931/14

Den 20. januar 2013 blev i sag nr. 84.528:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. tegnet ejerskifteforsikring med en 10-årig dækning i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at dække udgifter til et nyt tag.

Selskabet har afvist at dække med henvisning til bl.a., at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1978, og at klageren overtog ejendommen den 1/3 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/10 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Enkelte steder ses utætheder i samlinger mellem tagsten, tagsten/rygning er stedvis tættet med skum. Der ses misfarvning på spær og lægter, samt stedvise fugtspor på isolering i tagrum. Se i øvrigt pkt. 5.2. Note: Tagsten med utætheder i samlinger skal rettes/tættes. Skum som berører træværk skal bortskæres da skummet kan være fugtsugende.

	K3	Rygningsmørtel er stedvis løstsiddende/udfalden. Rygning skal repareres for at forhindre fugtindtrængning.
	K2	Der ses afskalling og enkelte tagsten med revnedannelse mod nord. Beskadigede tagsten bør udskiftes.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K3	Der ses fugtskjolde på udhængsbrædder og mur i carport. Skønnes at være pga. utætte tagrender over carport.
	K2	Begyndende nedbrydning i vindskeder og udhængsbrædder ved begge gavle.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender er med mangelfuld fald. På besigtigelsestidspunktet stod der vand og snavs i tagrenderne. Note: Oprensning af tagrender er besværlig pga. manglende friplads, men tagrenderne skal renses for at undgå følgeskader.
8.11 Ventilation	K3	Ventilation af tagrum er ikke i overensstemmelse med gældende regler, der bør udføres forbedret ventilation så opfugtning af træværk undgås.
8.12 Isolering	K1	Isolering på loft mod øst er ujævnt udlagt og har varierende kvalitet og isoleringsevne."

Klageren anmeldte den 3/12 2012, at ejendommens K21 romertegl var utætte. Klageren fulgte den 6/12 2012 anmeldelsen op med en skriftlig redegørelse, hvoraf fremgår:

"Skaden vi vil anmelde er at tagsten på vores hus smuldrer og revner. Bliver der ikke lagt et nyt tag på vil skaderne ødelægge huset.

Da vi købte huset i 2007 blev der i tilstandsrapporten (fra efteråret 2006) nævnt nogle fejl på taget. Det er et tegltag med en K21 sten, der er lagt på ved husets opførelse i 1978. Der blev bl.a. nævnt nogle utætheder i samlingerne mellem tagstenen og ved rygningen. Der blev nævnt at der ses afskalling samt enkelte tagsten med revnedannelse og at disse burde blive udskiftet. Det er løbende sket, men taget er forsat utæt, da tagsten bliver ved med at smuldre og revne, så det er et tilbagevendende problem.
Vi har i efteråret i år haft flere tømrere ude at kigge på taget og de kunne konstaterer, at det ikke kan betale sig at fortsætte med at reparere på taget, men at det skal skiftes.

Det kommer bag på os, da vi ud fra tilstandsrapporten forstod at taget kunne repareres og derfor havde vi ikke forventet at taget allerede skal skiftes. Vi kunne ikke læse ud fra tilstandsrapporten, at der var en konstruktionsfejl på tagstenene. Vi havde en forventning om at en så alvorlig og åbenbart kendt konstruktionsfejl ville blive nævnt i en tilstandsrapport, da det ikke bør forventes at generelle boligkøbere har kendskab til dette område.
Når en ejerskifteforsikring skal tage højde for om bygningen adskiller sig i negativ retning i forhold til andre bygninger i samme alder undrer det os at denne konstruktionsfejl ikke er nævnt. Da vores hus er bygget med et tag, der har en konstruktionsfejl må man da i den grad sige, at vores hus adskiller sig i negativ retning i forhold til andre bygninger i samme alder .
Vi har hørt flere steder (bl.a. fra tømrere og ejendomsmæglere), at et tegltag bør kunne holde i op til 70 år og vores tag er jo kun halvt så gammelt."

3. 84.528

En taksator besigtigede den 28/12 2012 ejendommen og meddelte efterfølgende klageren afslag på dækning, idet selskabet bl.a. anførte:

"**Vores begrundelse**

Vi vurderer at I, i tilstandsrapporten, er korrekt orienteret om de problemer der er med tagbelægningen samt tagkonstruktionen og dermed har haft mulighed for at få undersøgt disse inden køb af huset, samt efterfølgende få udbedret fejlene håndværksmæssigt korrekt.

K2: Alvorlige skader.

Pkt. 8.1
Der ses afskalling og enkelte tagsten med revnedannelse mod nord.
Beskadigede tagsten bør udskiftes.
Ved besigtigelse kunne der ses flere afskallinger.
I er orienteret om at der er problemer med tagsten.
Problemer er bl.a. fortsat på grund af den manglende ventilation af tagkonstruktion.

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

Pkt. 8.1
Enkelte steder ses utætheder i samlinger mellem tagsten, stedvis tættet med skum. Der ses misfarvning på spær og lægter samt stedvise fugtspor på isolering i tagrum.

Ved besigtigelse kunne det ses, at skum ved utætte samlinger var bortskåret, men at der stadig sad rester i utætheder mellem tagsten og dermed fortsat kan forårsage indtrængen af vand.

Pkt. 8.11
I er under dette punkt oplyst om, at ventilation af tagrum ikke er i overensstemmelse med gældende regler og at der bør udføres forbedret ventilation.
Ved besigtigelse kunne det konstateres, at der ikke var udført ventilation i overensstemmelse med gældende regler.
Dette er noget af det vigtigste, især når der er tale om en tagbelægning med K21 tagsten.
Her foreskrives det, at der skal være ventilation af tagkonstruktion der er dobbelt så stor i forhold til andre typer tagbelægning, da det skal sikres at der ikke dannes kondens på underside af tagsten, der ved frost får tagsten til at springe, indvendig og udvendig, og dermed forårsager afskalninger og utætheder til følge."

På baggrund af selskabets afslag gjorde klageren i mail af 29/1 2013 indsigelse over for selskabet og anførte:

"Her er vores kommentarer til jer til jeres udsagn:

Pkt. 8.1 …

Anmelders kommentar:
I skriver der stadig ses flere afskalninger på taget. Det er helt korrekt, men vi har skiftet alle de tagsten der var revnet og afskallet da vi flyttede ind, men de bliver ved med at afskalle og revne Det eneste vi er blev orienteret om i tilstandsrapporten, er at der var afskalling og rev-

nedannelser og de beskadige tagsten burde udskiftes, og det er blevet gjort. Andet er vi ikke blevet orienteret om.
Problemet med tagstenen har ikke noget med den manglende ventilation at gøre. Det kan godt være det har noget med tagkonstruktionen at gøre, men ikke den skade vi har anmeldt, nemlig tagstenene.

Pkt. 8.1 Trygs vurdering:
…
Anmelders kommentar:
Det er korrekt der stadig er lidt skum tilbage. Men sjovt nok, så er det aldrig revnet en sten eller kommet vand ind der hvor der er skum. Og igen, det har ikke noget med tagstenen at gøre som vi har anmeldt, men med tagkonstruktionen.

Pkt. 8.11 Trygs vurdering:
…
Anmelders kommentar:
Vi har ikke forbedret ventilationen af tagrum, det er helt korrekt. Da taget i sin tid blev lagt, blev det lavet efter daværende gældende regler, og det må være det man går efter, da det er helt umuligt at få et hus fra 1978 til at følge de regler der var i 2006 og i dag.
Der står ikke noget om i tilstandsrapporten, at denne fejl har noget at gøre med tagstenen eller at det er derfor at tagstenen afskaller og revner. Hvis tilstandsrapporten var korrekt, ville denne fejl have været bedre beskrevet. F.eks. at det åbenbart er så vigtigt at ventilation er dobbelt så stor ved en K21 tagsten end andre sten og fejlen gør at tagstenen afskaller og revner. Så denne del af tilstandsrapporten er helt klart ufyldestgørende og gør at vi har ret til at gøre brug af forsikringen.
Hvordan skal en ny køber vide, at det er noget af det vigtigste, når der er tale om en K21 sten. Specielt når der ikke er skrevet nogle steder i tilstandsrapporten, at det er af typen K21 sten. En køber har ikke en chance for at vide, det har noget med at en K21 at gøre.
Så vidt vi har fået at vide er det en kendt hos fagfolk, af K21 tagstenen har en konstruktionsfejl, men det ved mening folk ikke, derfor må det være en stor mangle i tilstandsrapporten."

Da mailen ikke gav selskabet anledning til at ændre afgørelsen, har klageren ved klageskema af 29/5 2013 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. Over for ankenævnet har klageren gjort gældende:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Vi har anmeldt en skade til Tryg Forsikring om at tagsten på vores hus smuldrer og revner.

Da vi købte huset i 2007 blev der i tilstandsrapporten (fra efteråret 2006) nævnt nogle fejl på taget. Det er et tegltag med en K21 sten, der er lagt på ved husets opførelse i 1978. Der blev bl.a. nævnt nogle utætheder i samlingerne mellem tagstenen og ved rygningen. Der blev nævnt at der ses afskalling samt enkelte tagsten med revnedannelse og at disse burde blive udskiftet. Det blev løbende sket, men taget var forsat utæt, da tagsten blev ved med at smuldre og revne, så det blev et tilbagevendende problem.
Vi har i efteråret 2012 haft flere tømrere ude at kigge på taget og de kunne konstaterer, at det ikke kunne betale sig at fortsætte med at reparerer på taget, men at det skulle skiftes.

Det kommer bag på os, da vi ud fra tilstandsrapporten forstod at taget kunne repareres og derfor havde vi ikke forventet at taget allerede skal skiftes. Vi kunne ikke læse ud fra til-

standsrapporten, at der var en konstruktionsfejl på tagstenene. Vi havde en forventning om at en så alvorlig og åbenbart kendt konstruktionsfejl ville blive nævnt i en tilstandsrapport, da det ikke bør forventes at generelle boligkøbere har kendskab til dette område.
Når en ejerskifteforsikring skal tage højde for om bygningen adskiller sig i negativ retning i forhold til andre bygninger i samme alder undrer det os at denne konstruktionsfejl ikke er nævnt. Da vores hus er bygget med et tag, der har en konstruktionsfejl må man da i den grad sige, at vores hus adskiller sig i negativ retning i forhold til andre bygninger i samme alder.
Vi har hørt flere steder (bl.a. fra tømrere og ejendomsmæglere), at et tegltag bør kunne holde i op til 70 år og vores tag er jo kun halvt så gammelt.

For at undgå forsatte utætheder valgte vi i februar i år at få nyt tag på. Tryg Forsikring havde inden da været ude at se på taget.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi forventer, at Tryg Forsikring betaler en del af omkostninger på det nye tag."

Selskabet har i svarbrev af 13/6 2013 til nævnet anført:

"**Argumentation**
Vores kunde overtager ejendommen den 15. februar 2007 og tegner med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring hos os med betingelser 0405.

Den 3. december 2012 eller mere en 5 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde, at der sker vandindtrængning fra taget.

Der er tale om en ejendom opført i 1978 med K21 romertegl.

Allerede ved besigtigelsen af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten konstaterer den bygningssagkyndige, en lang række forhold vedrørende tagkonstruktionen.

Den bygningssagkyndige har således konstateret, at der enkelte steder ses utætheder i samlinger mellem tagsten, at der kunne konstateres misfarvede spær og lægter, samt at taget er understrøget med skum, som skal skæres bort. Disse forhold har fået karakteren K3, der beskriver kritiske skader, der vil medføre at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, og dette kan medføre skade på andre bygningsdele.

Endvidere har den bygningssagkyndige konstateret, at rygningsmørtlen sidder løs, hvilket ligeledes har fået karakteren K3, samt at der er konstateret afskallinger og enkelte sten med revner, hvilket har fået karakteren K2, der beskriver alvorlige skader.

Endelig havde den bygningssagkyndige konstateret, at ventilationen i tagrummet ikke er i overensstemmelse med gældende regler, hvilket bør udbedres, så opfugtning af træværk undgås, dette forhold har fået karakteren K3.

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 forvitrer, er ved anmeldelsen den 3. december 2012 eller mere end 5 år efter overtagelsen af ejendommen.

Det er vores opfattelse, at de forhold, som den bygningssagkyndige i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen har konstateret og beskrevet i tilstandsrapporten indebærer en risiko for, at tagstenene opfugtes, hvorefter de i forbindelse med frostvejr vil forvitre. Det er endvidere vores opfattelse, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har gjort opmærksom på dette, dels via karakteren og dels via noterne.

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 5 år. I denne periode har der været forholdsvis hårde vintre, der alt andet lige kan have medført en forværring af de forhold, som den bygningssagkyndige havde konstateret.

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 1978 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 på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade.

Til grund for denne opfattelse har vi blandt andet lagt vægt på, at det først er mere end 5 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.

7. 84.528

Til orientering vedlægger vi kopi af kendelse nr. 80.990 og 81.229, der begge vedrører tage med belagt med K21 tegl, og hvor teglene forvitrer. I begge kendelser har Ankenævnet fundet, at forholdet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Og det er vores opfattelse, at disse kendelser underbygger vores opfattelse af sagen."

Selskabets brev har givet klageren anledning til i brev af 28/6 2013 at fremkomme med følgende kommentarer:

"Tryg skriver vi ikke har meddelt vandindtrængning før efter 5 år fra overtagelsen af boligen. Dette er ikke korrekt. Allerede tilbage i februar 2010 kontaktede vi Tryg, for at anmelde indtrængning af vand i boligen. Her blev Tryg allerede klar over problemet.
Vi havde haft problemer tidligere, og skiftede selv tagsten, men i 2010 var problemet så stort, med ødelagt isolering og loft, at vi ikke selv kunne lave det. Tryg hjalp ikke med at skifte tagsten, da de ikke mente det var problemet, selv om vi viste dem de ødelagte tagsten. Til gengæld dækkede Tryg et lille område med isolering i tagrummet og maling af loftet i køkkenet. Så de tilkende gav altså, at der var et problem.

Ud over det mener vi det er irrelevant, hvor mange år der er gået, da forsikringen dækker i 10 år.

Tryg går meget op i, at ventilationen i tagrummet ikke var i overensstemmelser med gældende regler. Men et andet sted skriver de, at de ikke kunne konstatere nogle fejl eller mangler ved taget. Det hænger ikke helt sammen. Hvis der ikke var nogle fejl eller mangler, så kan der da ikke mangle ventilation! Vi har snakket med en del fagfolk, som siger det ikke er korrekt, at der manglede ventilation, da der ikke var noget undertag og der kom godt med luft ind, så det har ikke noget at gøre med, at tagstenen smuldrede og revnede.

De samme fagfolk har desuden fortalt, at en teglsten burde kunne holde i minimum 50-70 år, men at der var en konstruktionsfejl i K21 stenen, der gør at den smuldre og revner og derfor de ikke samme holdbarhed.

Tryg skriver om fejl på tagryggen - det er helt korrekt, men det har ikke noget med at tagstenene revner og smuldre. Så dette har ikke noget med sagen at gøre, og vi har aldrig forlangt noget for opretning af denne skade.

De tagsten der var smuldret og revnet, da vi købte huset og løbene er gået i stykker, har vi skiftet, men til sidst kunne vi ikke følge med.

Vores anke går på, at Tryg bør dække en skade/fejl som denne, da der er en konstruktionsfejl i den tagsten som var på vores hus, og dette var ikke beskrevet korrekt i tilstandsrapporten."

Hertil har selskabet i brev af 18/7 2013 til nævnet anført:

"Brevet indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret vurdering af sagen.

Vores kunde oplyser i brevet, at de i 2010 havde haft rettet henvendelse til Tryg vedrørende vandindtrængning på loftet.

Vi kan konstatere, at vores kunde den 25. februar 2010 til sin Villaforsikring, der også er tegnet hos os, anmeldte, at der var kommet vand ind i ejendommen i forbindelse med tøvejr.

Sagen blev vurderet af en Tryg Bygningshåndværker og på baggrund af det foreliggende anerkendte vi, at der var tale om en dækningsberettigende skade på Villaforsikringen, og der blev foretaget udskiftning af opfugtet isolering og malet loft på ca. 37 m2.

Herefter har vi ikke hørt til vandindtrængning eller problemer med taget indtil den 3. december 2012, hvor nærværende sag blev anmeldt til vores kundes ejerskifteforsikring af kunden.

Dette ændrer imidlertid ikke på, at det vores kunde nu konstaterer i relation til tagbelægningen ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det tidligere fremførte fastholdes således i sin helhed."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos af ejendommens tag.

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 tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

9. 84.528

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1978 med K21 romertegl. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2007 på baggrund af en tilstandsrapport, hvori der om tagkonstruktionen er noteret, at der ses afskalling og enkelte tagsten med revnedannelse mod nord. Forholdet har fået en K2 anmærkning. Desuden har tagets tagrygning og ventilation fået anmærkningen K3.

Herefter finder nævnet, at anmeldte forhold ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten om tagets tegl sammenholdt med tilstandsrapportens øvrige bemærkninger om taget samt henset til oplysningerne om de anvendte tegls levetid. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelser vedrørende forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og som ikke er klart forkert beskrevet, jf. punkt 4.1, samt undtagelsesbestemmelsen vedrørende udløb af materialers sædvanlige levetid, jf. punkt 4.7.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand