

Ankenævnet for Forsikring

Den 27. september 2023 blev i sag nr. 99903:

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 opført i 1964 og er overtaget af klageren den 15/9 2019. Af tilstandsrapport af 17/8 2019 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

...

Registrering af bygningens tilstand

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.5 Udvendigt træværk ved tag K2 Vindskede mod vej med begyndende nedbrydning.

1.6 Tagrender/tagnedløb K2 Tagrender og nedløb er slidte.

Ankenævnet for Forsikring

2.

99903

I klageskema af 9/5 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg købte ejendommen ... i september 2019.

I den forbindelse blev der lavet en tilstandsrapport af:

...

gennem dansk boligforsikring hvor jeg har min ejerskifteforsikring.

I tilstandsrapport er der nævnt, at taget har en levetid på 10 år eller mere (tilstandsrapport vedhæftet).

Jeg har nu ejet huset i 3,5 år, i foråret 2023, opdagede jeg at der var vådt på mit loft og loftbrædderne i stuen var gennem væddet af vand. Jeg går op på mit loft og opdager der huller og det regner ind gennem taget.

Jeg tager kontakt til OBH-gruppen, som kommer og besigtiger mit tag (OBH-gruppens bestigelse vedhæftet).

Jeg har sendt OBH-gruppens besigtigelse af min ejendom via mail til Dansk Boligforsikring, for at de skal dække skader på mit tag. Men det vil Dansk Boligforsikring ikke (mail vedhæftet) derudover har OBH-gruppen taget kontakt til Dansk Boligforsikring telefonisk men Dansk Boligforsikring mener ikke det er deres problem selvom de har beskrevet taget har en levetid på 10 år eller mere – som så ikke passer.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil konkret opnå med jeres hjælp at få taget dækket som var ødelagt, og som også var i dårlig stand da jeg købte huset.

Tilstandsrapporten viser ikke et retvisende billede af husets tags stand. Jeg har købt huset, i den tro på at det tag var i orden og jeg ikke skulle have nogen økonomisk udgift på taget i 10 år eller mere som står skrevet i tilstandsrapporten. Jeg stolede på tilstandsrapporten talte sandt. Hvad skal man have en ejerskifteforsikring, når jeg ikke kan stole på det de skriver."

Selskabet har i brev af 13/7 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører nedslidt tagbeklædning, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning bl.a. med henvisning til, at tagbelægningens levetid er udløbet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. september 2019. 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. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 11. maj 2023 anmelder klager vandindtrængen pga. revner og huller i tagpladerne. Sammen med skadeanmeldelsen fremsender klager besigtigelsesrapport fra OBH, RÅDGIVENDE INGENIØRER (OBH).

Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B. Rapport af den 3. maj 2023 fra OBH er fremlagt af klager.

Den 16. maj 2023 afviser DBF dækning med henvisning til, at tagbelægningens levetid er udløbet og, at fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af tagets forventede levetid er undtaget ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Mail med DBF's dækningsafslag er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udskiftning af tagbelægningen.

Til støtte for sin påstand anfører klager, at tilstandsrapporten ikke viser et retvisende billede af tagets stand (på overtagelsestidspunktet), da klager ikke skulle have nogen økonomisk udgift på taget i 10 år eller mere, som det står skrevet i tilstandsrapporten.

Der er tale om et parcelhus fra 1964, som er blevet tilbygget i 1974. Hovedhuset er opført med bølgepladetag på gitterspær. Byggesag fra 1964 og 1974 fremlægges som bilag C.

De i OBH's besigtigelsesrapport af den 3. maj 2023 dokumenterede og beskrevet byggetekniske forhold er fyldestgørende for at kunne vurdere tagbeklædningen under ejerskifteforsikringen. DBF vil derfor tilbyde at dække klagers udgifter til OBH i forbindelse med udarbejdelsen af besigtigelsesrapporten.

Ved OBH's besigtigelse den 1. maj 2023 kan det konstateres, at tagbeklædningen på hovedhuset er asbestfrie bølgeplader af fibercement fra 1994 og dermed fra slutningen af perioden med 1. generations asbestfri bølgeplader, som generelt var af ringe kvalitet. Der kan flere steder konstateres revnedannelser og huller i tagpladerne, som er porøse/afskallende. Indvendigt er loftet i stuen i det ene hjørne fugt- og vandskade pga. vand- og fugtindtrængning gennem tagbeklædningen. Ifølge OBH er tagbeklædningens levetid i dag udløbet og nu i så dårlig stand, at hele tagbeklædningen skal udskiftes.

Det er efterhånden almindelig kendt, at den 1. generation af asbestfri bølgeplader (eternit) var af dårlig kvalitet og med markant kortere levetid end de efterfølgende produktioner. DBF er derfor enig i, at der er tale om asbestfri bølgeplader produceret i dårligere kvalitet, som i dag er udtjente og derfor skal udskiftes.

DBF er ikke enig i, at det uden videre dokumentation kan lægges til grund, at standen på tagbeklædningen i dag lignede de aktuelle forhold ved udførelse af tilstandsrapporten i 2019 (og at forholdet derfor er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten) – særligt når der henses til, at tagpladerne nedbrydes hurtig pga. af indtrængende vand og frostsprængninger, når først der er kommet revner i overfladen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagbeklædningen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade eller at standen på tagbeklædningen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 samt 4.1.

Ejerskifteforsikringen skal ikke – udover forhold som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand – tilsikre, at der er anvendt byggematerialer af en vis kvalitet.

Da ejerskifteforsikringen i øvrigt ikke dækker forhold, som alene består i udløb af tagbeklædningens levetid eller fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af tagets forventede restlevetid i forhold til den reelle levetid (jf. forsikringsbetingelsernes 4.7 og 4.8), har klager ikke påvist dækningsberettigende forhold ved tagbeklædningen. DBF henviser til nævnets kendelse i sag 89451.

Den omstændighed at der mere end 3 år efter overtagelse trænger vand ind og beskadiger det underliggende stueloft, som følge af at tagbeklædningen er nedslidt, kan derfor ikke føre til andet resultat."

Klageren har i brev af 20/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Iht. Tilstandsrapporten ... udarbejdet af Dansk Boligforsikring A/S, vedr. køb af min ejendom ... , fremgår der ikke noget om, at tagbelægningen på huset er asbestfrie bølgetagplader af fiber cement fra 1994, og dermed fra slutningen af perioden med 1. generations asbestfri bølgetagplader, som generelt er af dårlig kvalitet.

Hvor i tilstandsrapporten har Dansk Boligforsikring A/S dokumenteret, at taget er fra 1994? og at tagbelægningen er af disse materialer, som beskrevet i overstående?

Det er OBH GRUPPEN, der har informeret om dette.

I Tilstandsrapporten udarbejdet af Dansk Boligforsikring A/S, er der intet beskrevet omkring dette, der står at levetiden på taget er 10 år eller mere.

Det synes som om, at Dansk Boligforsikring A/S, ikke vil erkende eller tage ansvar for, at De har begået en fejl i Deres besigtigelse af ejendom ... , vedr køb af ejendommen i september 2019, idet som jeg læser det, nu lægger OBH GRUPPENS vurdering til grund for Deres afvisning vedr. dækning af udskiftning af mit tag.

Jeg køber et hus, der bliver udarbejdet en tilstandsrapport, for at sikre, at der ikke var nogen større skader på huset – tilstandsrapporten ikke giver et retvisende billede af, hvad der er fakta, og som har en større økonomisk konsekvens. Der kan konkluderes, at jeg kan ikke stole på noget af det Dansk Boligforsikring A/S har skrevet i tilstandsrapporten, mangelfuld informationer fx er der ikke set efter at tagpladerne er fra 1994, og materialebeskrivelse.

Og det er gjort endnu mere tydeligt nu, idet Dansk Boligforsikring A/S, tager vurderinger og bruger ord ud fra OBH GRUPPENS Rapport.

Alt hvad der ligger før 15. september 2019, er ikke noget der vedrører mig, og jeg holder fast i at Dansk Boligforsikring A/S ikke har lavet en retvisende tilstandsrapport over min ..., ved at dokumenterer at taget har en levetid på 10 år eller mere – som på ingen måde er rigtig.

Dansk Boligforsikring A/S, må erkende og tage ansvar for, at De har begået en fejl, i den her sag. Tilstandsrapport lavet af Dansk Boligforsikring A/S og OBH GRUPPENS Rapport, er jo direkte modsætninger. Dansk Boligforsikring A/S, må holde sig til det De selv har dokumenteret, og ikke hvad OBH Gruppen vurderer."

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

Af OBH-gruppens besigtigelsesrapport af 3/5 2023 fremgår bl.a.:

"Bygningers art og anvendelse

Ejendommen er opført i 1964 og opført i 1 etage.

Tagkonstruktionen er gitterspær og tagbeklædning er bølgetagplader af fibercement, asbestfrie.

...

Registreringer

Ved besigtigelsen blev der konstateret revnedannelser i tagpladerne, og pladerne porøse / afskalles samt med huller. Tagpladerne er dato mærket med den 19.08.1994, som angivere at tagbeklædningen er fra den sidste del af perioden af dårlige tagplader efter at tagpladerne blev produceret som asbestfrie tagplader.

...

Den gennemsnitlige levetidsforventning til cementtagplader er 20-30 år jf. Bolius, hvorfor tagbeklædning burde være beskrevet som udtjent i tilstandsrapporten efter den generelle levetidstabell.

I tilstandsrapporten er der anført en forventelevetid på 10 år eller mere som ses herunder.

Det er vores vurdering, at forholdene lignede de aktuelle forhold ved udførelse af tilstandsrapporten i 2019, og derfor burde der i tilstandsrapporten være anført, at tagbeklædningen skal udskiftes snarest således køber kunne indregne dette i deres økonomi. Der er på tagkonstruktionen skrevet 2 forhold i tilstandsrapporten, en på vindskeder og en på tagrender.

Tagbeklædningen er utæt og loftet i stuen i det ene hjørne henstår fugt- og vandskadede og loftet slår sig pga. af vand- og fugtindtrængen gennem tagbeklædningen.

...

Anbefaling

I nærværende afsnit er beskrevet anbefalinger for afhjælpning af de registrerede forhold.

Tagbeklædningen er i en tilstand, hvor reparationer ikke er muligt at udføre. Tagbeklædningen skal udskiftes til nye bølgetagplader af fibercement tilsvarende, udlagt på taglægger i samme størrelse og format som eksisterende."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Undtagelser fra dækning

...

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 udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – et parcelhus fra 1964 med en tagbelægning fra 1994 – den 15/9 2019. Han anmeldte den 11/5 2023, at der i vinteren/foråret 2023 var konstateret vandindtrængen igennem taget, og at OBH-gruppen i maj 2023 havde konstateret revnedannelse og havde vurderet, at hele tagbelægningen skulle skiftes.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, men derimod om udløb af tagbelægningens levetid.

Klageren har anført, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet det her fremgår, at tagets forventede restlevetid var 10 år. Klageren har anført, at "Tilstandsrapporten viser ikke et retvisende billede af husets tags stand. Jeg har købt huset, i den tro på at det tag var i orden og jeg ikke skulle have nogen økonomisk udgift på taget i 10 år eller mere som står skrevet i tilstandsrapporten. Jeg stolede på tilstandsrapporten talte sandt".

Af OBH-gruppens besigtigelsesrapport af 3/5 2023 rekvireret af klageren fremgår det, at "Ejendommen er opført i 1964 og opført i 1 etage. Tagkonstruktionen er gitterspær og tagbeklæd-

ning er bølgetagplader af fibercement, asbestfrie. ... Ved besigtigelsen blev der konstateret revnedannelser i tagpladerne, og pladerne porøse / afskaller samt med huller.

Tagpladerne er dato mærket med den 19.08.1994, som angiver, at tagbeklædningen er fra den sidste del af perioden af dårlige tagplader efter, at tagpladerne blev produceret som asbestfrie tagplader. Den gennemsnitlige levetidsforventning til cementtagplader er 20-30 år jf. Bolius, hvorfor tagbeklædning burde være beskrevet som udtjent i tilstandsrapporten efter den generelle levetidstabel. I tilstandsrapporten er der anført en forventelevetid på 10 år eller mere som ses herunder. Det er vores vurdering, at forholdene lignede de aktuelle forhold ved udførelse af tilstandsrapporten i 2019, og derfor burde der i tilstandsrapporten være anført, at tagbeklædningen skal udskiftes snarest således køber kunne indregne dette i deres økonomi. ... Tagbeklædningen er i en tilstand, hvor reparationer ikke er muligt at udføre. Tagbeklædningen skal udskiftes til nye bølgetagplader af fibercement tilsvarende, udlagt på taglægter i samme størrelse og format som eksisterende".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.6-4.8 fremgår det, at forsikringen ikke dækker "4.6. Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 3.1. ... 4.7. Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. ... 4.8. Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 15/9 2019 var forhold ved taget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en 29-årig gammel tagbelægning, som er udført med tagplader af asbestfri fibercement. Nævnet lægger til grund, at disse typer af tagplader har en forventet, almindelig levetid på 20-30 år. Når belægningens levetid er ved at være udløbet, må det påregnes, at tagpladerne med tiden bliver nedbrudt. Det går ikke ud over, hvad klageren må forvente af denne type af tagbelægning af pågældende alder, at tagpladerne nu skal udskiftes. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.7.

Nævnet har også lagt vægt, der først er konstateret vandindtrængen 3 1/2 år efter overtagelsen, og at der på den baggrund ikke er dokumentation for, at taget var utæt på overtagelsestidspunktet, eller at der på dette tidspunkt i øvrigt var nærliggende risiko for skade på bygningen, som ikke kan henføres til tagbelægningens forventede levetid og almindelig slid og ælde.

Hvad angår oplysningerne i tilstandsrapporten om, at tagbelægningens restlevetid estimeres til forventeligt 10 år eller længere, bemærker nævnet, at den bygningssagkyndiges angivelse af restlevetiden for en tagbelægning er baseret på et tabelopslag og ikke på et konkret skøn. 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 :

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

99903

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har tilbudt dækning for klagerens udgifter til rapport fra ingeniørfirma, tilbagebetales klagegebyret.



Svend Bjerg Hansen