

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 102137:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning (ekstra sikring). I klageskema af 16/8 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er en meget stor mængde afskalninger på undersiden af nærmest alle tagsten på nordsiden. Det er et tegltag. Der var en K1 i tilstandsrapporten: 'Der er enkelte tagsten med afskalninger mod nordvest'. Men en gennemgang af vores tømrer viste, at der var afskalninger på stort set alle tagsten på hele nordsiden. Der ligger et helt lag af afskalninger af tegl på undertaget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Et nyt tag."

Selskabet har den 30/9 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke vil anerkende, at afskalling af tagsten er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Klageren overtog ejendommen den 1. december 2017, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring hos selskabet. Købsaftalen fremlægges som **Bilag 1**.

Til grund for den tegnede ejerskifteforsikring lå en tilstandsrapport udarbejdet den 3. august 2017. Tilstandsrapporten fremlægges som **Bilag 2**.

Forsikringen var tegnet med Betingelser 1601, med Ekstrasikring, og for en 5 årig periode. Betingelserne fremlægges som **Bilag 3**. Forsikringen ophørte derfor den 1. december 2022.

2 Sagsfremstilling

Den 26. august 2020 anmeldte klageren, at restlevetiden for taget var fejlagtigt angivet, idet en håndværker havde oplyst, at undertaget normalt skulle have 40 år levetid, hvorfor restlevetiden i tilstandsrapporten skulle have sagt 5-10 år. Samtidig anmeldte klageren, at taget var begyndt at skalle af. Anmeldelsen fremlægges som **Bilag 4**.

Samme dag var der nogen korrespondance mellem selskabets samarbejdspartner og klageren vedrørende besigtigelse, samt et andet forhold. Korrespondancen fremlægges som **Bilag 5**.

Selskabets samarbejdspartner besigtigede ejendommen første gang den 11. september 2020, og den 6. oktober 2020 udarbejdede taksatoren en rapport. Rapporten fremlægges som **Bilag 6**.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der ved besigtigelsen kunne konstateres omkring 30 overfladeafskallende teglsten på tagfladen mod nord. Tagfladen mod syd fremstod intakt.

Endvidere beskriver taksatoren følgende:

'Der er tale om tagkonstruktion belagt med vingetagsten, med undertag af banevare nedenunder.

Vingetagsten er selv i intakt form en relativ åben tagbelægning, som under tiden vil lede vand ind under stenene. Vandet bliver fanget af undertaget, som leder vandet til tagrenderne. Overfortolket kan man sige, at tagstenenes opgave er, at beskytte undertaget for sollys, hvor undertagets opgave er at beskytte mod regnvand. Afskallingerne i stenene har derfor ingen betydning for tagets tæthed mod nedbør.

Ved gennemgang af tagrummet, kunne taksatoren konstatere et meget fint og tørt tagrum, uden tegn på indtrængende vand eller skader.'

Taksatoren henviste endvidere til anmærkning i tilstandsrapporten og meddelte herefter, at forholdet ikke var omfattet af forsikringen, da det ikke opfyldte skadedefinitionen, og samtidig ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Herudover vurderede taksatoren, at en udskiftning af tagstenene ikke ville overstige den policemæssige selvrisiko.

Den 3. juni 2021 sendte klageren en mail, hvori klageren oplyste, at omfanget af de afskallede tagsten var større end tidligere antaget. Denne henvendelse besvarede selskabets samarbejdspartner

den 15. juni 2021. I dette svar oplyste samarbejdspartneren, at de ville foretage en genbesigtigelse af taget. Korrespondancen fremlægges som **Bilag 7**.

Ved en beklagelig fejl udarbejdede den pågældende taksator ikke en ny rapport efter besigtigelsen,

hvorfor selskabets samarbejdspartner på baggrund af en rykker fra klageren den 29. juni 2023 lod taget genbesigtige igen den 11. september 2023.

Rapporten efter den besigtigelse blev udarbejdet og sendt til klageren den 13. september 2023, og fremlægges som **bilag 8**.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at tagrummet fortsat fremstod tørt, samt at undertaget var udført i overensstemmelse med god byggeskik på opførelsestidspunktet.

Taksatoren fastholdt derfor, at afskallingerne ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettiget skade, og henviste samtidig til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten, og ikke var klart forkert beskrevet i samme.

Den 1. januar 2024 rettede klageren henvendelse til selskabets samarbejdspartner, og i denne henvendelse udtrykte klageren sin utilfredshed med den trufne afgørelse. Endvidere udtrykte klageren utilfredshed med sagsforløbet. Mailen fremlægges som **Bilag 9**.

Denne henvendelse besvarede selskabets samarbejdspartner den 12. februar 2024. I besvarelsen fastholdt samarbejdspartneren, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettiget skade, samt at forholdet ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Herudover meddelte samarbejdspartneren, at forholdet var forældet efter de gældende forældelsesregler. Besvarelsen fremlægges som **Bilag 10**.

Den 26. april 2024 rettede klageren henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling. Henvendelsen fremlægges som **Bilag 11**.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 3. juni 2024. Besvarelsen fremlægges som **Bilag 12**.

I denne besvarelse fastholdt selskabet de tidligere trufne afgørelser. Selskabet frafaldt dog indsigelsen om, at sagen skulle være forældet efter de gældende forældelsesregler, idet selskabet først betragtes sagen som endelig afvist i forbindelse med taksatorrapporten dateret 13. september 2023.

Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring den 16. august 2024.

3 Betingelserne.

En dækningsberettiget skade er nærmere beskrevet i betingelsernes pkt. 3.1, hvoraf følgende fremgår:

'Forsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger'

Af punkt 3.4 fremgår følgende vedrørende de tidsmæssige forudsætninger:

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

102137

'Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da klager overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet

- *Var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller el-installationsrapporten*
- *Bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.'*

I betingelserne pkt. 5, under overskriften dækker forsikringen ikke, fremgår blandt andet følgende undtagelser:

'5.1 forhold nævnt i tilstandsrapporten

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

'5.8 fejlagtig angivelse af tagets restlevetid

Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.'

4.0 tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapportens side 7 fremgår blandt andet følgende vedrørende oplysninger om tagets forventede levetid.

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tager ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte bygningsmaterialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1 tagkonstruktion/-belægning/skorsten.'

Herudover fremgår blandt andet følgende:

'Tagets restlevetid; Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetid, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere. Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på Tagbelægningen.'

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: 10 år eller længere

Inddækninger: 10 år eller længere'

På side 8 øverst i tilstandsrapporten er en nærmere definition af de enkelte karakterer, af disse henledes nævnets opmærksomhed på følgende:

'K1 mindre alvorlige skader

Beskriver skader eller forhold, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.'

Vedrørende taget er der unde Pkt. A 1.1

'Tagbelægning/rygning K1: Der er enkelte tagsten med afskallinger mod nordvest.'

5.0 Bygningen

I henhold til typehusbeskrivelsen er der tale om et Typehus opført i perioden 1985 – 1997.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at ejendommen er opført i 1986.

Taget er i henhold til tilstandsrapportens side 18 et sadeltag belagt med tegl. I henhold til taksatorrapporterne er der tale om vingetegl.

6.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget samt sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Selskabets vurdering

Af klageskemaet til nævnet fremgår det blandt andet, at en gennemgang af nordsiden af tagbelægningen skulle vise, at der er afskallinger på stort set samtlige tagsten på tagets nordside, samt at klager på den baggrund rejser krav om erstatning for et helt nyt tag over den tidligere tegnede ejerskifteforsikring.

Klageren overtog ejendommen den 1. december 2017 jfr. Bilag 1, og anmeldte den 26. august 2020, eller mere end 2½ år efter overtagelsen, at undertagets levetid var forkert angivet i tilstandsrapporten og samtidig, at der var flere afskallinger på tagstenene, end oplyst i tilstandsrapporten.

Ejendommen er blevet besigtiget henholdsvis den 6. oktober 2020, og den 13. september 2023. Der ikke ved disse besigtigelser konstateret vandindtrængning i loftet eller andre steder, som følge af afskallingerne.

Som det fremgår af taksatorrapporten af 6. oktober 2020, sagens Bilag 6, er vingetagsten selv i intakt form en relativ åben tagbelægning, som undertiden vil lede vand ind under stenene.

Afskallingerne er konstateret på ejendommens nordside, der ikke på samme måde som sydsiden vil blive påvirket af solens stråler. Dette sammenholdt med, at vingetegl er en relativ åben tagbelægning, vil kunne medføre, at tagstenene bliver opfugtet, men ikke efterfølgende opvarmet eller tørret ud af solens stråler.

Dette indebærer en større risiko for frostsprængninger af tagstenene, end på sydsiden, hvor stenene tørres op af solens stråler.

Det er således ikke usædvanligt, men mere naturligt, at der vil forekomme frostsprængninger/ afskallinger på nordvendte vingetegl, der er mere en 35 år gamle.

Afskallingerne i sig selv afviger således ikke fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvilket er en forudsætning for, at første del af skadebegrebet er opfyldt.

Henset til, at der mere end 5½ år efter overtagelsen af ejendommen ikke er konstateret skader på ejendommen, samt det forhold, at undertaget, der beskytter bygningen mod vandindtrængning fra taget, ses udført korrekt efter datidens byggeskik, jfr. Bilag 8, finder selskabet det ikke dokumenteret, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til betingelserne, er det en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder selskabet det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade, som det er defineret i betingelsernes pkt. 3.1, jfr. Bilag 3.

Herudover er det selskabets opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten der er udarbejdet den 3. august 2017, fremgår det, at der på nordsiden er konstateret enkelte tagsten med afskallinger.

Tilstandsrapportens anmærkninger er udtryk for hvad den bygningssagkyndige kunne konstatere ved sin besigtigelse, og selskabet finder det ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var mere end de skader, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Herudover henledes nævnets opmærksomhed på, at karakteren K1, som beskrivelsen af det konstaterede fik, er defineret som skader eller forhold, der, som ikke har nogen indflydelse på bygningens delens eller bygningens funktion.

Som det fremgår af taksatorrapporten af 6. oktober 2020, er vingeteglets funktion at beskytte undertaget mod nedbrydning ved solens stråler.

Idet der ikke er konstateret vandskader i tagrummet eller tegn på nedbrydning af undertaget opfylder vingeteglen sin funktion, også med afskallingerne.

På den baggrund finder selskabet det dokumenteret, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet er undtaget efter betingelsernes pkt. 5.1.

Selskabet vil afslutningsvis kort kommentere på klagerens anmeldelse af, at restlevetid på undertaget skulle være angivet fejlagtigt, jfr. Bilag 4.

Ud fra det foreliggende finder selskabet det ikke dokumenteret, at den angivne restlevetid, skulle være fejlagtigt angivet.

I den forbindelse henledes Nævnets opmærksomhed på, at der er tale om et tabelopslag, og ikke en konkret vurdering af det pågældende tag og undertag.

Selv hvis det dokumenteres, at restlevetiden skulle være oplyst forkert, fremgår det af betingelsernes pkt. 5.8, at ejerskifteforsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse af tagets restlevetid.

Sammenfatning

Ankenævnet for Forsikring

8.

102137

- Selskabet finder det ikke dokumenteret, at der er tale om et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade.
- Forholdet har ingen konstruktiv betydning for taget, og forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
- Det er ikke unormalt, at der vil kunne forekomme afskallinger på vingetegl, der vender mod nord.
- Forholdet indebar på overtagelsestidspunktet ikke en nærliggende risiko for skade, som defineret i betingelserne.
- Selskabet finder, at forholdet ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
- Karakteren K1 beskriver skade eller forhold, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion
- Forholdet har ikke medført vandindtrængning eller anden skade på bygningen.
- Afskallingerne har ikke betydning for bygningsdelens eller bygningens funktion.
- Det er ikke unormalt, at der med tiden kan ske udvikling i forhold, der er angivet i tilstandsrapporten."

Klageren har i meddelelse af 27/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Pkt. 3: Da der ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, er der i denne situation tale om en skade. Stort set hele tegltaget mod nord er afskallet, således at der på undertaget ligger flere centimeter afskallet tegl. Det er et spørgsmål om tid før det hele er smuldret og afskallet. Når vi skal sælge huset, vil det utvivlsomt få betydning for salgsprisen, da vi næppe kan overbevise en køber om, at det er helt normalt. Et tegltags levetid angives til 80-100 år. Det er ikke sandsynligt, at disse afskalninger i dette omfang (hele undertaget mod nord er belagt med et tykt lag afskalninger) er sket i de 2 år, vi har haft huset – altså fra vi overtager og til vi bliver klar over skaden og anmelder den til Tryk. Pkt. 5.1: Forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet der her står, at der er enkelte tagsten med afskalninger. Det er både misvisende og klart ufyldstgørende, når halvdelen af taget er afskallet i det angivne omfang."

Selskabet har i brev af 29/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klageren anfører i sit indlæg, at forholdet, når de vil sælge utvivlsomt vil have betydning for salgsprisen.

Det er selskabets opfattelse, at begrebet 'ejendommens værdi' i betingelserne ikke er rettet mod ejendommens handelsværdi; men mod ejendommens byggetekniske værdi.

Denne opfattelse underbygges af flere kendelser fra Nævnet herunder kendelsen 95685, og de i kendelsen øvrige nævnte kendelser. Kendelsen 95685 fremlægges som Bilag 13."

Klageren har i meddelelse af 21/11 2024 bl.a. anført:

"Eneste bemærkning fra os er, at betydningen i negativ retning for ejendommens værdi relaterer sig til byggeteknisk værdi som i sidste ende har betydning ved et salg."

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102137

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 3/8 2017 fremgår bl.a.:

"Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. et er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabe/opslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Underlag: 10 år eller længere

Inddækning: 10 år eller længere.

...

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K1 Der er enkelte tagsten med afskalninger mod nordvest."

Af taksatorrapport af 11/9 2020 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold:

...

2. Afskallende tagsten

...

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var ca. 30 overfladeafskallede tagsten mod nord. Tagfladen mod syd (vejen) fremstod intakt.

Der er tale om tagkonstruktion belagt med vingetagsten, med undertag af banevare nedenunder. Vingetagsten er selv i intakt form en relativt åben tagbelægning, som undertiden vil lede vand ind under stenene. Vandet bliver fanget af undertaget, som leder vandet til tagrenderne. Overfortolket kan man sige, at tagstenens opgave er at beskytte undertaget for sollys, hvor undertagets opgave er at beskytte mod regnvand. Afskalningerne i stenene har derfor ingen betydning for tagets tæthed mod nedbør.

Ankenævnet for Forsikring

11.

102137

Ved gennemgang af tagrummet kunne taksatoren konstatere et meget fint og tørt tagrum uden tegn på indtrængende vand eller skader.

...

Slutteligt vurderes udskiftning af de berørte sten ikke at overstige selvriskoen på 5.000 kr."

Af taksatorrapport af 13/9 2023 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse:

...

Udvendigt er det besigtiget fra en stige, og der er demonteret 2 tagsten, 2 forskellige steder. Begge steder kunne det konstateres, at der ligger afskalning fra tagstenene på undertaget. Dette samler sig mest i bunden af tagfladerne, da det glider på undertaget og samler sig hernede.

Undertaget ses ført korrekt ud til fodblikket, og evt. vandindtrængen vil ledes via undertaget og ned i tagrenden.

Indefra i loftrummet ses der ingen tegn på vandindtrængen i konstruktionerne og undertaget ses korrekt efter datidens byggeskik.

Taget fungerer efter hensigten som klimaskærm.

...

Tillige er forholdet til dels nævnt i tilstandsrapporten fra 2017, hvor tagstenen er konstateret med en K1 skade med afskalninger på tagsten. I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 5.1 er forhold nævnt i tilstandsrapporten ikke dækket af ejerskifteforsikringen og der ses ikke at være sket yderligere skadeudvikling end den forventede siden jeres overtagelse af ejendommen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

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, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Ankenævnet for Forsikring

12.

102137

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1986 med tagkonstruktion udført som sadeltag med uudnyttet tagrum. Taget er belagt med røde vingetagsten og undertag af banevare. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2017, og den 26/8 20 anmeldte klageren, at taget var begyndt at skalle af. Selskabet besigtigede ejendommen den 11/9 2020. Den 3/6 2021 anmeldte klageren, at omfanget af de afskallede tagsten var større end tidligere antaget. Den 11/9 2023 genbesigtigede selskabet ejendommen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at afskalningerne ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb, og at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten. Klageren ønsker et nyt tag.

Klageren har anført, at der ifølge klagerens tømrer er afskalninger på stort set alle tagsten på tagets nordside. Der ligger et flere centimeter tykt lag af afskalninger af tegl på undertaget. Klageren har anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det er ikke sandsynligt, at afskalninger i dette omfang er sket på de 2 år, der gik fra overtagelsestidspunktet, til klageren opdagede forholdet. Klageren har anført, at det er et spørgsmål om tid, før det hele er smuldret og afskallet. Levetiden på tegltag er angivet 80-100 år. Klageren har anført, at forholdet vil få betydning for ejendommens salgspris.

Selskabet har anført, at der på overtagelsestidspunktet ikke var nærliggende risiko for skade. Forholdet har ikke medført vandindtrængning eller anden skade på bygningen. Selskabet har anført, at det ikke er unormalt, at der forekommer afskallinger/ frostsprængninger på nordvendte vingetegl. På sydsiden tørres teglene op af solens stråler. Selskabet har anført, at taget er udført korrekt efter datidens byggeskik. Selskabet har anført, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var mere end de skader, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af taksatorrapport af 11/9 2020, at "Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var ca. 30 overfladeafskallede tagsten mod nord. Tagfladen mod syd (vejen) fremstod intakt ... Vingetagsten er selv i intakt form en relativt åben tagbelægning, som undertiden vil lede

vand ind under stenene. Vandet bliver fanget af undertaget, som leder vandet til tagrenderne ... Afskalningerne i stenene har derfor ingen betydning for tagets tæthed mod nedbør. Ved gennemgang af tagrummet kunne taksatoren konstatere et meget fint og tørt tagrum uden tegn på indtrængende vand eller skader".

Det fremgår af taksatorrapport af 13/9 2023, at "der er demonteret 2 tagsten, 2 forskellige steder. Begge steder kunne det konstateres, at der ligger afskalning fra tagstenene på undertaget. Dette samler sig mest i bunden af tagfladerne, da det glider på undertaget og samler sig herne-
de. Undertaget ses ført korrekt ud til fodblikket, og evt. vandindtrængen vil ledes via undertaget og ned i tagrenden. Indefra i loftrummet ses der ingen tegn på vandindtrængen i konstruk-
tionerne og undertaget ses korrekt efter datidens byggeskik. Taget fungerer efter hensigten som klimaskærm".

På fotografier fra 2020 ses tagoverfladen med få afskalninger og tagrum uden spor af vandind-
trængning. På fotografier fra 2023 ses tagoverfladen med afskalning på 2 tagsten. Under de-
monteret tagsten to steder ses en del afskalninger på undertaget. Tagrummet ses uden tegn på
vandindtrængning.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at "forsikringen dækker udbedring af aktuel-
le skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de
forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkel-
se, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygnin-
gens 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende for-
anstaltninger."

Nævnet bemærker, at klageren skal bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.
Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overta-

gelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved tagstenene, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det anførte i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten af 3/8 2017, at det med karakteren K1 er anmærket, at der er enkelte tagsten med afskalninger mod nordvest. Nævnet finder, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har også lagt vægt på, at der 5,5 år efter overtagelsestidspunktet ikke er sket vandindtrængning eller anden skade som følge af afskalningerne og herunder taksatorens oplysning om, at afskalningerne ikke har betydning for tagets funktion, at taget fungerer efter hensigten som klimaskærm, og at undertaget er ført korrekt ud til fodblikket og i øvrigt er udført korrekt efter datidens byggeskik. Afskalningerne ses derfor ikke at have betydning for tagets tæthed mod nedbør.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved vingeteglene, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, idet nævnet bemærker, at der alene sker afskalning på nordvendte vingetegl, hvor solen ifølge taksatoren ikke i samme omfang som på den sydlige del af taget kan optørre fugtige tegl.

Nævnet bemærker vedrørende et eventuelt økonomisk værditab som følge af afskalningerne, at det er nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" først og fremmest

Ankenævnet for Forsikring

15.

102137

menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck