

Den 28. november 2011 blev i sag nr. 79.722:

XXXXXX XX XXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXX X  
 XXXX XXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S  
 Midtermolen 7  
 2100 København Ø

afsagt

### k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på ejendommens tagbelægning.

Selskabet henviser til, at forholdet omkring taget er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og tillægget hertil.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1914, og at klageren overtog ejendommen den 1/8 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 3/6 2010 Heraf fremgår bl.a.:

#### "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der må regnes med både genopretning og istandsættelse før almindelig vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen fremstår som ved opførelsen, og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner.

...

#### Registrering af bygningens tilstand

| Bygn.                     | Karakter: | Registrering og note:   |
|---------------------------|-----------|---|
| ...                       |           |   |
| <b>8. Tagkonstruktion</b> |           |   |
| 8.1 Tagbelægning/rygning  | K3        | Der er flere tagsten der mangler og der er flere tagsten der er knækkede og med afskalninger. |

Note: Der er risiko for indtrængende fugt, fygesne m.m.

...

**Karakterer:**

IB: Ingen bemærkninger K3:  
K0: Kosmetiske skader

Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

K1: Mindre alvorlige skader

UN: Bør undersøges nærmere.  
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

K2: Alvorlige skader

En note er den bygningsagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Af tillæg til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

**"2. Overordnet vurdering af bygningerne - beboelsedelen**

...

Husets tilstand er under middel

Større reparations- og vedligeholdelsesarbejde må påregnes.

...

**3. Overordnet vurdering af bygningsdelenes tilstand - beboelsedelen**

...

|  | God | Over<br>middel | Middel | Under<br>middel | Dårlig |
|--|-----|----------------|--------|-----------------|--------|
| ...                                    |     |                |        |                 |        |
| 8. Tagkonstruktion/-belægning/Skorsten |     |                |        | X               |        |

...

**4. Anslåede udbedningspriser for reparationer nævnt i tillæg til tilstandsrapport - beboelsedelen**

De nedenfor angivne anslåede priser er alene skønnede beløb og de angivne reparationer er alene forslag baseret på den bygningsagkyndiges overordnede visuelle gennemgang uden brug af destruktive indgreb.

Den bygningsagkyndige kan derfor ikke gøres ansvarlig for eventuelle afvigelser. Ønskes der en højere grad af sikkerhed, opfordres modtageren af tillægget derfor til selv at indhente nærmere oplysninger og foretage eller lade foretage en mere tilbundsående undersøgelse af de anførte forhold.

Det forhold, at den bygningsagkyndiges gennemgang alene er visuel indebærer eksempelvis, at der i forbindelse med reparationer muligvis kan vise sig yderligere fejl og mangler i en bygningsdel eller lignende, som ikke umiddelbart kunne konstateres ved en visuel gennemgang uden brug af destruktive indgreb.

...

| Bygning | Pos.nr./bygningsdelen | Reparationsforslag   | Anslået pris   |
|---------|-----------------------|--|----------------|
| ...     |                       |  |                |
|         | 8.1 Tagbelægning      | Udskiftning af knækkede og afskallede tegl samt isæt af nye, hvor der mangler. | Indhent tilbud |

Efter det oplyste blev der lagt nyt tag på ejendommen i midten af 1990'erne.

Den 4/8 2010 anmeldte klageren bl.a., at taget var i en markant dårligere stand, end man kunne forvente af et tegltag fra midten af 90'erne. Teglene var porøse og havde en meget begrænset levetid. Han oplyste, at taget var blevet besigtiget af to forskellige tømrere. I et brev til klageren anførte den ene tømrer bl.a.:

"Jeg har som aftalt kigget på udbedring af de manglende tagsten og afskallede tagsten, og jeg er desværre bange for, at taget nok er i dårligere stand end I troede - og end hvad man kan forvente af et tegltag fra midt-90erne. Jeg har efterfølgende haft min teglleverandør ude og se på sagen, og han deler desværre min opfattelse.

De fleste tegl er meget porøse og har en meget begrænset levetid og jeg vil kraftigt råde jer til at overveje en udskiftning af hele taget, nu da I alligevel skal i gang med at renovere. Samtidig med problemet omkring teglernes levetid skal I nemlig være opmærksom på, at tagkonstruktionen indvendigt bør forstærkes med hanebånd, opspænding af gavle og evt. styrke den nuværende opretning af spær (som kun er gjort på den ene side) for at gøre tagkonstruktionen helt stabil.

Ift. tilstandsrapporten mener jeg, at taget er værre end bemærket, da man ikke har taget højde for det er teglkvaliteten som, er problemet og dermed hele taget, mens man kan diskutere om den byggesagkyndige skal forholde sig til konstruktionselementer, som ikke er opsat...

Jeg vil naturligvis gerne lave den delvise udskiftning af teglene, men I bør seriøst overveje en total-renovering."

Taksator besigtigede forholdet den 16/8 2010 og afviste ved brev af 22/9 2010 at yde dækning med henvisning til, at klageren via tilstandsrapporten og tillægget hertil var gjort bekendt med, at forholdet var af kritisk karakter, og at omfang og omkostninger ikke kunne afdækkes uden en konkret gennemgang af tagbelægningen med henblik på at få et tilbud på opgaven.

Klageren har indbragt sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 7/1 2011. Heraf fremgår bl.a.:

**"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...**

Vi overtog 1.8.10 et hus, hvor taget havde en række tagsten, som var knækkede/afskallede, primært på husets vest-side. Alm. Brand har efter besigtigelse af ejendommen i forbindelse med tegning af *Husforsikring* konkluderet, at der kun kan opnås fuld forsikringsdækning af taget ved **udskiftning af tagbelægningen** og ikke ved udbedring af nuværende huller og afskallede tegl. Vi forstår, at et givent forhold kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvis en begæret husforsikring pga. det pågældende forhold kun kan udstedes med en klausul, som undtager skader på bygningsdelen og skader hidrørende herfra.

Vi mener derfor - i modsætning til Alm. Brand - at vi bør være berettigede til delvis skadesdækning, da naturen og omfanget af skaden på taget har vist sig af en helt anden og langt værre/omkostningstung karakter end hvad vi er gjort bekendt med gennem tilstandsrapport,

tillæg til tilstandsrapport, tagets umiddelbare fremtoning, og hvad der med rimelighed kan forventes af et tegltag fra midt 1990'erne.

- I tilstandsrapporten er der under punkt 8.1 Tagbelægning/rygning anført en K3: '*Der er flere tagsten der mangler og der er flere tagsten der er knækkede og med afskalninger*' (Tilstandsrapport s.9). I noten, som er den bygningsagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner (Tilstandsrapport s.7), er anført følgende årsag til kategoriseringen som K3: '*Der er risiko for indtrængende fugt, fygesne m.m.*' (Tilstandsrapport s.9). Problemet med tagbelægningen er således klart omfangsmæssigt defineret, og vedrører ikke teglstenenes generelle tilstand.
- I tillæg til tilstandsrapport er tagets stand karakteriseret som '*under middel*' på en skala fra '*dårlig*' til '*god*' (Tillæg til tilstandsrapport s. 2), hvilket ikke med rimelighed kan sidestilles med behov om fuld udskiftning af taget; da må betegnelsen '*dårlig*' være den mest retvisende karakteristik. På side 3 i tillægget er følgende reparationsforslag til 8.1. tagbelægning angivet '*Udskiftning af knækkede og afskallede tegl samt isæt af nye, hvor der mangler*' (tillæg til tilstandsrapport s.3). Skadens natur er således også i tillægget afgrænset til udskiftning af de tegl, som er knækkede og afskallede, og giver ikke anledning til at forvente behov om fuld udskiftning af hele taget.
- Tagets visuelle fremtoning fra terræn medfører en forventning om lokale skader, primært på tagets vest-side, og ikke en fuld udskiftning (se billeder i bilag), og vi ønskede ikke at inspicere taget på tæt hold fra kvisten, da der i tilstandsrapportens Note 4.1 omkring kvistaltanen er anført: '*Der er risiko for nedstyrning*' (Tilstandsrapport s. 8), og vi ikke var bekendt med kvistaltanens konstruktionsstyrke
- På baggrund af den generelle levetid på tegltage måtte det forventes at taget kunne holde mange år endnu. Ifølge Boligejernes Videncenter Bolius (<http://www.bolius.dk/altom/byggematerialer/artikel/tag-med-teglsten-1>) holder et tegltag et sted mellem 60-100 år, hvorefter størstedelen af tagstenene stadig kan genbruges i lang tid. Da ejendommens tag er fra midt 1990'erne må det forventes at have en betydelig levetid og ikke stå overfor udskiftning.

## 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Vi ønsker, at Alm.Brand skal dække differencen mellem en udbedring af tagfladen med henblik på at sikre mod indtrængning af fygesne mm., og en fuldstændig udskiftning af tagsten."

Selskabet fastholder i brev af 3/2 2011 til nævnet sin afgørelse og har til støtte herfor

bl.a. anført:

### "Argumentation

Twisten drejer sig om hvorvidt, der skal ydes forsikringsdækning for en udskiftning af vores kundes tag, idet vores kunde ikke mener, at beskrivelsen i tilstandsrapporten har givet et retvisende billede af tagets tilstand.

Vores kunde har overtaget ejendommen den 1. august 2010. Kort tid efter overtagelsen får vores kunde håndværkere ud med henblik på en vurdering af taget. Håndværkerne meddeler vores kunde, at taget er dårligere end normalt for et tag oplagt i 90'erne og at dette er meget porøst med en begrænset restlevetid. På baggrund af dette kontakter vores kunde os, og anmelder forholdet som en ejerskifteskade.

Efter besigtigelsen tager skadekonsulenten kontakt til Randers Tegl, der har oplyst, at der er tale om ... Tegl, som blev produceret i 1990'erne, men som ikke længere produceres, fordi disse havde en dårlig holdbarhed. Tagstenene og deres beskaffenhed svarer imidlertid til det

forventelige for et tilsvarende tag af samme alder bestående af ... Tegl. Vi er således ikke enige med vores kundes håndværkere i, at der er tale om et tag, som er i dårligere stand end et tilsvarende tag af samme alder og materiale. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at taget nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt henset til alder og byggemetode.

Som sagen ligger oplyst, er der p.t. ikke konstateret utætheder som følge af tagets beskaffenhed.

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke sandsynliggjort, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt for så vidt angår tagbelægningens generelle tilstand. Vi henviser i den forbindelse til betingelsernes afsnit 2, punkt 10.1.

Vores kunde har ifølge det oplyste fået skiftet tagbelægningen efter vores besigtigelse af ejendommen.

...

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader som fremgår af tilstandsrapporten, såfremt disse er korrekt beskrevet. Vores kunde har fået oplysning om, at flere tagsten mangler, samt at flere tagsten er knækkede og med afskalninger. Endvidere er disse oplysninger ligeledes suppleret med en note om, at der er risiko for indtrængende fugt, fygesne m.v. Forholdet har fået karakteren K3, der beskriver en kritisk skade, som bevirker, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring. Et svigt som vil give risiko for skade på andre bygningsdele. Karakteren K3 er givet med henvisning til tagbelægningen og rygningen. Vores kunde har således fået en oplysning om, at selve tagbelægningens levetid vil svigte indenfor overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring af de konstaterede skader.

Oplysningerne i tilstandsrapporten bliver suppleret af oplysningerne i tillægget, hvor vores kunde bliver oplyst om, at tagkonstruktionen/belægningen er under middel. Vores kunde oplyser i klagen, at tilstanden burde være beskrevet som dårlig. Vi mener, at beskrivelsen i tilstandsrapporten suppleret med en 'under middel' beskrivelse umiddelbart vurderes tilstrækkelig til, at have givet vores kunde et retvisende billede af tagets tilstand forud for købet af ejendommen.

Herudover beder vi nævnet bemærke, at der i salgsopstillingen står anført, at villaen trænger til gennemgribende istandsættelse.

Vores kunde påberåber sig endvidere den klausul mod stormskader, som han har fået på husforsikringen forud for udskiftningen af taget. Det er korrekt, at man i tilfælde, hvor en bygningsdel ikke kan forsikres på husforsikringen som følge af et forbehold, finder det sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade og dermed forsikringsdækning. Vores kundes forbehold er imidlertid taget som følge af K3- karakteren i tilstandsrapporten, fordi der er oplyst om manglende tagsten osv. Et forhold som er at betragte som en kritisk skade og dermed er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor dette af denne grund er undtaget for forsikringsdækning.

På baggrund af ovenstående fastholder vi i det hele vores afgørelse, idet vi ikke finder det sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, og fordi det er vores vurdering at forholdet i det hele er retvisende beskrevet via oplysningerne i tilstandsrapport og tillæg til tilstandsrapport. Vi kan således ikke tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

**"10. Hvad er en skade?"****10.1.**

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 bygningernes 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.

**11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?****11.1.**

Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

**11.4**

Skader, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

I tilstandsrapporten har tagbelægning og rygning fået karakteren K3, som er en kritisk skade, der medfører skade på andre bygningsdele. Det fremgår, at der er flere tagsten, der mangler, og der er flere tagsten, der er knækkede og med afskalninger. Den bygningssagkyndige har noteret, at der er risiko for indtrængen af fugt og fygesne.

Nævnet finder, at klageren ud fra disse oplysninger i tilstandsrapporten samt oplysningerne i tillægget hertil havde grund til at forvente, at tagbelægningens stand generelt var ringe. Nævnet må endvidere lægge til grund, at reparation af taget er mulig,

7.

79.722

Herefter

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen  
formand