

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. november 2023 blev i sag nr. 99927:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S  
Kanalstræde 10, 1. Sal  
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 5/6 2023 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

## "2. PÅSTAND

Klager ønsker med denne klage at opnå dækning for skader på tagplader samt for advokatudgifter i forbindelse med fremsættelse af krav og efterfølgende klage til Dansk Boligforsikring.

## 3. SAGENS FAKTISKE OG RETLIGE OMSTÆNDIGHEDER

3.1 Klager købte med overtagelsesdag d. 1. oktober 2021 ejendommen beliggende .... Som **bilag 1** fremlægges den tilstandsrapport for ejendommen, som klager fik udleveret i forbindelse med handlen, og som **bilag 2** fremlægges den tidligere tilstandsrapport for ejendommen (som klager først har set efter handlen).

I bilag 1 er taget beskrevet således: 'Taget er tæt og kan holde tæt i en årrække endnu'.

I bilag 2 er taget beskrevet således: 'Der er flere steder revnede tagplader og tagplader med afskalninger.

Note: Der er risiko for at der trænger fugt ind i tagkonstruktionen. Det må forventes at der er begrænset restlevetid på tagbelægningen.'

Klager tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Som sagens **bilag 3** fremlægges forsikringsbetingelserne, der er gældende for klagers ejerskifteforsikring.

3.2 Klager fik primo 2022 ejendommen gennemgået af deres rådgiver [klagerens rådgiver], som blandt andet kunne konstatere, at der var problemer med ejendommens tag. Rådgiveren udarbejdede en samlet rapport over de fejl og mangler, han kunne konstatere. Rapporten fremlægges som **bilag 4**.

# Ankenævnet for Forsikring

2.

99927

(Der verserer en anden ankenævns sag om en del af de andre mangler: sag 99228).

Som **bilag 5** fremlægges rådgiveres registrering af samtlige defekte tagplader på ejendommen samt disses placering på taget. Der er i alt 83 beskadigede tagplader ud af i alt 234 tagplader.

Som **bilag 6** fremlægges tilbud på udbedring af tagplader.

3.3 Som **bilag 7** fremlægges korrespondance mellem Dansk Boligforsikring og undertegnede vedrørende skaderne på tagpladerne.

Det kan heraf udledes, at Dansk Boligforsikring er af den opfattelse, at plader med 'revner og afskalninger' ikke i sig selv er dækket på ejerskifteforsikringen på trods af, at der ikke er oplyst om disse skader i tilstandsrapporten (bilag 1).

Dansk Boligforsikring har derfor afviste at dække mere end ca. 10 tagplader.

3.4 Det fremgår af bilag 3 (forsikringsbetingelserne), at ejerskifteforsikringen dækker følgende: '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.' (Mine understregninger).

3.5 Da det er ubestridt, at der er tagplader med revnedannelser, og da omfanget af disse revnedannelser medfører 'risiko for at der trænger fugt ind i tagkonstruktionen' og giver taget 'begrænset restlevetid', jf. bilag 2 (som først kom til klagers kundskab efter handlen), er dækningsbetingelsen i ejerskifteforsikringen opfyldt.

3.6 Da sagen vedrørende tagpladerne medførte behov for advokatarbejde forud for anlæggelse af sagen ved Ankenævnet for Forsikring, skal jeg anmode om, at Dansk Boligforsikring pålægges at dække 3 advokattimer á 2.400 + moms svarende til i alt 9.000 kr., jf. forsikringsaftaleloven § 32, stk."

Selskabet har i brev af 21/6 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## "Indledning

Klagen vedrører revnede tagplader. Klager mener, at ejerskifteforsikringen skal dække en udskiftning af 83 tagplader. DBF har dækket en udskiftning af 10 tagplader.

## Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport H-... udarbejdet den 4. juni 2021.

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

Den 9. august 2022 anmelder klager flere forskellige forhold. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Den 8. september 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**.

Den 28. september 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling.

Den 24. november genbesigtiges ejendommen. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Klageafdelingen dækker en udskiftning af ca. 10 revnede tagplader i afgørelse af 15. december 2022.

Den 10. marts 2023 fremsender klager et tilbud på udskiftning af 52 stk. plader.

Klagebehandleren beder herefter klager om at fremsende et tilbud på de 10 stk. plader, som DBF har dækket en udskiftning af.

Klager fremsender et revideret tilbud, som dog fortsat er på udskiftning af 52 plader. DBF opgør herefter på baggrund af et skøn fra konsulenten erstatningen til 12.500 kr. inkl. moms men oplyser samtidig klager om, at erstatningsopgørelsen kan revideres, hvis klager fremsender et konkret tilbud, som kan danne grundlag for opgørelsen.

Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

## Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager skriver ikke klart, hvad klagers krav er, men det må lægges til grund, at klager kræver, at DBF dækker en udskiftning af 52 stk. tagplader i henhold til tilbud fremlagt af klager som bilag 6.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var forhold ved taget, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 ud over, hvad selskabet har tilbudt at dække.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1956 med en tilbygning fra 1966. Huset har eternittag med asbest, som vurderes at være fra 1966, hvor tilbygningen blev opført. Sælger har renoveret ejendommen og i den forbindelse repareret og malet taget.

Ved DBF's første besigtigelse ses tagbelægningen med reparationer og flere lappede tagplader. Der ses også nyere revner. Konsulenten vurderer, at taget er udført sædvanligt, og at både revner

og afskalninger kan tilskrives tagets alder og det forhold, at levetiden må anses for at være udløbet.

Ved DBF's anden besigtigelse registrerer konsulenten 53 tagplader med tidligere reparationer eller revner. Ud af disse er cirka 10 af pladerne med gennemgående revner. Konsulenten vurderer, at der for så vidt angår de 10 tagplader, er risiko for indtrængende vand.

Der er tilsyneladende enighed mellem parterne om omfanget af revnede tagplader. DBF har dog alene dækket en udskiftning af de 10 tagplader, som ses med gennemgående revner - dette til trods for, at forholdet skyldes almindeligt slid og ælde, og der mere end et år efter overtagelsen fortsat ikke er konstateret vandindtrængen.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at taget er tagmalet, og at der er udskiftet en del tagplader, men at tagets restlevetid fortsat er begrænset på grund af alder. Klager er herudover oplyst i tilstandsrapporten om, at levetiden for taget må anses for at være udløbet.

Der er nu gået 3 år siden tilstandsrapportens udarbejdelse, og der er fortsat ikke oplyst om egentlige utætheder/vandindtrængen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2021 var forhold ved taget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der i øvrigt ses bort fra de tagplader, som DBF har dækket en udskiftning af."

Klagernes advokat har i brev af 26/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

## **"2. PÅSTAND**

Klager ønsker med denne klage at opnå dækning for skader på tagplader samt for advokatudgifter i forbindelse med fremsættelse af krav og efterfølgende klage til Dansk Boligforsikring.

## **3. SUPPLERENDE BEMÆRKNINGER**

3.1 I forhold til Dansk Boligforsikrings bemærkning om, at 'Klager skriver ikke klart, hvad klagers krav er...', så henvises til ovenstående påstand, som også fremgik af klagen.

Der er i klagen redegjort for, at der er 83 beskadigede tagplader, som således er dem, som klager ønsker dækket.

Om det skal ske i henhold til det tilbud, som klager har indhentet, jf. bilag 6, eller alternativt tilbud, som Dansk Boligforsikring indhenter, er op til Dansk Boligforsikring at afgøre.

3.2 I forhold til om klager har påvist skader på tagpladerne, så noteres det, at der er enighed om antallet af revnede tagplader.

I tilstandsrapporten, som klager modtog forud for handlen, er nævnt én revnet tagplade, jf. bilag 1.

# Ankenævnet for Forsikring

5.

99927

Der må være en meget stærk formodning for, at revnede tagplader udgør en nærliggende risiko for vandindtrængning i ejendommen. Dette er da også vurderingen i tilstandsrapporten fra 2020, jf. bilag 2, hvor forholdet fik karakteren K3.

At der faktisk er nærliggende risiko for vandindtrængning, bekræftes da også af, at der er tydelige spor efter slam på isoleringen i loftsrummet, jf. bilag 4 foto 12-14, hvilket stammer fra tagrensning.

Omfanget af asbestslam er beskrevet således i tilbud på asbestsanering fra ..., som Dansk Boligforsikring indhentede: 'Der er synlige rester af asbestslam på store dele af loftisolering, samt på gangbro'. Tilbuddet fremlægges som bilag 8, og Dansk Boligforsikring har anerkendt at dække i henhold dertil.

Dansk Boligforsikrings anbringende om, at 'der er fortsat ikke oplyst om egentlige utætheder/vandindtrængen', er således beviseligt forkert, hvilket Dansk Boligforsikring udmærket er vidende om.

Henset til at asbestforureningen er at finde på store dele af isoleringen i det 70 m<sup>2</sup> store loftsrum, jf. bilag 8, så er intet belæg for Dansk Boligforsikring antagelse om, at der alene er sket vandindtrængning ved de 10 tagplader, hvor der er gennemgående revner.

Dansk Boligforsikring bør derfor pålægges at dække samtlige 83 skadede tagplader subsidiært de 52 med revner."

Selskabet har i brev af 8/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring har ingen bemærkninger til klagers seneste høringssvar ud over, at det forhold, at der kan konstateres asbestslam på isoleringen efter tagvask, ikke er udtryk for, at taget er utæt. Der vil altid kunne presses vand ind gennem pladesamlinger ved en vask af taget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 10/2 2020, tilstandsrapport af 4/6 2021, rapport af 15/6 2022 fra autoriseret kloakmester og entreprenør indhentet af klagerne, klagerens anmeldelse af 9/8 2022, selskabets besigtigelsesnotater af 12/9 2022 og 25/11 2022, tilbud af 13/12 2022 fra miljøsaneringsfirma, notat af 26/1 2023 fra autoriseret kloakmester og entreprenør indhentet af klagerne, tilbud af 12/2 2023 revideret den 13/4 2023 fra snedker og tømrermester indhentet af klagerne, korrespondance mellem klageren og selskabet, police af 1/11 2021 og forsikringsbetingelser W.1.1.19. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 4/6 2021 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.



### Tagbelægning - Eternitskifer med asbest



...

### ØVRIGE OPLYSNINGER:

Huset er gennemrenoveret i alle overflader og fremstår uden synlige fejl eller mangler. Vinduer og yderdøre er udskiftet. Taget er tagmalet og der er udskiftet en del tagplader. Tagets restlevetid er dog stadig begrænset på grund af alder.

...

# Ankenævnet for Forsikring

7.

99927

| SKADER UDEN PÅ BEBOELSE |                                                                                   |                                                                                                          |                                                  |            |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------|
| BEBOELSE - TAG          |                                                                                   |                                                                                                          |                                                  |            |
| Nr.                     | Vurdering                                                                         | Skade                                                                                                    | Risiko                                           | Bemærkning |
| 1                       |  | En tagplade er repareret med reparationstape. Tagrygningepladerne har delamineringer under tagmalingen.. | Taget er tæt og kan holde tæt i en årrække endnu | -          |

## SÆLGEROPLYSNINGER

...

|     |                                                                                             |                                                                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.3 | Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?               | Ja                                                                                                      |
|     | Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg. | Hele huset er blevet totalrenoveret fra 15 november 2020 til 1 maj 2021 - det er lavet af en virksomhed |

"

Af tilstandsrapport af 10/2 2020 – fra tidligere handel af ejendommen – fremgår bl.a.:

"

|                                        |           |                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bygn.:                                 | Karakter: | Registrering og note:                                                                                                                                                                                            |
| A                                      | Beboelse  |                                                                                                                                                                                                                  |
| A. Primære bygningsdele                |           |                                                                                                                                                                                                                  |
| 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten |           |                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.1 Tagbelægning/rygning               | K3        | Der er flere steder revnede tagplader og tagplader med afskalninger.<br>Note: Der er risiko for at der trænger fugt ind i tagkonstruktionen. Det må forventes at der er begrænset restlevetid på tagbelægningen. |
| 1.16 Bemærkninger til skorsten         | K1        | Der er mangler lidt fugt i toppen af skorstenen.                                                                                                                                                                 |

"

Af rapport af 15/6 2022 fra autoriseret kloakmester og entreprenør indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

" ...

Nr. 6. [Foto] Tagbelægning på hovedhus lappet med tape. ...

Nr. 7. [Foto] Tagplader revnet mange steder. Der er maling i revnerne så revnerne er opstået inden taget er malet. ...

Nr. 8. [Foto] Billede taget på loftet af tagplader. ...

Nr. 9. [Foto] ...

# Ankenævnet for Forsikring

8.

99927

Nr. 12. [Foto] Isolering ligger helt ud mod tagpladerne og der er slam på isolering, formodentlig fra taget er vasket og malet. ...

Ifm. renoveringen er taget blevet vasket og malet. Loftrummet har ikke været dækket af ifm. afvaskningen, så vaskeslam der er trængt igennem taget ligger ovenpå isoleringen. Der er risiko for at der er asbest i slammet. For at få det afklaret skal der tages en prøve (er ikke gjort)."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/9 2022 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

...

3. Revner og lapninger på tagdækning.

...

**Forhold 3: Revner og lapninger på tagdækning.**

**Beskrivelse:** Ved besigtigelsen er der foretaget gennemgang af ejendommens tag, taget ses med mange revnede tagplader, og tagpladerne ses flere steder at være lappet med tape, og derefter overmalet. Foto 14-22. Der ses også en del tagplader hvor det er tydeligt at revner er nyligt opståede. Foto 34-37. Generelt fremstår taget trods forsøg på renovering af sælger, nedslidt og med udløb af levetid.

**Konklusion:** Tagets tilstand kan tilskrives almindelig nedslidning/udløb af levetid. Der er tale om et B7 bølgeeternittag formentlig oplagt i forbindelse med tilbygning til ejendommen i 1966. Aktuelt ses taget med flere skader og reparationer. Forholdene vedrørende taget vil kun udvikle sig herfra, og der er med den tilstand taget er i allerede risiko for indtrængende vand med skader på underliggende bygningsdele til følge. Taget er udført sædvanligt og tidstypisk.

Forholdet har delvist været til stede ved overtagelse af ejendommen, men kan have udviklet sig yderligere i forsikringstagers ejertid.

TILSTANDSRAPPORT/POLICEFORBEHOLD:

| BEBOELSE - TAG |                                                                                     |                                                                                                          |                                                  |            |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------|
| Nr.            | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                                    | Risiko                                           | Bemærkning |
| 1              |  | En tagplade er repareret med reparationstape. Tagrygningepladerne har delamineringer under tagmalingen.. | Taget er tæt og kan holde tæt i en årrække endnu | -          |

[Fotografier]."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/11 2022 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO:

24. november 2022

# Ankenævnet for Forsikring

9.

99927

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Genbesigtigelse vedrørende følgende forhold:

- Forhold 3: Revner og lapninger på tagdækning.

...

**Forhold 3: Revner og lapninger på tagdækning.**

**Beskrivelse:** Ved besigtigelsen er der foretaget gennemgang af den oprindelige del af ejendommens tag. Der er ved besigtigelsen taget et billede for hver tagplade med skade/reparation, der er i alt registreret 53 med tidligere reparationer og revner. Ud af de 53 registrerede plader er der cirka 10 med gennemgående revner. Foto: Tag 1-53.

**Konklusion:** Tagets tilstand kan tilskrives almindelig nedslidning/udløb af levetid. Der er tale om et B7 bølgeeternittag formentlig oplagt i forbindelse med tilbygning til ejendommen i 1966. Aktuelt ses taget med flere skader og reparationer. Forholdene vedrørende taget vil kun udvikle sig herfra. Der er på nuværende tidspunkt risiko for indtrængende vand/skader ved de tagplader som er revnede (cirka 10 stk.). Taget er udført sædvanligt og tidstypisk.

Forholdet har delvist været til stede ved overtagelse af ejendommen, men kan have udviklet sig yderligere i forsikringstagers ejertid.

**Udbedring:**

Udskiftning af de revnede tagplader anslås at kunne udføres for ca. 8.000 kr. + moms.

Hvis 53 plader skiftes ca. 35.000,00 Kr. + Moms.

...

[fotografier]."

Af notat af 26/1 2023 fra autoriseret kloakmester og entreprenør indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

**"Optælling af defekte tagplader [adresse]**

Ved inspektion af tagpladerne d. 26/1 2023 kunne [autoriseret kloakmester og entreprenør] konstatere følgende:

Rød markering: Tydeligt revnede tagplader (ståltråd kan stikkes gennem pladen): 52 stk.

Gul markering: Beskadigede tagplader (forsøgt lappet eller synlige revner hvor ståltråd ikke kan stikkes gennem): 31 stk.

...

[Fotografier]."

Af tilbud af 12/2 2023 revideret den 13/4 2023 fra snedker og tømrermester indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

# Ankenævnet for Forsikring

10.

99927

"Renskæring af træbeklædning på skur og montering af 8 mm eternit plader i ca. 60 cm under terræn.

Udskiftning af 52 stk. ødelagte b7 asbest bølgeplader.

Der er medregnet at der bliver ødelagt en plade ekstra pr. udskiftet plade da de er i så dårlig stand.

Der er afsat 4.500,00 kr. til affaldshåndtering og deponering. I skal selv stå for tilladelser og div. i forbindelse med asbesten.

Der er afsat 8.500,00 kr. til en skurvogn med bad og spiserum til mens tagarbejdet foregår.

|                                 |               |   |
|---------------------------------|---------------|---|
| Arbejdsløn til skuret           | 7.776,00 kr.  |   |
| Arbejdsløn til taget            | 31.112,00 kr. |   |
| Sammenlagt                      | 38.880,00 kr. |   |
| Materialer til skur             | 3.983,40 kr.  |   |
| Materialer til tag              | 14.875,78 kr. |   |
| Sammenlagt                      | 18.859,18 kr. |   |
| Materiel (stillads og skurvogn) | 11.550,00 kr. |   |
| Affald                          | 4.500,00 kr.  |   |
| Moms                            | 18.447,30 kr. |   |
| I alt                           | 92.236,48 kr. | „ |

Af forsikringsbetingelser W.1.1.19 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:

### 4.1

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."

Fotografier har været forevist for nævnet.

### **Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1956 med en tilbygning fra 1966. Ejendommen har eternit-tag med asbest. Klagerne overtog ejendommen den 1/10 2021 og anmeldte den 9/8 2022 flere forhold, herunder defekte tagplader. Sælgeren havde forud for klagernes overtagelse i perioden fra november 2020 til maj 2021 renoveret ejendommen og repareret og malet taget.

Nærværende sag er en klage over dækningen, som selskabet har tilbudt for mangelfulde tagplader og selskabets afvisning af at dække advokatomkostninger. En række øvrige forhold vedrørende ejerskifteforsikringen behandles ved kendelse nr. 99928.

Selskabet har pr. kulance meddelt dækning til udbedring af 10 tagplader med gennemgående revner.

Klagerne ønsker, at selskabet dækker udbedringsudgifterne forbundet med udskiftning af 83 defekte tagplader, subsidiært dækning for 52 tagplader, som fremstår med revner. Klagerne ønsker desuden dækning for advokatomkostninger, 3 timer á 2.400 + moms, svarende til i alt 9.000 kr. Klagerne har anført, at der er tagplader med revnedannelser, der udgør nærliggende risiko for vandindtrængen. At der er nærliggende risiko for vandindtrængning, bekræftes af, at der er tydelige spor efter slam på isoleringen i loftsrummet, der stammer fra tagrensning i

2021. Henset til at asbestforureningen er at finde på store dele af isoleringen i det 70 m<sup>2</sup> store loftsrum er der ikke belæg for at antage, at der alene er sket vandindtrængning ved de 10 tagplader, hvor der er gennemgående revner. Klagerne har også anført, at der i tilstandsrapporten, som klagerne modtog forud for handlen, alene er nævnt én revnet tagplade. I tilstandsrapporten fra februar 2020 fik forholdene ved tagpladerne karakteren K3. I relation til advokatombudsninger har klagerne anført, at der har været behov for bistand forud for sagens indbringelse for nævnet.

Selskabet har afvist at yde yderligere dækning med henvisning til, at der på overtagelsestidspunktet ikke var forhold ved taget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til de 10 tagplader, som selskabet har tilbudt at dække en udskiftning af. Selskabet har anført, at revner og afskalninger i tagplader kan tilskrives tagets alder og det forhold, at tagets levetid må anses for at være udløbet. Selskabet har meddelt dækning til udskiftning af de 10 tagplader med gennemgående revner til trods for, at forholdet skyldes almindeligt slid og ælde, og at der mere end et år efter overtagelsen ikke er konstateret vandindtrængen. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at taget er tagmalet, og at der er udskiftet en del tagplader, men at tagets restlevetid fortsat er begrænset på grund af alder. Derudover er klagerne i tilstandsrapporten oplyst om, at levetiden for taget må anses for at være udløbet. Selskabet har anført, at der er gået 3 år siden tilstandsrapportens udarbejdelse, og at der fortsat ikke er oplyst om egentlige utætheder/vandindtrængen. Det forhold, at der kan konstateres asbestslam på isoleringen efter tagvask, er ikke udtryk for, at taget er utæt. Der vil altid kunne presses vand ind gennem pladesamlinger ved en vask af taget.

Af tilstandsrapport af 4/6 2021 fremgår det, at "Huset er gennemrenoveret i alle overflader og fremstår uden synlige fejl eller mangler ... Taget er tagmalet og der er udskiftet en del tagplader. Tagets restlevetid er dog stadig begrænset på grund af alder". Det fremgår desuden under "skader uden på beboelse" nr. 1 under "skade", at "en tagplade er repareret med reparations-tape. Tagrygningspladerne har delamineringer under tagmalingen. Risiko: Taget er tæt og kan holde tæt i en årrække endnu". Under sælgeroplysningerne punkt 3.3. fremgår det, at "Hele

# Ankenævnet for Forsikring

13.

99927

huset er blevet totalrenoveret fra 15. november 2020 til 1. maj 2021 - det er lavet af en virksomhed". Endvidere er det oplyst i tilstandsrapporten, at det er lagt til grund, at taget er lagt i 1956 og at tagets statiske levetid er ophørt i 2006.

Af rapport af 15/6 2022 udfærdiget af autoriseret kloakmester og entreprenør indhentet af klagerne fremgår det, at "Nr. 6. [Foto] Tagbelægning på hovedhus lappet med tape. ... Nr. 7. [Foto] Tagplader revnet mange steder.

Der er maling i revnerne så revnerne er opstået inden taget er malet. ... Ifm. renoveringen er taget blevet vasket og malet. Loftrummet har ikke været dækket af ifm. afvaskningen, så vaskeslam der er trængt igennem taget, ligger ovenpå isoleringen".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/9 2022 fremgår det, at "... taget ses med mange revnede tagplader, og tagpladerne ses flere steder at være lappet med tape, og derefter overmalet ... Der ses også en del tagplader hvor det er tydeligt at revner er nyligt opståede ... Generelt fremstår taget trods forsøg på renovering af sælger, nedslidt og med udløb af levetid ... Tagets tilstand kan tilskrives almindelig nedslidning/udløb af levetid. Der er tale om et B7 bølgeeternit-tag formentlig oplagt i forbindelse med tilbygning til ejendommen i 1966 ... Forholdene vedrørende taget vil kun udvikle sig herfra, og der er med den tilstand taget er i allerede risiko for indtrængende vand med skader på underliggende bygningsdele til følge ... Forholdet har delvist været til stede ved overtagelse af ejendommen, men kan have udviklet sig yderligere i forsikringstagers ejertid".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/11 2022 fremgår det, at "Der er ved besigtigelsen taget et billede for hver tagplade med skade/reparation, der er i alt registeret 53 med tidligere reparationer og revner. Ud af de 53 registrerede plader er der cirka 10 med gennemgående revner ... Tagets tilstand kan tilskrives almindelig nedslidning/udløb af levetid ... Der er på nuværende tidspunkt risiko for indtrængende vand/skader ved de tagplader som er revnede (cirka 10 stk.)".

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. Det fremgår også, 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.

Det følger af punkt 3.5., at dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.

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.

Det følger af 4.7, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klagerne, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af deres krav.

## Tagplader

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet bortset fra den tilbudte kulancemæssige erstatning har afvist at dæk-

# Ankenævnet for Forsikring

15.

99927

ke udskiftning af de omtvistede tagplader under henvisning til, at forsikringen undtager "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse."

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at der er tale om et ældre eternittag, som det må lægges til grund, er oplagt senest i 1966, og således har udstået sin forventede levetid, hvad der også er anført i tilstandsrapporten. Når belægningens levetid er ved at være udløbet, må det påregnes, at tagpladerne med tiden bliver nedbrudt. Det går ikke ud over, hvad klagerne må forvente af denne type af tagbelægning af pågældende alder, at tagpladerne nu skal udskiftes.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerne anmeldte forholdet knap et år efter overtagelsen, og at der ikke er konstateret vandindtrængen i forbindelse med regnvejr som følge af forholdet.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotater fremgår, at skaderne på taget er udtryk for nedslidning, og at levetiden er udløbet.

Det, som klagerne i øvrigt har anført, herunder det anførte om oplysningerne om taget i den tidligere tilstandsrapport fra februar 2020, kan ikke føre til andet resultat.

## Advokatomkostninger

Ifølge forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, kan sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Der ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på sagens karakter og udfald.

Som følge heraf

# Ankenævnet for Forsikring

16.

99927

b e s t e m m e s :

---

Klagerne får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen