

Den 17. december 2007 blev i sag nr. 70.883:

XXXXXXXXXX XXXXXX XX  
XXXXXX XXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXX X  
XXXX XXXXXXXX XXXX

mod

TrygVesta Forsikring A/S  
Klausdalsbrovej 601  
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Subsidiært har selskabet henvist til, at taget er nedslidt, og at eventuel erstatning kun kan udgøre 20 % af udgifterne til et tilsvarende tag.

Parterne er uenige om, hvad der i givet fald skal indgå i erstatningsberegningen. Klagerens advokat har i skrivelse af 17/4 2007 anført, at han kun ønsker, at nævnet tager stilling til, om der er en erstatningspligt for selskabet, idet han ønsker at spørgsmålet om erstatningens størrelse overlades til parterne.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/2 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 1/7 2005. Om taget er i tilstandsrapporten angivet:

**"8. Tagkonstruktion**

8.1 Tagbelægning/rygning

K3

Enkelte steder lille gab mellem tagplader.

Risiko for lidt fygesne/slagregn."

Klagerne har indhentet en rapport fra G. Tag- & VVS Entreprise af 10/5 2006. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Konklusion efter besigtigelsen er at det ikke vil være forsvarlig at udføre nogen form for rep af tagfladen grundet taget er defekt på flere områder og helt nedslidt."

Skaden blev anmeldt til selskabet den 9/5 2006, idet klagerne oplyste, at det malede eternitskiffertag var utæt. En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 22/5 2006 og har i besigtigelsesrapport dateret 2/6 2006 angivet:

- "3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?  
*ja*
4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?  
*Tagpladerne (skifereternit) har flere steder hjørner og er tyndslidte. Årsagerne til skaderne er hovedsageligt aldersbetingede nedslidninger, men også forårsaget af beliggenhed (tæt ved kysten og omgivet af høje træer) og lille taghældning (22,5 gr.)*
5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden?  
Hvis ja, begrund svaret.  
*ja, når der trænger vand gennem taget*
6. Er skaden dækket af en anden forsikring (villa-/hus-/ejendomsforsikring)?  
*nej*
7. Er skaden omfattet af en garanti fra sælger/entreprenør/leverandør?  
*nej*
8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldstgørende beskrevet?  
*ja, forholdet er nævnt på side 6, pkt. 8.1 K3. Forholdet vurderes som korrekt beskrevet.*
- ...
12. Er skaden udtryk for almindeligt slid/ælde eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, skriv om sliddet/den manglende vedligeholdelse har medført skade på andre bygningsdele eller, om der er nærliggende risiko herfor?  
*ja, alm. slid og ælde. Taget er malet i år 2000, sandsynligvis i et forsøg på at forlænge dets levetid. Har til nu kun medført små og ubetydelige skader på andre bygningsdele (så vidt det kan observeres fra det snævre tagrum). På længere sigt er der risiko for skader på andre bygningsdele.*
13. Er skaden udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Hvis ja, begrund svaret.  
*ja. Jf. SKAFORs levetidstabeller er restlevetiden på taget der er i udsat miljø, 20 %.*
- ...

**Kommentarer/bemærkninger i øvrigt:** *Iflg. ft.s reparatørs rapport, er der ikke tvivl om at skaderne skyldes aldersbetinget nedslidning. Han foreslår en total udskiftning. Forholdet bør vel reelt afvises, da det er beskrevet i TR, men skal der dækkes, mener jeg alene der kan blive tale om taget, og ikke tagrender, nedløb m.m. De fejler ikke noget. Ft.s rep. har givet tilbud på 283.010,- kr. ekskl. moms. Jeg har indhentet et mundtlig kontroltilbud på 281.700,- kr. ekskl. moms."*

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække de i forbindelse med skaden på taget afholdte udgifter på 807.823,13 kr. Advokaten har i sin klageskrivelse dateret 14/12 2006 henvist til ankenævnskendelse 66.459 og endvidere anført:

"Selvom der i tilstandsrapporten var anført en K3 anmærkning ved taget, var de tilføjede bemærkninger ikke i overensstemmelse med tagets virkelige tilstand, idet taget var i en væsentligt ringere stand end det fremgik af bemærkningerne i tilstandsrapporten.

...

Selvom taget på ejendommen omfattet af denne klage var nogle år gammelt, var dets tilstand væsentligt ringere end man må forvente af et lignende tag på en lignende ejendom. Endvidere var der for 3 år siden udført en reparation af taget, og det fremgik af den vedlagte rapport, at reparationen ikke var udført korrekt."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 23/1 2007 til nævnet anført:

"Vi mener ikke, at skifereternittaget på denne ejendom adskiller sig fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, der er beliggende et tilsvarende sted, hvorfor vi har afvist forholdet på ejerskifteforsikringen under henvisning til, at der slet ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Derudover dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten er det på side 6 under pkt. 8.1 tagbelægning/rygning anført, at 'Enkelte steder lille gab mellem tagplader. Risiko for lidt fygesne/slagregn'. Forholdet har fået karakter K3. Karakter K3 beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risiker at medføre skader på andre bygningsdele.

Advokat S.L.N. henviser i sit brev af 7. november 2006 til ankenævnskendelse 66.459. I denne sag har ankenævnet givet klager medhold i, at karakteren K3 med tilhørende note ikke gav et retvisende billede af forholdet for den del af taget, der var belagt med vingetegl. I rapporten stod der kun 'enkelte beskadigede tagsten'. Denne beskrivelse var ikke dækkende, da der på overtagelsen allerede var sket følgeskader på undertag, lægter m.m. Resten af taget, der var benævnt med K3, blev ikke dækket af forsikringen. Problematikken i kendelse nr. 66.459 er således ikke sammenlignelig med nærværende sag.

Ved besigtigelsen den 22. maj 2006 kunne vores taksator ikke konstatere skader i loftrummet som følge af tagets stand, og der var heller ikke skade på tagrender, inddækninger, nedløb, undertag m.m. Vi mener, at forholdet vedrørende skifereternittagets tilstand er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med karakter K3 og tilhørende note. Vi kan derfor heller ikke af denne årsag tilbyde at dække udgiften til udskiftning af skifereternittaget.

Som nævnt overtog vores forsikringstager ejendommen den 1. februar 2006. Af de indsendte fakturaer på udskiftning af skifereternittag fremgår det, at arbejdet (udskiftning af tag) er bestilt den 6. marts 2006. Forholdet vedrørende taget er først anmeldt til os den 9. maj 2006, hvorfor det er nærliggende at antage, at vores forsikringstager på baggrund af tilstandsrapportens oplysning med K3-angivelsen på taget, under alle omstændigheder havde planlagt en udskiftning af skifereternittaget.

Kopi af faktura med ordredato vedlægges ...

Såfremt ankenævnet trods ovenstående skulle finde, at der er tale om et forhold, som opfylder forsikringens skadedefinition, samt at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, er det vores vurdering, at der bør gøres værdiforringelse gældende på 80% som følge af tagets alder og tilstand. Vores vurdering af værdiforringelsen er baseret på en konkret vurdering af taget, som har en ringe hældning, ligesom ejendommen befinder sig i et udsat miljø tæt ved havet. I levetidstabeller fra Forsikring og Pension er det estimeret, at værdien af et skifereternittag i udsat miljø efter 25 år er nedskrevet med 80 %. Det aktuelle tag har en alder på 34 år."

Klagernes advokat har i skrivelse af 7/2 2007 til nævnet supplerende anført:

#### **"Tagrender**

Tryg Forsikring har i sit brev anført, at selskabets taksator ikke kunne konstatere skader på tagrender m.v. I den forbindelse henviser jeg til den af G. Tag- & VVS Entreprise udarbejdede rapport, hvor skaderne på tagrenden er beskrevet sammen med beskrivelsen af de øvrige skader på taget. Rapporten er tidligere fremlagt som bilag ... Endvidere vedlægges billeder af tagrenden før udskiftning af taget, hvoraf det fremgår, at tagrenden er i stykker, idet der på flisearealet neden for det område, hvor tagrenden er defekt, er vådt, mens det tilsvarende område på begge sider af den defekte del af tagrenden er tørt. Billederne vedlægges som bilag ... Det er derfor ikke korrekt, at tagrenden ikke var i stykker før renoveringen af taget.

#### **Ejendommens beliggenhed og tagets hældning**

Det fremgår af brevet fra Tryg Forsikring, at det er selskabets opfattelse, at ejendommen befinder sig i et udsat miljø tæt ved havet. Ejendommen er beliggende cirka 0,5 km fra kysten. I Danmark befinder en stor del af ejendommene sig i en sådan afstand fra havet, så der er ikke tale om en særlig udsat beliggenhed.

Endvidere anfører forsikringsselskabet i sit brev, at taget har en ringe hældning. Hertil bemærkes, at tagets hældning på 20 grader er den sædvanlige hældning for et standard J.C.-parcelhus, hvilket der er tale om her.

#### **Ordredato**

Forsikringsselskabet har i sit brev anført, at udskiftningen af taget må være bestilt før den konstaterede skade, idet det fremgår af de indsendte fakturaer, at ordredatoen er den 6. marts 2006. Hertil bemærkes, at H.N. og C.J. i forbindelse med købet planlagde en større renovering af ejendommen. Denne renovering indebar ikke en udskiftning af taget.

Det var imidlertid G. Tag- & VVS Entreprise, der skulle udføre noget af arbejdet, og det er ordredatoen for dette arbejde, der er den 6. marts 2006. VVS-firmaet har således benyttet den oprindelige ordredato, og ikke behandlet renoveringen af taget som en ny selvstændig ordre. Renoveringen af taget var imidlertid ikke planlagt før maj 2006.

#### **Tilbud**

I brevet fra Tryg Forsikring er det anført, at man har modtaget et tilbud på udskiftning af taget på 391.105 kr. ekskl. moms. Tilbudet udgør imidlertid ikke alle omkostningerne i forbindelse med en renovering af taget, hvilket fremgår af vedlagte oversigt over tilbud udarbejdet af K.P. Arkitektfirma ApS som (bilag ...). Heraf fremgår det, at det alene er blikkenslagerregningen, der udgør 391.105 kr. ekskl. moms, mens det samlede beløb inkl. moms i alt udgør 720.132,25 kr.

Som beskrevet i den oprindelige klage har H.N. og C.J. afholdt udgifter for 807.823,13 kr., og det er det beløb, som H.N. og C.J. har krav på, at ejerskifteforsikringen dækker."

Selskabet har i skrivelse af 13/3 2007 til nævnet anført:

**"Vedrørende tagrender**

Vi fastholder, at der ikke ved taksators besigtigelse kunne konstateres skader på tagrenden. Det billede, som advokatfuldmægtig O.N. henviser til, dokumentere ikke, at der er en skade på tagrenden. Derimod fremgår det tydeligt af billedet, at tagrenden er fuld af blade. Rensning af tagrender er en del af den almindelige vedligeholdelse, og på en ejendom, der er beliggende med store træer, er det nødvendigt, at være ekstra opmærksom på rensning af tagrender, da disse ellers tilstopper og forårsager, at vandet løber over kanten.

**Ejendommens beliggenhed og tagets hældning**

Vi fastholder, at der er tale om en ejendom, der er beliggende i udsat miljø. Det fremgår af levetidstabeller for Forsikring og Pension, at udsat miljø bl.a. forårsages af taghældning på mindre end 35 grader, manglende mulighed for udtørring som følge af begroning samt vindpåvirkning og havgus.

Ejendommen er som tidligere beskrevet beliggende 3-500 m fra havet og på en grund med mange træer. Derudover er hældningen på taget kun 20 grader.

Det er korrekt, at et standard J.C.-parcelhus opføres med en taghældning på 20 grader, men det ændrer ikke ved, at taget betragtes som værende i udsat miljø.

**Ordredato**

Vi vil ikke bestride vores forsikringstagers påstand om, at tagarbejdet er rekvireret efter anmeldelse af forholdet til ejerskifteforsikringen.

Vi har dog noteret os at advokatfuldmægtig O.N. i sit brev af 7. februar 2007 oplyser, at vores forsikringstager ved overtagelse af ejendommen skulle i gang med en større renovering af ejendommen. Hvorfor det undrer os, at man ikke i denne forbindelse påtænke at udbedre forholdet vedrørende den kritiske K3 skade på taget.

**Tilbud**

Det fremgår af faktura nr. 12555, at den samlede entreprisenummer for udskiftning af tag er på 391.105 kr. eks moms. Vi gør i denne forbindelse opmærksom på, at vores forsikringstager har valgt at få naturskifter oplagt i stedet for eternitskifer. Dette betyder ifølge vores taksator en fordobling af prisen på skiferstenene.

Faktura nr. 937 og 1057 fra J.V.N. på samlet 286.981,25 kr. inkl. moms vedrører tømrerarbejde, og har ikke noget med udskiftning af taget at gøre. Vores forsikringstager har blot ønsket at få et undertag, samt specialfremstillede teaktræslister opsat i forbindelse med udskiftning af taget. Huset er ikke overtaget med undertag og teaktræslister, hvorfor etablering af disse ikke er omfattet af forsikringen.

Det fremgår af faktura 12693 fra G. Tag- & VVS Entreprisenummer, at der er blevet faktureret samlet 51.729,38 kr. inkl. moms for diverse forhold. Disse forhold vedrører ikke udskiftning af taget, og er derfor heller ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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.

...

**4.1**

Forhold, som 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, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder som ubestridt at måtte lægge til grund, at taget er utæt. Nævnet finder endvidere på det foreliggende at måtte lægge til grund, at det ikke er muligt at gøre taget tæt ved at lade dette reparere, hvorfor taget må udskiftes. Uanset, at tagbelægning/rygning i tilstandsrapporten har fået karakteren K3, findes der ved bemærkningen om, at der enkelte steder er lille gab mellem tagplader, ikke at være givet klagerne et retvisende billede af tagets tilstand. Der foreligger derfor en dækningsberettigende skade.

Selv om oplysningerne i tilstandsrapporten ikke indikerer, at taget er tjenligt til udskiftning, har klagerne dog efter tagets alder og beskaffenhed efter nævnets opfattelse ikke kunnet regne med, at taget ville kunne holdes tæt med reparationsarbejder år ud i fremtiden. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere, at selskabet kun vil betale 20

7.

70.883

% af udgifterne til et nyt tilsvarende tag. Nævnet kan ikke på det foreliggende afgøre, om tagrender og nedløbsrør vil kunne genanvendes.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende, at utætheden i tagets konstruktioner er en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder ikke anledning til at kritisere, at selskabet kun vil erstatte 20 % af udgifterne til et tilsvarende tag.

Nævnet kan ikke afgøre, om tagrender og nedløbsrør vil kunne genanvendes.

J. Hermann