 1972, og det for sagen omhandlende tag er udført som gitterspærskonstruktion, der er belagt med de oprindelige bølgeeternitplader.

Konsulenten bemærker ved besigtigelsen, at der ved indstiksmåling ikke kan måles forhøjet fugt i tagkonstruktionen. Tagpladerne ses med forvittringer og smårevner, ligesom nogle af tagpladerne står til udskiftning. Taget ses desuden tidligere at være blevet rensat og malet.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1., at forsikringen ikke dækker, forhold der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, så man ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Tagbelægningen er anmærket i tilstandsrapporten som en kritisk skade, hvoraf det fremgår, at: 'Revne tagplader ses flere steder. Det ses i tagrum.'

Det er selskabets opfattelse, at klager med anmærkningen er blevet behørigt advaret om, at der skal laves arbejder på taget med udskiftning af revnede tagplader. Anmærkningen kan efter DBF's opfattelse ikke siges at være klart forkert beskrevet.

Der er som det fremgår af korrespondancen enighed om, at taget, trods anmærkningen i tilstandsrapporten, ses at være tæt. At taget har revner og forvittringer er forventeligt, set i forhold til at taget er 50 år gammelt. Rensningen og malingen er formentlig blevet gjort tidligere, i forsøget på at forlænge tagbelægningens holdbarhed. Det er der naturligvis ikke noget galt i.

Klager har fremlagt tilbud på udskiftning af taget fra [tagfirma 1]. Klager oplyser at tagfirmaet har vurderet taget skal skiftes. Henset til taget generelt er tæt, kan udskiftning næppe siges at være en nødvendighed, men derimod nærmere en anbefaling.

Herudover har klager anført i sin indsigelse til selskabet, at taget ifølge tilstandsrapporten har en levetid indtil 2052. Skadebehandleren har henvist til tilstandsrapportens s. 7, hvoraf det fremgår at der er tale om et tabelopslag. Det fremgår ligeledes, at tagets reelle levetid kan variere meget efter vind, vejr og vedligeholdelse, ligesom konstaterede skader vil fremgå af skadeoversigten.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2022 var forhold ved taget, ud over de i tilstandsrapporten anmærkede forhold, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dertil bemærkes endvidere, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid jf. betingelsernes pkt. 4.6. og 4.7.

Endelig skal det siges, at såfremt Nævnet vurderer, den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten fejlagtigt har beskrevet den forventede restlevetid for bygningens tag, vil det ikke være omfattet af forsikringens dækning jf. betingelsernes pkt. 4.8.

DBF skal slutligt bl.a. henvise til ankenævnskendelserne 94817, 9655 samt 96732. I disse sager havde den bygningssagkyndige også beskrevet tagpladerne med revner, forvittringer og afskalninger.

Klageren havde i ankenævnsagerne (ligesom i denne sag) bl.a. gjort gældende, at tagpladerne var revnede, smuldrede og i det hele taget var udskiftningsmodne.

Nævnet lagde i sin afgørelse vægt på, at klageren havde haft mulighed for at tage forholdets karakter, betydning og omfang i betragtning før købet af ejendommen. Sammenholdt med, at den bygningssagkyndige ligesom i denne sag havde valgt at give forholdet ved tagpladerne karakteren K3 fandt Nævnet, at forholdet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og gav selskabet medhold.

Det er DBF's opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med denne sag."

Klageren har i meddelelse af 1/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vedhæfter rapport fra [tagfirma 1] da der er mange fotos i denne rapport der viser skaderne. ud over et skriftligt afslag på at reparere taget fra [tagfirma 2] som også er vedhæftet, ville følgende firmaer heller ikke reparere og male taget:
[Tagfirma 1, tagfirma 2 og 2 andre tagfirmaer]"

Klageren har i meddelelse af 20/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er kun et almindeligt menneske der tror på det der står i en tilstandsrapport, når der står at taget skal skiftes om 30 år så tror jeg på det, at de nu siger at det er kun statistisk beregnet osv., det kan alm. mennesker jo ikke forholde sig til, taget skal skiftes om 3 uger ikke om 30 år. At man noterer at der er tagplader der skal skiftes ved at man ser på taget fra nordsiden, det er da ok, men når man ser på taget fra sydsiden skal alle tagplader skiftes. Den fugt de taler om vedr. gangbroen, var småting der straks blev udbedret. At de beder om billeder forstår jeg ikke, de har fået en hel rapport fra [tagfirma 1] som har beskrevet det fyldigt nok. Kan ikke se hvad jeg mere kan gøre."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af police af 24/3 2022 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse:

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion jvf. tilstandsrapporten pkt. 12/13/14 som følge af fugt."

Af tilstandsrapporten af 27/2 2022 fremgår bl.a.:

"Tagets restlevetid

Oplysningerne om tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag. Det er altså ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag.

Levetidstabellerne fra Statens Byggeforskningsinstitut lægger til grund for den illustrerede restlevetid, og tager højde for tagets alder og materialer.

Du skal være opmærksom på, at et tags reelle levetid kan variere meget, alt efter vind, vejr og vedligeholdelse.

Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten.

De væsentligste bygningsdele i tagkonstruktionen, som sikrer bygningen mod klimaet. er tag belægningen samt eventuelt underlag og inddækninger.

Taget er lagt: 1972

...

Forventes udskiftet: 2052.

...

Beboelse – Stueplan – Tagrum

12:

Vurdering: rødt hus

Skade: Revnede tagplader ses flere steder. Det ses i flere rum.

Risiko: Revnede tagplader giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion.

13:

Vurdering: rødt hus

Ankenævnet for Forsikring

5.

98395

Skade: Inddækninger ved aftræk ved loftlem er utætte.

Risiko: Der er tydelige tegn på fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/5 2022 fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Huset er opbygget med en gitterspærskonstruktion, lægtet op til eternitplader. Spær konstruktionen er belagt med malet eternitplader med asbest.

Beskrivelse:

Løftet:

Spær konstruktionen ses på Billeder 2 til 4 uden tegn på fugtpåvirkning.

Der måles med indstiksmåleren på Billedet 5 og 11 ingen fugt i spær konstruktionen

Tagfoden ses på billedet 8 og 10 med god ventilation

Tagplader ses med revner på Billedet 8

Ude:

Taget på østlig side ses på Billedet 12 til 14 taget fremstår med tagmaling.

Revner i tagplader ses på Billedet 13

Taget mod vest ses på Billedet 15 til 17 med tilhørende tagmaling

Nyere tagflade på tilbygning ses på Billedet 18 med tilhørende tagmaling

Tagplader ses på Billedet 21 med revner

Konklusion:

Jeg vurderer at taget er tæt trods de små revner der findes i tagfladen. Taget fremstår dog forvitrende og enkelte tagplader står til udskiftning. Taget er tideliger blevet afrenset og malet.

[Tagfirma 1] skriver i sin rapport følgende 'Det vurderes at taget bør udskiftes med et nyt' denne vurdering må betragtes som en anbefaling og ikke en nødvendighed da der ikke trænger vand ind i huset.

Alderen på det skadede: 50 år.

Aktuelle skader: der er ingen skade da taget er tæt.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Dette har ikke en konstruktiv betydning og uden nærliggende risiko for skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er sædvanlig på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet har været til stede ved overtagelsen.

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Punkt 12, 13 og 14

Fra sælgeroplysninger:

Intet beskrevet

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

BS har beskrevet forholdet korrekt.

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

BS har ses forholdet."

Af rapport fra tagfirma 1 af 5/5 2022 fremgår bl.a.:

"Tagrapport

I rapporten gennemgår vi sikkerhed, forsikring, tag, tagbelægning, undertag, understrygning, rygninger, grater, tætningsbånd, udluftningshætter, skorstene, skotrende, inddækninger, ovenlysvinduer, kviste, træværk, tagrender, hulmur & loftisolering og giver dig vores bedste anbefalinger til, hvordan du kan nedsætte dit energiforbrug, forbedre din energimærkning og sikre dit hus mod forringelse.

...

Status

Jeg har gennemgået din sikkerhed, forsikring, tag, tagbelægning, undertag, understrygning, rygninger, grater, tætningsbånd, udluftningshætter, skorstene, skotrende, inddækninger, ovenlysvinduer, kviste, træværk, tagrender, hulmur & loftisolering. Herunder kan du se den overordnede status for dit hus' stand og energimæssige kvalitet. På de følgende sider kan du læse mere om, hvad det betyder for din energimærkning og se mine forslag til hvordan du kan energioptimere dit hus.

...

Bemærkning

Husets tag skal udskiftes inden vinter så boligen sikres. Taget er frostsprunget på tagsiden ved indkørsel en del steder, men på modsatte side er taget HELT nedslidt og der er store frostsprængninger og omkring 50 tagplader bør udskiftes. Dette gør at det ikke vil være rentabelt at lave Rep på taget.

Kunden skal være opmærksom på at evt. vandskader der skyldes tagets skader, muligt ikke er dækket af den tegnene husforsikring. Dette bør undersøges hurtigst.

Sidebygning ses belagt med nyere tagplader og her er det ikke nødvendigt at udskifte.

Taget skal skiftes (nedslidt). Det vurderes at taget bør udskiftes med et nyt, taget vurderes som at være nedslidt, vi anbefaler ikke at det ville være rentabelt at reparere det eksisterende tag. (bemærk, tjek din husforsikring, da de fleste forsikringsselskaber ikke dækker evt. vandskader/følgeskader på huset, da taget er nedslidt)

Forbedringsforlag

Levering og montering af nyt tag.

Priserne er vejledende og er beregnet ud fra et alm. længehus (uden vinkel), der kan forekomme tillæg i prisen hvis huset har mere end 2,5m til tagrenden, den vejledende pris er beregnet uden tagtilbehør."

Af e-mail af 11/3 2022 fra tagfirma 2 fremgår bl.a.:

"Jeg var i dag ude for at se på dit tag i forbindelse med tilbud på rensning og maling. Desværre måtte jeg sige, at der er for mange plader der skal skiftes, til at det ville kunne betale sig. Jeg har derfor ikke afgivet noget tilbud."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

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 tilbud fra tagfirma 1 på udskiftning af taget på 167.865 kr.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1972. Ejendommen er opbygget med gitterspærkonstruktion og tag beklædt med oprindelige bølgeeternitplader. Klageren overtog ejendommen 1/4 2022. Den 3/5 2022 anmeldte han, at flere tagfirmaer havde vurderet, at taget var nedslidt og ikke kunne repareres.

Klageren kræver 20.000-30.000 kr. i compensation. Han har anført, at tilstandsrapporten alene nævner nogle tagplader med revner. På østsiden af huset skal 75-85 % af tagpladerne skiftes. Han havde regnet med en regning på ca. 30.000 kr. for rensning af taget og udskiftning af en halv snes plader samt maling. Der er 4 tagfirmaer, der ikke vil reparere og male taget. Han har anført, at "jeg er kun et almindeligt menneske der tror på det der står i en tilstandsrapport, når der står at taget skal skiftes om 30 år så tror jeg på det, at de nu siger at det er kun statistisk beregnet osv., det kan alm. mennesker jo ikke forholde sig til, taget skal skiftes om 3 uger ikke om 30 år".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2022 var forhold ved taget, som – ud over de i tilstandsrapporten anmærkede forhold – udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at taget ses at være tæt, og at konsulenten ikke kunne måle forhøjet fugt i tagkonstruktionen. Selskabet har også anført, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, udløb af bygningsdelens, konstruktionens

eller materialets sædvanlige levetid. Forsikringen dækker heller ikke, hvis tilstandsrapporten har beskrevet en forkert forventet restlevetid for taget.

Af tagfirmaets rapport fremgår det, at taget er nedslidt og skal skiftes, idet det ikke er rentabelt at reparere det eksisterende tag.

Af e-mail fra et andet tagfirma fremgår det, at der er for mange tagplader, der skal skiftes, til at rensning og maling kan betale sig.

Af selskabets besigtigelsesnotat fremgår det, at taget fremstår forvitret, at enkelte tagplader står til udskiftning, men at der ikke måles fugt i spærkonstruktionen, at der er god ventilation ved tagfoden, og at taget er tæt trods små revner.

Af tilstandsrapporten punkt 12 fremgår det med vurderingen rødt hus [kritisk skade], at "Tagrum ... Revnede tagplader ses flere steder. Det ses i flere rum. Risiko: Revnede tagplader giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion". Det fremgår også, at tagets forventes at skulle udskiftes i 2052.

Af policen fremgår det, at selskabet har taget forbehold for skader, der konstateres i- eller udbreder sig fra ejendommens tag og tagkonstruktion, jf. tilstandsrapportens punkt 12, som følge af fugt.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. fremgår det, 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, 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 ska-

de, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Af punkt 4.1. fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, 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.

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 bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skade på taget eller nærliggende risiko for skade, der gik ud over, hvad han måtte forvente på baggrund af tagets alder og tilstandsrapportens oplysninger. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet i policen har taget forbehold for skader, der konstateres i- eller udbreder sig fra ejendommens tag.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 12 (tagrum) fremgår, at der ses revnede tagplader flere steder, og at dette er markeret som en kritisk skade, som giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion. Nævnet finder, at klageren ved denne angivelse er blevet advaret om kritiske forhold ved tagpladerne, og at skaden – som den er beskrevet for nævnet – ikke går ud over, hvad der måtte forventes.

Nævnet har videre lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat, hvoraf fremgår, at taget aktuelt fremstår tæt, og at der ikke er målt forhøjet fugtniveau i trækonstruktionen.

Ankenævnet for Forsikring

11.

98395

Nævnet har i øvrigt lagt vægt på, at der er tale om et ældre eternittag fra 1972, og at det fremgår af tagfirmaets rapport, at taget er nedslidt.

Hvad angår oplysningerne i tilstandsrapporten om, at tagets restlevetid estimeres til forventeligt 30 år, bemærker nævnet, at den bygningssagkyndiges angivelse af restlevetiden for taget er baseret på et tabelopslag og ikke på et konkret skøn, og at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.8, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag.

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.



Peter Thønnings