

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2024 blev i sag nr. 100745:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. I klageskema af 19/11 2023 har klagerne bl.a. anført:

"Vi skriver til Ankenævnet for Forsikring angående sag mellem Gjensidige Forsikring og [forsikringstagerne]. Sagen startede d. 8. februar ved anmeldelse af vandgennemtrængning ved loft på 1. sal. I denne forbindelse ville vi have skiftet plade med utæthed – og fik tømrermester til via lift at besigtige skaden. Det viste sig at taget – efter tømrers eget udsagn – var gennemhullet, særligt den østvendte side. Det var ikke muligt at udskifte enkelte plader – idet de var medtagne og tyndslidte – så dette ikke var muligt. (se billedokumentation)

Oprids af ankepunkter:

1) Taget burde vurderes med karakteren K3 eller UN: Både Gjensidiges taksator og 5 uafhængige håndværkere vurderer taget til at taget var uden asbest og der var tale om smuldre-eternit. Dette ved kig ud af kvistvinduer. Den byggesagkyndige burde have observeret dette (ved sin gennemgang for 2 år siden) og dermed givet karakteren K3 eller UN. Vi har ikke haft mulighed for at se Gjensidiges tilknyttede håndværkers vurdering. Vi har efterspurgt denne.

2) Afskalninger har medført vandindtrængning. Ved besigtigelse af taget med lift konstateres at taget har mange huller. At der ikke kan udskiftes enkelte plader, da taget er så medtaget.

3) Ukorrekt stillingtagen: Taksator vurderer at tagbelægningens funktion er, at taget er tæt for vejrligets påvirkninger. En nærliggende risiko for en udvikling af skaden med påvirkning af tagbelægningens funktion var således i 2020 da tilstandsrapporten blev udarbejdet, at taget kunne påregnes at blive utæt indenfor en kort tidshorisont.

Dette er ikke korrekt. Der står ikke noget om at taget vil blive utæt i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

2.

100745

Jeg har efter afvisning fra klageafdelingen i Gjensidige Forsikring 17. oktober 2023, kontaktet [ekstern rådgiver] for evt. vurdering og testning af tagpladerne. I denne forbindelse gennemlæste [ekstern rådgiver] tilstandsrapporten samt diverse billedmateriale fra huset. Herefter var der en telefonisk samtale desangående.

Fra telefoniske drøftelser med [ekstern rådgiver].

- De undrer sig over at, der ikke sættes restlevetid på i tilstandsrapporten. Tabelopslag kan laves af alle.
- Vurderingsmand burde være opmærksom på lav hædningsgrad ved kviste er særligt udsatte.
- Nærmeste fremtid giver anledning til fortolkning. Hvis forsikringsselskabet mener op til 2 år – bør dette anføres!

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi mener der er tale om en klar fejlvurdering af tagets tilstand da tilstandsrapporten blev udfærdiget- og ønsker derfor at selskabet skal bidrage helt eller delvist til udskiftning af taget."

Selskabet har den 12/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et rækkehus med status som ejerlejlighed opført i 1906. Den 18. september 2020 udarbejdes tilstandsrapport med efterfølgende allonge (bilagt klagen). Vores forsikringstager tegner udvidet ejerskifteforsikring for en 10 års periode pr. 8. februar 2021 (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag B).

Tilstandsrapporten

Tagbelægning har følgende anmærkning i tilstandsrapporten:

A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Der er stedvist mosbelægning og mindre afskalninger på kanter og overflader på tagbelægningen. Note: Der er nærliggende risiko for, at skaden vil udvikle sig og påvirke tagbelægningens funktion.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning under det ene ovenlysvindue mod vest slutter ikke tæt til tagbelægningen - gaber. Note: Der skønnes at være risiko for fygesne og vandindtrængning ved kraftig slagregn.

Overordnet sagsforløb

Den 8. februar 2023, to år efter overtagelsen, anmelder klager, at der er sket vandindtrængen under stormen d. 1. februar 2023. Taget er besigtiget med lift, hvorefter der beskrives afskallinger og utætheder. Klager mener, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Forholdet besigtiges af netværkshåndværker, som anfører, at tagbelægningen er B7 asbestfri tagplader, tagplader smuldrer mange steder, og der er store flager, som ryger af samt at der er utæthed på den ene tagflade. Det anføres, at der ikke er meget levetid tilbage i taget og taget bliver mere og mere beskadiget år for år, ligesom det anføres, at taget har K2 anmærkning i tilstandsrapporten (bilag C). På denne baggrund afviser skadeafdelingen forholdet som dækningsberetti-

gende med henvisning til anmærkning i tilstandsrapporten. Klager er ikke enig, hvorefter vi anmoder taksator (ingeniør [...]) om besigtigelse. Forholdet besigtiges den 10. maj 2023.

Ved besigtigelsen konstaterer taksator, at der er tale om et B7 eternittag med mosbelægning og afskalninger på kanter og overflader, tilstandsrapportens anmærkninger omkring taget er ikke udbedret samt at alderen på eternitpladerne kan ikke fastlægges, men det vurderes at være asbestfri plader produceret efter 1984.

Den 11. maj 2023 fastholder taksator skadesafdelingens afgørelse med begrundelsen, at en utæthed på ældre eternittagplader uden asbest, som opstår 2 år efter overtagelsen ikke anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet er under alle omstændigheder undtaget fra dækning i lyset af tilstandsrapportens punkt 1.1. Taksator mener, at klager inden huskøb er blevet korrekt orienteret omkring tagets stand (bilagt klagen, Revurdering – klager har tilføjet sine bemærkninger med blå tekst).

Klager indbringer afgørelsen for den Klageansvarlige Enhed, som i svar til klager af 17. oktober 2023 ikke finder grundlag for at omgøre skadeafdelingens afgørelse (bilagt klagen).

Herefter påklages til Ankenævnet for Forsikring. Klager fastholder sine synspunkter bl.a. med reference til telefonsamtale med ekstern rådgiver [...].

Vi henviser i det hele til svar fra Klageansvarlige Enhed, herunder også for et mere uddybende sagsforløb.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at dokumentere eller godtgøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

To år efter overtagelsen af ejendommen anmelder klager utæthed i tagbelægningen konstateret efter storm.

Ved besigtigelse afdækkes at der er tale om eternitplader B7, som på overtagelsestidspunktet fremstår med mosbelægning og afskalninger på kanter over overfalder, jf. tilstandsrapportens oplysninger. Parterne er enige om, at der er tale om ældre eternitplader uden asbest, som formentlig er fra tiden omkring 1984, hvor produktionen af asbestfri eternitplader begyndte.

Det er vores opfattelse, at tagbelægningen i helhed fremstår med aldersbetinget afskalninger af forskellig karakter og omfang, som i det hele svarer til hvad man aktuell kan forvente af en asbestfri eternitplade fra tiden omkring 1984.

I overensstemmelse med den forventede aldersbetinget slitage på tagpladerne har den bygnings-sagkyndige ved sin besigtigelse af bygningen i september 2020 anmærket forholdet omkring tagplader i tilstandsrapportens punkt 1.1. med karakteren K2 med note om at skadeudvikling kan forventes.

Det er vores opfattelse, at det anmeldte svarer til anmærkningen i tilstandsrapporten med noten om, at der vil ske skadeudvikling, og forholdet er af den grund ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Som køber af ejendommen, er klager med tilstandsrapportens anmærkning orienteret om at tagplader var med begyndende nedbrydning på tidspunktet for overtagelse af ejendommen, og køber kunne forvente en mere aktuel udvikling, som påvirker tagbelægningens tæthed.

Vi bemærker, at det har formodningen mod sig, at utætheden allerede var tilstede i 2021 på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, da følger efter utætheder i form af vandindtrængen i givet fald ville have vist sig på et langt tidligere tidspunkt end hvad der faktisk er tilfældet.

På denne baggrund må vi fastholder, at det anmeldte er anmærket i tilstandsrapporten og derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Vi vil i det følgende kommentere klagers tre klagepunkter, herunder også tilstandsrapportens anmærkning. Derudover vil vi kommentere klagers opsummering fra telefonsamtale med ekstern rådgiver.

Ad 1) Taget burde vurderes med karkageren K3 Eller UN

I tilstandsrapportens punkt 1.1. er tagbelægning/rygning anmærket med K2 med følgende beskrivelse og note:

'Der er stedvist mosbelægning og mindre afskalninger på kanter og overflader på tagbelægningen. Note: Der er nærliggende risiko for, at skaden vil udvikle sig og påvirke tagbelægningens funktion.'

K2 anmærkning beskriver alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt vil dog ikke medføre skader på andre bygningsdele.

En anmærkning i en tilstandsrapport skal læses i sammenhæng, men også i lyset af hvornår anmærkningen er gjort.

Den bygningssagkyndige besigtiger ejendommen og udarbejder tilstandsrapporten i september 2020. Den bygningssagkyndige anmærker, at der er mosbegroninger samt mindre afskalninger på kanter og overfalden på tagbelægningen og tilføjer i note, at der er nærliggende risiko for, at skaden vil udvikle sig og påvirke tagbelægningens funktion.

Vi kan derfor fastslå, at der allerede i september 2020 var mindre faktiske skader på tagbelægningen, jf. beskrivelsen.

Det forhold, at der allerede er egentlige afskalninger på tagbelægningen bevirker, at tagbelægningen er sårbar, hvorefter almindeligt vejrlig vil medføre yderligere skadeudvikling i de eksisterende afskalninger på tagbelægningen. Udviklingen bevirker, at afskalninger vil tage til i omfang, men også at de eksisterende afskalninger bliver større og dybere, som på sigt vil føre til egentligt brud/hul, jf.

netværkshåndværkeres beskrivelse af skademekanismen (bilag C).

Vi må herefter konstatere, at den bygningssagkyndige med karakterangivelsen K2 og anmærkningen om de aktuelle forhold, netop beskriver en alvorlig skade på tagbelægningen, som angiver at bygningsdelens funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, men uden at dette vil medføre skade på andre bygningsdele.

Som anført er K2 udtryk for en alvorlig skade, som køber bør forhold sig til samt foranledige udbedring, idet bygningsdelen i modsat fald vil svigte indenfor overskuelig tid. Det forhold, at et svigt i bygningsdelen ikke vil medføre skade på andre bygningsdele, er ikke udtryk for, at udbedring af anmærkning om alvorlig skade blot kan udsættes og afvente udbedring i flere år. Sker der ikke en udbedring af en anmærkning om alvorlig skade, må man som køber forvente at mulige skadefølger vil blive mere omfattende end udgangspunktet i tilstandsrapportens anmærkning.

Det er vores opfattelse, at det er netop dette, som den bygningssagkyndige angiver i noten til anmærkningen ved at anføre, at der er nærliggende risiko for at der vil ske skadeudvikling, som påvirker tagbelægningens funktion, altså at der er risiko for, at skadeudviklingen vil medføre utæthed.

Det bemærkes, at noten er udtryk for den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn omkring skadeårsager og konstruktioner, jf. tilstandsrapportens karakterforklaring (side 8 og 11, øverst). Vi må herefter konstatere, at den bygningssagkyndiges observation i september 2020 om tagbelægningens aktuelle stand samt forventede udvikling ved manglende skadeudbedring var korrekt anmærket med K2, idet skadeudvikling først i februar 2023, altså 2 ½ år efter den bygningssagkyndiges anmærkning, manifesterer sig i utætheder, som medfører skade på andre bygningsdele (loft i beboelsen).

Det er vores opfattelse, at klager med anmærkningen i tilstandsrapporten behørigt er orienteret om tagpladernes aktuelle stand på overtagelsestidspunkt samt forventet udvikling, herunder også hvis der ikke blev udført udbedring. Klager var med tilstandsrapporten ikke alene i stand til at vurdere tagets aktuelle stand, men også betydningen af standen anført i anmærkninger, herunder også betydningen af en udskydelse af udbedring.

Vi må derfor fastholde, at beskrivelsen i tilstandsrapporten på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen ikke var misvisende eller klart ufyldestgørende, og klager har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Det bemærkes, at den bygningssagkyndige som udgangspunkt ikke skal beskrive hvilke materialer en bygning er udført af, og således heller ikke om en tagbelægning er udført med tagplader med eller uden asbest.

For klagers bemærkninger om netværkshåndværkerens vurdering kan vi ikke umiddelbart se, at klager har anmodet om denne.

Som klager blev orienteret om i forbindelse med besigtigelsen, er Netværkshåndværkeren ikke ansat i selskabet og kan derfor ikke svare på om forholdet er omfattet af forsikringens dækning. Netværkshåndværkerens notat er alene et interne arbejdsnotat. Notatet vedlægges som bilag C.

Ad 2) Afskalninger har medført vandindtrængning

På tidspunktet for den bygningssagkyndige besigtigelse af tagbelægningen var taget fortsat tæt. På

baggrund af sagens oplysninger må vi lægge til grund, at denne tæthed har bestået frem til stormskaden i februar 2023.

Som anført ovenfor, er det vores opfattelse, at den bygningssagkyndige har anvendt korrekt skadekategori samt anmærkning ved sin besigtigelse september 2020.

Klagers betragtning kan ikke føre til at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Vi henviser til vores bemærkninger ovenfor.

Ad 3) Ukorrekt stillingtagen: Taksator vurderer at tagbelægningens funktion er, at ...

Som anført, er det vores opfattelse, at den bygningssagkyndiges anmærkning må tages som udtryk for at afskalningen på tagpladernes kanter og overfalde er tiltagende. Dette forhold vil ikke i sig selv medføre, at der er utætheder, derimod vil forholdet medføre en nærliggende risiko for at der opstår utæthed på sigt, hvor forholdet ikke udbedres.

Den bygningssagkyndige skal ikke anføre en prognose eller andet i forbindelse med de enkelte anmærkninger.

Som anført er det vores opfattelse, at bygningssagkyndige netop med den konkrete anmærkning gør køber opmærksom på, at taget er behæftet med skadeforhold, som er tiltagende.

Sammenfattende for klagers 3 bemærkninger skal vi præcisere, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker skader, som defineret i forsikringsbetingelserne. Ejerskifteforsikringen er ikke en generel tilsikring eller garanti for den bygningssagkyndiges vurdering og beskrivelser i tilstandsrapporten.

I det følgende vil vi kort kommenterer klagers henviser til telefoniske drøftelser med ekstern rådgiver [...] idet vi skal gentage, at vi som ejerskifteforsikring ikke hæfter generelt for den bygningssagkyndiges oplysninger til tilstandsrapporten.

Ad 'De undrer sig over at, der ikke sættes restlevetid på i tilstandsrapporten'

Vi forstår, at bemærkningen bl.a. angår tilstandsrapportens estimeret restlevetid (tilstandsrapportens side 7).

Den bygningssagkyndige anfører årsagen til de manglende oplysninger i tilstandsrapporten:

'Det har ikke været muligt at slå tagets restlevetid op i tabellen, fordi... Note: der ikke er kendskab til hvornår den nuværende tagbelægning er lagt.'

Derudover bemærker vi, at fejlagtige oplysninger om taget restlevetid under alle omstændigheder ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra h.

Ad 'Vurderingsmand burde være opmærksom på lav hældningsgrad ved kviste er særligt udsatte.'

Da forholdet ikke i sig selv er udtryk for dækningsberettigende skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 tilkommer det ikke os at vurdere forholdet nærmere.

Er det klagers opfattelse, at den bygningssagkyndige har begået fejl i udfyldelse af tilstandsrapporten, kan dette påklages, jf. vejledning til tilstandsrapporten (side 4).

Ad 'Nærmeste fremtid giver anledning til fortolkning. Hvis forsikringsselskabet mener op til 2 år ...'
Vi formoder, at klager henviser til skadebegrebet 'nærliggende risiko for skade'.

Den anførte passus er en del af ejerskifteforsikringens skadebegreb, anført i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Ejerskifteforsikringens dækningsomfang er fastsat af lovgiver i betænkning 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer.

Det til kommer ikke os at ændre lovteksten, hvis dette skulle medføre begrænsninger, som går videre end lovteksten foreskriver.

Overordnet kan vi oplyse, at 'nærliggende risiko for skade' er et byggeteknisk begreb, som referer til bygningens konkrete bygningsdele samt i hvilket omfang bygningsdelen på tidspunktet for overtagelsen faktisk var i en stand eller af en beskaffenhed, som opfyldte ejerskifteforsikringens skadebegreb i form af aktuel skade eller nærliggende risiko for skade.

Hvorvidt der konkret er tale om nærliggende risiko for skade jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb beror således på en konkret byggeteknisk vurdering.

Ankenævnet har i flere kendelser lagt til grund, at skadebegrebets 'nærliggende risiko for skade' er opfyldt, dersom en bygningsdel manifesterer sig i skadeforhold i op til 6 måneder efter købers overtagelse af bygningen.

For klagers ejendom, må vi konstatere, at tagbelægningens beskaffenhed først 2 år efter klagers overtagelse af ejendommen og hen ved 2 ½ år efter tilstandsrapportens udfyldelse, manifesterer sig i egentlige utætheder.

Faktuelt må vi konstatere, at dette ikke er udtryk for nærliggende risiko for skade, jf. ejerskifteforsikrings skadebegreb.

Sidst skal vi blot bemærke, at vi forstår, at der er udført ny tagbelægning, og billeder 'Skadede plader 1 – 4' er billeder fra selve nedrivningen. Vi må derfor lægge til grund, at billederne ikke er fuldt retvisende, da nedtagning af tagplader, der ikke skal genanvendes, som hovedregel ikke sker ved 'nænsom hånd' hvilket tagpladerne på klagers billeder også bærer præg af."

Klagerne har i brev af 19/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"De mange sager om smulder eternit, der er ført i retten siden 1980'erne, vidner om hvor vigtig det er at vide hvilket slags tag der er ligger på et hus. Vores oplevelse er, at dette har den byggesagkyndige ikke gået op i, han har alene oplyst at årgangen ikke kendes. De håndværkere vi har haft ude for at give tilbud på sagen har alle istemt, at der er tale om smuldrer eternit. Dette konstateret ved at besigtige taget ud ad ovenlysvindue og vinduer ved kviste. Den professionelle byggesagkyndige burde havde haft en viden og erfaring der gør, at han vurderer, at det bør undersøges nærmere hvilket slags tag der er tale om.

Ankenævnet for Forsikring

8.

100745

Vi har af samme årsag forespurgt Gjensidige om hvad deres egen taksator, i form af håndværker, har konkluderet ved sin besigtigelse. Dette har Gjensidige ikke ønsket at udlevere.

I forhold til tilstandsrapportens udtalelse ang. forhold på taget er dette noteret med K2. Som Gjensidige selv skriver - vil bygningsdelens funktion svigte inden for overskuelig tid. Dette svigt vil dog ikke medføre skade på anden bygningsdel. Der er dog ingen tvivl om, at den afskalning der er sket har givet regnvand adgang til at trænge gennem taget og ned i underliggende konstruktion - og dermed skader på underliggende konstruktion. Dette burde - uanfægtet af den byggesagkyndiges anmærkning - ikke afstedkomme andet end karaktererne K3 eller UN i tilstandsrapporten.

Udklip fra BOTJEK

K3: Kritisk skade

En K3-skade er alvorlig og kræver øjeblikkelig reaktion. Uden udbedring risikerer den at forvolde yderligere skader på boligen inden for nærmeste fremtid. Eksempel: Et hul i taget, der lader vand sive ind i konstruktionen.

K2: Alvorlig skade

En K2-skade er alvorlig og bør udbedres, men risikerer ikke at forvolde yderligere skade på boligen. Selvom en skade er alvorlig, er den ikke nødvendigvis dyr at udbedre. Eksempel: En punkteret termorude eller utæt fuge."

Selskabet har i brev af 25/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår udlevering af vores vurdering/oplysninger under sagen. Vi kan ikke umiddelbart se, at vi har modtaget henvendelse herom.

Vi kan dog oplyse, at vi ikke har oplysninger ud over hvad klager allerede er bekendt med. Taksator har ikke udarbejdet egentlig taksatorrapport, men udtrykker sin vurdering i afgørelse til klager af 11. maj 2023 (bilag D). Notat fra netværkshåndværkerens besigtigelse er fremlagt som bilag C."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 18/9 2020 fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Der er stedvist mosbelægning og mindre afskalninger på kanter og overflader på tagbelægningen. Note: Der er nærliggende risiko for, at skaden vil udvikle sig og påvirke tagbelægningens funktion.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning under det ene ovenlysvindue mod vest slutter ikke tæt til tagbelægningen - gabes. Note: Der skønnes at være risiko for fygesne og vandindtrængning ved kraftig slagregn.

Af besigtigelsesrapport af 23/2 2023 fra selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Skadesbeskrivelse

Huset besigtiget torsdag 23/2 ([...])

Ft har selv haft nogle tømrere ude, for at tjekke taget på huset. Taget er B7 tagplader, som er fra årgangen efter asbestplader. Tagplader smuldre mange steder, og det er stor flager, der ryger af. Taget er kun konstateret utæt på den ene side, hvor der er store huller i plader, og gipsloft ødelagt. Næsten alle tagplader mangler store skaller, og der er ikke meget levetid tilbage i taget. Taget har en anmærkning K2 i tilstandsrapport, og taget bliver kun mere og mere beskadiget år for år. Når først der er røget skaller af pladerne, laver regn og frost hurtigt store skader.

Omfang

Det er svært at skifte enkelte plader i taget, pga. tilstanden. Derfor vil omfanget være udskiftning af 1 eller 2 tagsider"

Af taksators vurdering af 10/5 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg var hos dig den 10.5.2023 for en revurdering af sagens afgørelse. Vi så sammen på tagbelægningen på de to tagflader fra terræn.

Du oplyste tilstandsrapportens beskrevne skade pkt.1.3 med karakteren på tagfladen modsat vejssiden ikke er udbedret. Det vurderes dog ikke dette vedrører vandindtrængningen på loftet i værelset mod vejsiden som det anmeldte vedrører.

Jeg så også på tagpladerne ud af kvistvinduerne (i værelset mod vejsiden og fra soveværelset) på begge sider af huset. Der kunne ses at tagbelægningen er ældre eternitplader B7 med mosbelægning og afskalninger på kanter og overflader. Alderen på eternitplader kan ikke fastlægges ud fra det fremviste. Det vurderes dog at eternitpladerne er uden asbest og således produceret efter 1984.

Afslutningsvis talte vi om sagen og tilstandsrapportens beskrivelse af tagets stand.

Jeg oplyste, at en utæthed i et tag med ældre eternittagplader (formentlig uden asbest), med henvisning til ejerskifteforsikringens vilkår og skadebegreb ikke anses som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen 2 år efter overtagelsen. Dette også set i lyset af tilstandsrapportens oplysninger pkt. 1.1 (både karakteren, beskrivelsen og noten) om tagets stand i september 2020. Jeg nævnte i den forbindelse at både tilstandsrapportens karakter, beskrivelsen af skaden og den tilhørende note skal læses og forstås i sin helhed.

Inden huskøbet i 2020 har du således været korrekt orienteret om: tagbelægningen var med alvorlige skader (K2), og stedvis mosbelægning og afskalninger på kanter og overflader på tagbelægningen, samt nærliggende risiko for, at skaden ville udvikle sig og påvirke tagbelægningens funktion.

Tagbelægningens funktion er, at taget er tæt for vejrligets påvirkninger. En nærliggende risiko for en udvikling af skaden med påvirkning af tagbelægningens funktion var således i 2020 da tilstandsrapporten blev udarbejdet, at taget kunne påregnes at blive utæt indenfor en kort tidshorisont. Du har således været korrekt orienteret om tagbelægningens stand in 2020 inden huskøbet.

Ankenævnet for Forsikring

10.

100745

Med henvisning til tidligere afgørelse af sagen i beskeden den 14.4.2023 sammenholdt med det fremviste ved min besigtigelse hos dig og tilstandsrapportens korrekte beskrivelse af skaden i 2020, fastholdes det at det anmeldte ikke udgør et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 skader« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1906 med et asbestfrit tag, der formentligt er oplagt i slutningen af 80-erne. Klagerne overtog ejendommen den 8/2 2021. Den 8/2 2023 anmeldte klagerne, at tagbelægningen var utæt, og at der var sket vandindtrængen under stormen den 1/2 2023.

Klagerne ønsker at få dækket udgiften til hel eller delvis udskiftning af taget. Klagerne har anført, at tagbelægningen i tilstandsrapporten burde anmærkes med karakteren K3 eller UN, og at der intet sted i tilstandsrapporten står, at taget kunne påregnes at blive utæt inden for en kort

tidshorisont. Klagerne har anført, at afskalningerne har medført vandindtrængen, og at der ved besigtigelsen af taget kunne konstateres mange huller. Det var ikke muligt at udskifte enkelte plader, da taget var så medtaget.

Selskabet har anført, at det anmeldte svarer til anmærkningen i tilstandsrapporten, og at forholdet af denne grund ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Tagbelægningen fremstår med aldersbetinget afskalninger af forskellig karakter og omfang, som svarer til, hvad man kan forvente af en asbestfri eternitplade fra tiden omkring 1984. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten anmærket forholdet med karakteren K2 og med note om, at skadeudvikling kan forventes, hvilket er i overensstemmelse med den forventede aldersbetinget slitage. Selskabet har anført, at det har formodningen mod sig, at utætheden allerede var til stede på overtagelsestidspunktet, da følger efter vandindtrængen i givet fald ville have vist sig på et langt tidligere tidspunkt.

Det fremgår af tilstandsrapport af 18/9 2020 med K2 anmærkning, at "Der er stedvist mosbelægning og mindre afskalninger på kanter og overflader på tagbelægningen. Note: Der er nærliggende risiko for, at skaden vil udvikle sig og påvirke tagbelægningens funktion".

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 23/2 2023 fra selskabets netværkshåndværker, at "Taget er B7 tagplader, som er fra årgangen efter asbestplader. Tagplader smuldrer mange steder, og det er stor flager, der ryger af. Taget er kun konstateret utæt på den ene side, hvor der er store huller i plader, og gipsloft ødelagt. Næsten alle tagplader mangler store skaller, og der er ikke meget levetid tilbage i taget. Taget har en anmærkning K2 i tilstandsrapport, og taget bliver kun mere og mere beskadiget år for år. Når først der er røget skaller af pladerne, laver regn og frost hurtigt store skader... Det er svært at skifte enkelte plader i taget, pga. tilstanden. Derfor vil omfanget være udskiftning af 1 eller 2 tagsider".

Det fremgår af vurdering af 10/5 2023 fra selskabets taksator, at "Jeg så også på tagpladerne ud af kvistvinduerne (i værelset mod vejsiden og fra soveværelset) på begge sider af huset. Der

Ankenævnet for Forsikring

12.

100745

kunne ses at tagbelægningen er ældre eternitplader B7 med mosbelægning og afskalninger på kanter og overflader. Alderen på eternitplader kan ikke fastlægges ud fra det fremviste. Det vurderes dog at eternitpladerne er uden asbest og således produceret efter 1984".

Nævnet bemærker, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klagerne, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagbelægningen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapporten med K2 anmærkning fremgår, at der er stedvis mosbelægning og mindre afskalninger på kanter og overflader på tagbelægningen, og at der er nærliggende risiko for, at skaden vil udvikle sig og påvirke tagbelægningens funktion. Nævnet har herved lagt vægt på, at det af forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a, fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet finder, at klagerne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten vedrørende tagbelægningen – herunder anvendelsen af K2 anmærkning, og det oplyste om, at tagbelægningen ses med stedvis mosbelægning og mindre afskalninger på overflader, og at der er nærliggende risiko for skadesudvikling – har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet finder på denne baggrund, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at klagerne først 2 år efter overtagelsestidspunktet anmeldte, at der under en storm var sket vandindtrængen.

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

100745

Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings