

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. januar 2023 blev i sag nr. 98676:

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 med basisdækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 19/1 2021. Af tilstandsrapporten 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 tagbelægningen samt eventuelt undertag og inddækninger.

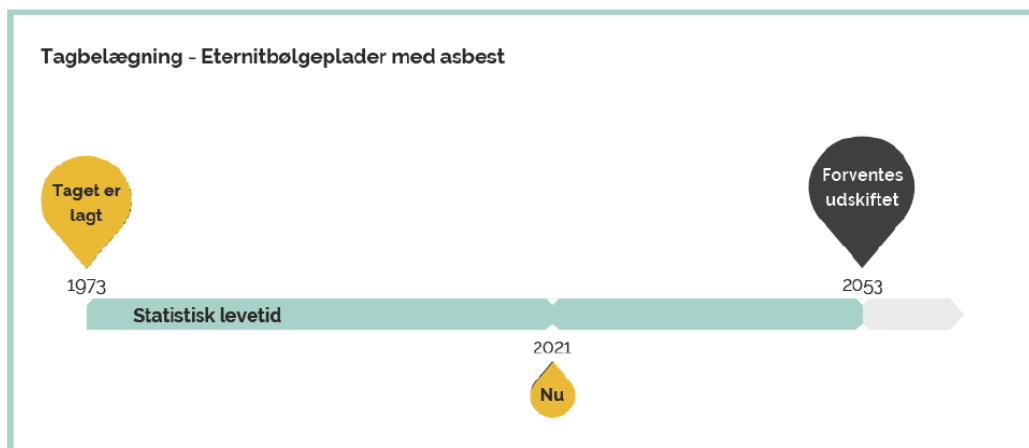


...

Ankenævnet for Forsikring

2.

98676



...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er udfaldne fuger og frostsprængte sten i skorsten.	Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling på sigt må forventes.	-
2		Der er trænedbrydning bl.a. i udhæng mod sydøst.	Der er risiko for skadesudvikling.	-

I klageskema af 6/9 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Køberne har tegnet ejerskifteforsikring, police nr. ... og har modtaget Dansk Forsikrings afgørelse af 5. oktober 2021, hvoraf det fremgår at der ikke kan tilbydes dækning. Afgørelsen påklages med denne skrivelse.

Køberne har købt huset i den tro, at taget havde en restlevetid på omkring 30 år. Dette er anført i tilstandsrapporten og oplysningen har selvfølgelig værdi og må forventes at blive taget for pålydende af køber i et boligkøb, al den stund det har fået plads i rapporten.

Det ændrer selvfølgelig husets værdi betragteligt for køberne, at opdage, at taget 100 % mangelfuldt, som et tag jo er når det er nedslidt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning til udbedring af tag."

Selskabet har i brev af 26/9 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører ejendommens tagbelægning, som klager ønsker dækning til udskiftning af under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret skader eller utætheder i tagbelægningen, men alene er tale om sædvanligt slid.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. maj 2021. 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.

Klager anmelder den 14. august 2021 at taget er nedslidt. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 31. august 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

DBF fremsender den 5. oktober 2021 afgørelse om afslag på dækning, der fremlægges som bilag E. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 1. april 2022 fastholder dækningsafslaget. Afgørelsen er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifter til udskiftning af tagbelægningen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. maj 2021 var forhold ved tagbelægningen, der udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende skaderisiko i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus opført i 1973, og det for sagen omhandlende tag er udført som gitterspærskonstruktion, der er belagt med de oprindelige bølgeeternitplader.

Ved gennemgang af tagbelægningen ses, at der er en del mosbegrøning, samt at der generelt ses afskalninger på tagpladernes kanter. Inde fra loftrummet er der ingen tegn på utætheder, og der kan heller ikke registreres usædvanlig fugt i spær eller lægter.

Konsulenten vurderer ikke, at der er nogen umiddelbar risiko for utætheder. De største afskalninger forekommer ved tagpladernes overlap.

Klagers advokat skriver i sit indlæg, at klager har en forventning om, at tagbelægningen har en restlevetid på 30 år. Herudover gør klagers advokat gældende, at tagfirmaet oplyser at taget er nedslidt, hvorfor der ikke er tale om sædvanligt slid.

I tilstandsrapporten er tagets tabelmæssige levetid angivet til 80 år, men i den tagrapport klager har fremsendt, er tagets levetid fastsat til ca. 45 år. Vurderingen i klagers tagrapport synes ikke at være baseret på en konkret vurdering af taget, men derimod på tagfirmaets generelle forventning til et tilsvarende tags levetid.

Ankenævnet for Forsikring

4.

98676

Det vil ikke være muligt at sige noget sikkert om tagets restlevetid, men DBF er for så vidt enig i, at tagets forventede levetid formentligt er tættere på 50 år end på de 80 år. Angivelsen kan (som det også fremgår af tilstandsrapporten) ikke betragtes som en garanti. Eventuel fejlagtig angivelse af restlevetid er undtaget fra dækning på ejerskifteforsikringen jf. betingelsernes pkt. 4.8.

Taget fremstår uden utætheder, materiale- eller udførelsesmæssige fejl, hvorfor tagbelægningens konstaterede tilstand alene kan tilskrives sædvanlig slid. Forhold der alene består i slid og ælde eller udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid er undtaget fra dækningen jf. betingelsernes pkt. 4.6 og 4.7.

Som det fremgår af tilstandsrapporten s. 2, så kigger den byggesagkyndige ikke efter forhold, der vedrører sædvanligt slid, hvorfor der heller ikke kan forventes anmærkning herom.

At taget forventeligt ikke har en restlevetid på 30 år, opfylder ikke forsikringens skadebegreb iht. betingelsernes pkt. 3.1. Klager har ikke dokumenteret forhold ved tagbelægningen, der på overtagestidspunktet kan siges at udgøre en skade eller nærliggende skaderisiko."

Klagerens advokat har i kommentar af 9/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ikke så meget mere nyt i sagen at bemærke, udover at klagerne, ud fra huseftersynsrapporten, havde nogen mulighed for at forudse at taget var nedslidt. Taget nævnes ikke med et ord i huseftersynet. Der nævnes, udfaldne fuger og frostsprængte sten i skorsten. Tagpladerne er porøse og i samme forfatning som skorstenen og alligevel er det ikke nævnt noget sted i rapporten. Køberne har ikke ud fra de oplysninger de har modtaget ved handlen, kunne forvente, at de straks skulle bekoste nyt tag.

Opslaget om taget er statistisk men dersom køberne ikke kan tillægge oplysningen nogen værdi kan det undre at det overhovedet figurerer og tilmed på rapportens første sider.

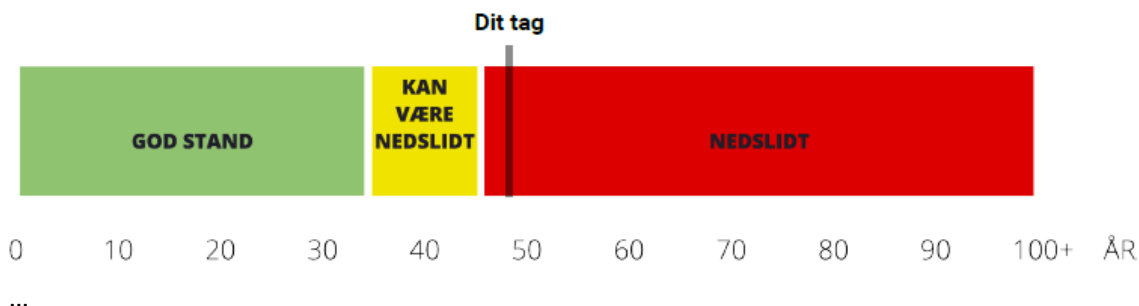
På den baggrund mener jeg køberne er berettiget til erstatning alternativt en kompensation fra Dansk Boligforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af rapport af 12/8 2021 fra tagfirmaet indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Tag

Dit bølgeeternit er 48 år gammelt. Nedenfor kan du se den forventede levetid på netop din tagtype.

RISIKO FOR SKADER PÅ DIT TAG



Vurdering

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).

...

Rygninger**Vurdering**

Defekte rygninger

Rygninger er defekte, der er fundet revne eller afskalling i selve rygningerne.

...

Tætningsbånd**Vurdering**

Tætningsbånd defekt og mangelfuld i rygning og ved tagfod.

Tætningsbånd i rygningen og ved tagfoden er defekt og mangelfuld, det gør at der vil kunne komme slagregn og fygesne ind på loftet, og derved give skader, skadedyr ville også kunne komme på loftet."

Af klagerens skadeanmelde af 14/8 2021 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Vi har haft en håndværker ude for at reparere en skade på vores skorsten, i den forbindelse nævner han, at tagryggen ikke ser for god ud, og han mente den var opslidt og stod til udskiftning. Derfor har vi torsdag d. 12.8.2021 haft en konsulent ude fra [tagfirma] for at få gennemgået tagets tilstand. Han sagde yderligere, at hele taget er helt opslidt og skal udskiftes hurtigst muligt.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Tag er opslidt og skal udskiftes. Der er ingenting nævnt om dette i tilstandsrapporten, tværtimod står der, at taget forventes at det skal udskiftes i 2053. Vi har ikke fået nogen information omkring taget hverken fra sælger eller vores egen rådgiver i forbindelse med huskøbet.

Der er billeder medsendt fra tagkonsulenten i hans vurdering af taget. Lad os vide, hvis dette ikke er tilstrækkeligt, så skal vi sørge for at få taget flere billeder."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/9 2021 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Husets tagkonstruktion er opført med gitterspær i 25 grader.

Lægtet op til Ethernet B5 plader afsluttet med tilhørende rygninger.

Beskrivelse:

FT anviser tagfladen som ses på billedet 19, 20 og 21, der ses en del mosbegrøning og afskalninger ved pladekanter.

Rygningen beskrives af FT som værende meget forvitret på billedet 4 og 5.

Selve B5 plader ses på billedet 2, 3 og 6 til 12.

På loftrummet ses tagplader indefra. Billedet 14 til 18.

Der måles ikke mere fugt end forventelig af årstiden med indstiks måleren. Billedet 13.

Konklusion:

Der er ikke konstateret nogen utætheder eller skader, og taget er udført efter normal byggeskik på daværende tidspunkt. Tagplader er med det slid der følger med alderen (50 år), dette har ikke konstruktiv betydning og ingen risiko for følgeskader.

...

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

...

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

FT oplyser at der ikke kommer vand ind i huset og taget er tæt.

Ved gennemgang med [tagfirma], udtaler teknikeren at taget er færdig og skal skiftes nu da det til vinter vil blive utæt."

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

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.

4.7

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 1973. Taget er udført som gitterspærskonstruktion, der er belagt med bølgeeternitplader. Klageren – der overtog ejendommen den 1/5 2021 – anmeldte den 14/8 2021, at taget var nedslidt. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret forhold ved tagbelægningen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Klageren ønsker udbedring af taget. Han har anført, at han på baggrund af tilstandsrapporten ikke har haft mulighed for at forudse, at han straks efter overtagelsen skulle bekoste et nyt tag, da det af tilstandsrapporten fremgår, at taget har en restlevetid på omkring 30 år. Han har anført, at "opslaget om taget er statistisk, men dersom køberne ikke kan tillægge oplysningen nogen værdi kan det undre, at det overhovedet figurerer og tilmed på rapportens første sider". Han har anført, at tagets tilstand nedsætter husets værdi betragteligt.

Selskabet har anført, at taget fremstår uden utætheder, materiale- eller udførelsesmæssige fejl, og at en eventuelt fejlagtig angivelse af restlevetid er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.8. Selskabet har anført, at tagbelægningens tilstand kan tilskrives sædvanlig slid.

Det fremgår af rapport af 12/8 2021 fra tagfirmaet indhentet af klageren, 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. ... Rygninger er defekte, der er fundet revne eller afskalling i selve rygningerne. ... Tætningsbånd i rygningen og ved tagfoden er defekt og mangelfuld, det gør at der vil kunne komme slagregn og fygesne ind på loftet, og derved give skader, skadedyr ville også kunne komme på loftet".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/9 2021 fremgår det, at "der måles ikke mere fugt end forventelig af årstiden med indstiks måleren. ... Der er ikke konstateret nogen utætheder eller skader, og taget er udført efter normal byggeskik på daværende tidspunkt. Tagplader er med det slid der følger med alderen (50 år), dette har ikke konstruktiv betydning og ingen risiko for følgeskader". Det fremgår, at klageren til besigtigelseskonsulenten har oplyst, at der ikke kommer vand ind i huset, og at taget er tæt.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, 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. 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".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.6 fremgår det, 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". Af punkt 4.7 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid".

Det fremgår videre af forsikringsbetingelsernes punkt 4.8, at forsikringen ikke dækker "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, som skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker videre, at tilstandsrapportens angivelse af tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag og ikke en konkret vurdering af tilstanden på beboelsesbygningens tag. Dette fremgår af tilstandsrapporten. Hvis der er konstateret en skade på det konkrete tag, vil det fremgå af skadesoversigten. Det kan ikke i sig selv føre til et krav på forsikringsdækning, at ejendommens tag ikke måtte holde så længe, som angivet under tagets restlevetid i tilstandsrapporten.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved taget, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets besigtigelsesnotat af 9/9 2021, hvor det fremgår, at tagpladerne fremstår med aldersbetinget slid, som ikke har konstruktiv betydning eller risiko for følgeskader.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af rapport af 12/8 2021 fra tagfirmaet fremgår, at taget vurderes at være nedslidt.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om et næsten 50 år gammelt eternittag, og at der ikke er konstateret aktuelle skader som følge af det nedslidte tag.

Ankenævnet for Forsikring

10.

98676

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af taget, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "bygningens værdi" i ejerskifteforsikringens skadedefinitions forstand i betingelsernes punkt 3.1 først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til kendelse nr. 94721 og nr. 93332.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at taget kort efter overtagelsen er udskiftningsmodent som følge af sædvanligt slid og ælde – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings