894/12

Den 11. juni 2012 blev i sag nr. 81.229:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække skader på husets tag.

Selskabet henviser bl.a. til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1977, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/9 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/5 2009. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/bygning	K1	Tagdækningen bærer præg af tidens tand, overflader er lettere forvitret. Mørtel under tagrygninger har enkelte mindre afskalninger og huller.
	K1	Enkelte tagsten vipper for hinanden i samlingerne.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K0	Tagrender mod nord har flere buler m.m.

8.10 Undertage/understrygning	K2	Der er enkelte steder repareret med PUR skum mod syd i samlingerne. Undertag hænger og er gået fra i skunkrum mod nord. Note: Visse typer af PUR skum kan udvikle sig og blive fugtsugende, hvis blandingsforholdet har været forkert ved udførelsen. Der bør holdes øje med udviklingen."

I sin klage til nævnet har klageren bl.a. anført:

"afskalning på tagsten både indvendig og udvendig, utætheder konstateret ved flere lejligheder (3.9.2009, april 2010, nov.2010) skimmel i tagkonstruktion - et afskallet utæt tag er ikke intakt.
Afskalning af tagsten og utætheder i et tag er skader jf. håndbog for bygningssagkyndige.
Skaden var eksisterende ved overtagelsen, men er udviklet efterfølgende - første anmeldelse fandt sted d.3.9.2009.
Tryg har ved samtlige henvendelser - bortset fra evt. erstatning ved uskiftning af 1 Veluxvindue - nægtet at anerkende skaderne på taget som en ejerskifteskade.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Erstatning til udbedring af skaden - jeg er indforstået med at taget har en vis alder, derfor ønsker jeg ikke den fulde betaling af et nyt tag jvf. Vedlagte tilbud. Et tilbud fra TRYG om halv skadesdækning vil være tilfredsstillende. "

Ved brev af 4/10 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Der er tale om en ejendom opført i 1977 med K21 romertegl.

Allerede ved besigtigelsen af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten konstaterer den bygningssagkyndige, at tagdækningen bærer præg af tidens tand, overflader er lettere forvitret. Mørtel under undertagrygningerne har enkelte mindre afskallinger og huller.

Den bygningssagkyndige har således allerede i tilstandsrapporten gjort klart opmærksom på, at der er tale om et ældre tag, som er begyndt at forvitre.

Første gang vores kunde reelt konstaterer og anmelder, at tagstenene forvitre er ved anmeldelsen den 23. juni 2010 eller mere end 9 måneder efter overtagelsen af ejendommen.

At taget er begyndt at forvitre inden overtagelsen af ejendommen indebærer, at der kan trænge fugt ned i tagstenene, og denne fugt vil i forbindelse med frostvejr udvide sig, hvorved der vil ske en yderligere forvitring af tagstenene.

Henset til, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten skal beskrive forhold, der afviger nævneværdigt fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand, er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er endvidere vores opfattelse, at de forvitringer, som vores kunde kan konstatere nu, er opstået efter overtagelsen af ejendommen, idet de skyldes fugtpåvirkning med efterfølgende

frostvejr, gennem de seneste 2 år, på anmeldelsestidspunktet efter en vinter, der var hård ved ejendommene.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring tagstenene ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når den sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Vores kunde har købt en ejendom fra 1977 med K21/romertegl, der vurderes til at have en levetid på 25 - 40 år, og det vores kunde oplever ved tagbelægningen på nuværende tidspunkt, afviger ikke fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder, med samme tagbelægning og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Der er ikke ved vores besigtigelser konstateret konstruktionsmæssige fejl eller mangler ved taget, og det eneste der således er konstateret af byggeteknisk karakter er, at der er anvendt K21 tegl på ejendommen.

Dette er i sig selv ikke en fejl, selvom det på det seneste er klart, at denne type tagsten ikke har en længere levetid end 25 - 40 år.

Det er endvidere vores opfattelse at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade.

Til grund for denne opfattelse har vi blandt andet lagt vægt på, at det først er mere end 1 år efter købet af ejendommen, at vores kunde konstaterer vandindtrængning, samt at det ikke er dokumenteret, at denne vandindtrængning skyldes afskallinger af tagstenene.

Måtte Ankenævnet komme til, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen er det vores opfattelse, at levetiden på taget må betragtes som udlevet.

Der vil derfor i forbindelse med beregningen af en erstatning skulle foretages en reduktion for forbedringer på ejendommen, og ud fra en konkret vurdering af ejendommen er det vores opfattelse, at denne reduktion skal være på minimum 80 % af omkostningerne ved udbedringen af forholdet.

Vi har i denne vurdering også lagt vægt på, at vores kunde var orienteret om, at der var anvendt purskum, som understrygning, og dette skum har en tendens til at blive fugtsugende i stedet for fugtafvisende."

Klageren indhentede på baggrund heraf en udtalelse fra en bygningsingeniør. Af udtalelsen af 17/10 2011 fremgår bl.a.:

"**Vurdering af tagbeklædningen på ...**
Jeg er ikke enig i Trygs vurdering.
Tryg sammenligner denne skadede tagbeklædning med et tilsvarende tag.
Jf. citat fra vilkårene:
'Ved skade forstås *brud,* lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende *intakte* bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelse.'

Af vilkårene ses at sammenligning skal ske med tilsvarende intakte bygninger.

Vurdering af tagbeklædningens levetid

4. 81.229

Man kan vurdere levetiden for tilsvarende intakte bygninger i 'Levetidstabel fra Forsikring og Pension'. Det er min klare vurdering at dette huset på ... skal vurderes som beliggenhed i bynært beskyttet område og sammen med en taghældning på 40 - 50 grader bør dette kunne henføres til området 'Almindelig vedligeholdelse/moderat miljø.
Det giver en dagsværdi på 86,2 % jf. nedenstående citat og beregning.

Citat fra Levetidstabeller fra Forsikring og pension:
'Almindelig vedligeholdelse/moderat miljø.
Alder 25 år => dagsværdien 91 %
Alder 35 år => dagsværdien 85 %'
Ved interpolering og en alder på 33 år => **dagsværdien 86,2 %.**

'Mangelfuld vedligeholdelse/udsat miljø
Alder 25 år => dagsværdien 76 %
Alder 35 år => dagsværdien 70 %
Ved interpolering og en alder på 33 år => **dagsværdien 71,2 %.**

Mangelfuld vedligeholdelse:
Defekte sten, inddækninger og bindere som ikke udskiftes.

Udsat Miljø:
Geografisk placering
Vindpåvirkning og havgus
Uhensigtsmæssig konstruktion (Eksempelvis for lille taghældning)'

Konklusion
Tryg skal anerkende afskalningen af tagsten som en skade der var til stede ved overtagelsen og erstatning bør opgøres til en dagsværdi på 86,2 %."

Ved brev af 25/10 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"Ingeniørens kommentarer vedrørende dækningen giver reelt ikke anledning til bemærkninger, idet vi dog må pointere, at taget er oplagt med de såkaldte romertegl K21.

Brugen af K21 tegl var almindeligt anerkendt og brugt som tagbelægning på udførelsestidspunktet i 1977.

Desværre har erfaringerne med anvendelse af K21 tegl vist, at de afskaller tidligere end andre tegl, samt at de generelt ikke har en længere levetid end 25 - 40 år.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dæknings berettiget skade.

Vi vil i den forbindelse igen henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at vores kunde først konstaterede vandindtrængning mere end 1 år efter overtagelsen af ejendommen; samt at det ikke er dokumenteret, at den vandindtrængning skyldes afskallinger ved taget.

Det er ikke usædvanligt, at der kan trænge vand ind ved et tag, under specielle vejrforhold såsom slagregn eller fygesne. Denne fugtindtrængning vil sædvanligvis ikke have betydning for bygningen, da fugten vil blive ventileret bort.

5. 81.229

I sin vurdering omkring den resterende levetid går bygningsingeniør ... ind på F&P's vejledende levetidstabel vedrørende tegl.

Denne levetidstabel er vejledende og i forhold til det punkt, der henvises til, er der tale om tegl generelt, og der er ikke i tabellen taget hensyn til, den erfaring der er med K21 tegl.

Det er derfor vores opfattelse, at den i brevet foretagne beregning ikke er korrekt, og vi fastholder, at såfremt Ankenævnet måtte finde, at der er tale om en dækningsberettiget skade, skal der ske afskrivning på 80 %.

Vi vedlægger kopi af rapport fra Byggeskadefonden omkring kraftig stigning i sager omkring tegltage, samt spørgsmål og svar fra Bolius vedrørende et utæt K21 tegl tag.

Af dette svar fremgår det blandt andet, at et K21 tegltag på 43 år er modent til udskiftning, samt at flere tagfirmaer ikke udfører overstrygning af disse romertegl.

I udtalelse af14/6 2011 udfærdiget af samme bygningsingeniør, der udarbejdede udtalelsen af 17/10 2011 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**
Tagbeklædningen på huset er Romerfalstagsten af type k21.

Der kan konstateres afskalninger dels på tagsten på tagbeklædningens udvendige side dels i overlæg mellem tagsten i et stort omfang. Ved besigtigelsen kunne der ses afskalninger op taget og i tagrende.

Der kan konstateres afskalninger dels på tagsten på tagbeklædningens indvendige side dels i overlæg i stort omfang. Ved besigtigelsen kunne der ses afskalninger på isoleringens overside.

Der kunne konstateres fugt/skimmel på lægter i tagrum som følge af tagstenenes manglende funktion som klimaskærm.

Hvad er noteret i tilstandsrapporten

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagdækningen bærer præg af tidens tand, overflader er lettere forvitret. Mørtel under tagrygninger har enkelte mindre afskalninger og huller.
	K1	Enkelte tagsten vipper for hinanden i samlingerne.

[Klageren] har holdt taget under observation og har allerede 1. gang kort efter overtagelsen konstateret, at tagstenene var utætte og der var afskalning af tagstenene.

Jf. Håndbog for bygningssagkyndige er der noteret følgende:
Kap 7.8
'Taget er en af de bygningskonstruktioner, der er mest udsat, og skader her vil ofte give anledning til videregående skader. Derfor skal et huseftersyn af taget udføres med stor grundighed for at sikre, at alle væsentlige skader og tegn på skader er afdækket. Derved sikres det, at tilstandsrapporten giver så retvisende oplysninger om taget som muligt, så risikoen for klager minimeres.'

Kap 4.6
'K3: Kritiske skader
Definition
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

• Nedbrydninger eller deformationer af tagbelægning
• Utætte tagflader, inddækninger og samlinger

Vurdering
Beskrivelsen i tilstandsrapporten er klart forkert.
Afskalninger og tag skal jf. håndbog for bygningssagkyndige have karakteren K3 og beskrivelse med en passende advarsel.

Utætheder i tag skal jf. håndbog for bygningssagkyndige have karakteren K3 og beskrivelse med en passende advarsel.

Det er min vurdering at afskalningen af tagstenene og utæthederne er skader der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt.
Det er ikke min vurdering, at denne bygning ikke kan sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand jf. Trygs afvisningsbrev, da intakte huse i almindelig god vedligeholdelse ikke har ovennævnte problemer."

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, 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.
...
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

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

7. 81.229

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder oplysningerne om tagstenenes forventede levetid og det anførte i tilstandsrapporten, finder nævnet, at de anmeldte forhold ved taget ikke udgør dækningsberettigende skader. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde erstatning som sket.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke kan føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen