**Ankenævnet for Forsikring**

945/14

Den 25. august 2014 blev i sag nr. 85.162:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx x

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 tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde dækning for utætheder i tag.

Klageren anmeldte den 26/8 2013, at taget på den forsikrede ejendom var utæt. Selskabet afviste dækning med henvisning til, dels at klagerens krav er forældet, dels at forholdet omkring tagbelægningen ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1901. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1/11 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 26/5 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand**
Huset er i fornuftigt vedligeholdelsesstand. Det skønnes, at der i fremtiden kan forventes almindelig løbende vedligeholdelse, når de beskrevne skader er udbedret. Man bør være særlig opmærksom på skader med risiko for følgeskader.
…
**Registrering af bygningens tilstand**

**8. Tagkonstruktion**

| | | |
|---|---|---|
| 8.1 Tagbelægning/rygning | K3 | I tagflade mod syd er der konstateret flere tagsten som er beskadiget.<br>Note: Der er risiko for indtrængning af vand. |

…

**Sælgers oplysninger om ejendommen – fortsat**

| | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| **8. Tage** | | | |
| 8.1 Har taget været utæt? | ☒ | ☐ | ☐ |
| Hvis ja, hvor? | | | |
| **Ved tagvindue**" | | | |

I klagerens mail til selskabet af 26/8 2013 fremgår bl.a.:

"**Taget:**
Da vi erhvervede ejendommen i 2008, var taget allerede dårligt og utæt flere steder. I tilstandsrapporten nævntes kun knækkede tagsten og mulig utæthed i den sydvendte tagflade, samt at der havde været utæt ved et tagvindue. Virkeligheden er imidlertid, at hele taget er utæt på både nord- og sydvendt tagflade grundet flere flækkede tagsten. Efter overtagelsen af ejendommen kunne det konstateres, at der stod flere strategisk placerede potter og kar med aviser og æggebakker i bunden. Uden tvivl en primitiv 'skybrudssikring' foretaget af sælger, som altså har været bekendt med, at taget har været langt mere utæt end oplyst i tilstandsrapporten.
Vi har for ikke at forringe boligen foretaget understrygning og tætning af taget forskellige steder, men det er utæt så mange steder, at det har været en umulig opgave at afhjælpe problemet. Det vides ikke, hvor gammelt taget er. Ifølge boligoplysninger er ejendommen fra 1901, men om taget har været skiftet siden, ved vi ikke. Jeg har kun taget billeder af den nordvendte tagflades utætheder, da den sydvendte del af taget er nævnt som et potentielt utæt tag i tilstandsrapporten. I denne del af taget, er lige så mange utætheder, men problemer med slagregn og fygesne synes værst i den nordlige del af taget samt i begge gavle."

I klageskemaet dateret 3/10 2013 fremgår bl.a.:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Vi har købt et hus i 2008 og har løbende observeret flere skader bl.a. utæt tag, vand i kælderen og sætningskader i murværket. Skaderne var ikke hver for sig så alvorlige i 2008, men har efterhånden nået et omfang, hvor det ikke er rimeligt, specielt fordi de nævnte skader ikke er beskrevet som de reelt er, i tilstandsrapporten. Her nævnes lidt utæthed ved tagvindue, når det reelt er hele taget som er utæt, her nævnes vand i kælder ved tøbrud, når der reelt er vand året rundt. Sætningsskader nævnes slet ikke. Da vi anmeldte skaderne fik vi at vide af forsikringsselskabet, at da vi havde kendt til tagskade siden 2008 og ikke havde anmeldt det, var skaden forældet. Vand i kælderen dækkes heller ikke, for det må forventes af et hus fra 1901, siger forsikringsselskabet. Sætningsskader er det eneste, de vil forholde sig til. De beder os få en vurdering af en murer. Vi afventer dog en afgørelse i forhold til taget, da vi ikke har råd til at påbegynde murerarbejde, hvis det reelt er taget, der er den værste skade.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
At de erkender, at tagskaden først ved anmeldelsestidspunktet fik karakter af forsikringsberettiget skade og dermed ikke er forældet. At de efterfølgende hjælper os med at få dækket omkostningerne ved et nyt tag fx 50 % af omkostningerne da der i tilstandsrapporten slet ikke nævnes utætheder på hele nordsiden af taget."

Selskabet har i brev af 31/10 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

3. 85.162

"**Kort sagsfremstilling.**
Den 26. august 2013 eller næsten 5 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde telefonisk, at taget er utæt.
Vi anmoder om yderligere oplysninger, og den 27. august 2013 modtager vi en skriftlig anmeldelse af forholdet, og efterfølgende modtager vi kopi af tilstandsrapporten og købsaftalen.

Af vores kundes skriftlige anmeldelse fremgår blandt andet, at vores kunde umiddelbart efter erhvervelsen af ejendommen konstaterede, at taget var utæt, men at kunden på dette tidspunkt ikke mente, at der var tale om en skade, som skulle anmeldes til ejerskifteforsikringen. Forholdet har efterfølgende udviklet sig i et sådant omfang, at vores kunde nu vil anmelde forholdet.
…
**Argumentation**
Vores kunde overtager ejendommen den 1. november 2008, og den 26. august 2013 eller næsten 5 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde, at taget er utæt, at der er konstateret vand i krybekælderen, samt at der er konstateret sætningsrevner på væggene i ejendommen.

**Vedrørende taget**
Af vores kundes anmeldelse fremgår det blandt andet, at kunden umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen konstaterede at taget var dårligt og utæt flere steder. Hele taget er utæt, både mod nord og sydvendte tagflader grundet flere flækkede tagsten.

Endvidere fremgår det af anmeldelsen, at vores kunde efter overtagelsen af ejendommen kunne konstatere, at der stod flere strategisk placerede potter og kar med aviser og æggebakker i bunden på loftet.

Vores kunde oplyser endvidere, at der skulle være forsøgt med understrygning af taget; men at utæthederne er så mange, at det er en håbløs opgave.

Af vores taksators interne rapport fremgår det indledningsvis, at der er tale om en meget gammel ejendom fra 1901, som fremstår i alderssvarende stand.

Ejendommens tagflader er belagt med oprindelige cementtagsten fra 1901, og tagfladens alder er således omkring 112 år tidspunktet for anmeldelsen af forholdet, og 107 år på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Ved besigtigelsen kunne vores taksator endvidere konstatere at der i mange år ikke er udført udvendig vedligeholdelse af tagfladen. På den nordvendte tagflade kunne der generelt konstateres meget kraftig mosbegroning, hvilket fremmer risikoen for utætheder.

Der er ikke nogen tegn på, at tagfladerne er oplagt forkert eller lignende, og de nu konstaterede utætheder vurderes alene at skyldes tagfladens alder, og dermed udløb af almindelig levetid for tagbelægningen.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at tagbelægningen ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Det er således vores opfattelse, at forholdet omkring tagbelægningen ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover er det vores opfattelse, at årsagen til tagbelægningens tilstand er udløb af almindelig levetid for cementtagsten. Af vedlagte artikel fra … fremgår det, at betontagsten erfaringsmæssigt har en levetid på 60 år plus/minus 10 år, og da tagbelægningen har eksisteret i mere end 100 år, er denne levetid for længst overstået.

I henhold til vilkårene for forsikringen dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Vi kan ligeledes af denne årsag ikke tilbyde vores kunde dækning for forholdet.
…
På baggrund af denne oplysning i tilstandsrapporten blev der ved tegningen af forsikringen indsat en klausul på, at forsikringen ikke dækker årsag til eller følger af 8.1.

Dette indebærer, at forsikringen direkte har undtaget forhold vedrørende den sydvendte tagflade, og vores kunde var i forbindelse med tegningen af forsikringen bekendt med, at vi ikke ville kunne tilbyde dækning for dette forhold.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, i hvert fald i relation til den sydvendte tagflade.

Den bygningssagkyndige har ved besigtigelsen af ejendommen, og mere end 5 år inden vores kundes anmeldelsen af konstateret og beskrevet, at der i tagflade mod syd er konstateret flere tagsten, som er beskadiget, samt givet forholdet karakteren K3, der beskriver alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, og dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

**Vedrørende forældelse.**
Af vores kundes egen beskrivelse af forholdet i anmeldelsen fremgår det blandt andet, at taget allerede ved overtagelsen i 2008 var dårligt og utæt flere steder, ligesom kunden efter overtagelsen konstaterede, at der var sat spande og lignende op strategiske steder.

Ud fra disse oplysninger er det vores opfattelse, at vores kunde allerede i 2008, var bekendt med, at taget var utæt, og burde have indset, at der kunne være tale om et forhold, som ejerskifteforsikringen burde vurdere.

Desuagtet venter vores kunde næsten 5 år inden en sådan anmeldelse foretages.

I henhold til betingelsernes pkt. 8, skal anmeldelse af skader og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3 og 5 straks ske til Tryg.

Forsikringsaftalelovens § 29, fastslår, at krav i anledning af forsikringsaftalen forældes efter reglerne i Forældelsesloven, dog med visse udvidelser, som er nævnt i bestemmelsen.

I henhold til forældelsesloven forældes et krav tre år efter, det tidligste tidspunkt, hvor fordringshaveren kunne kræve, at få fordringen opfyldt. Da fordringen på ejerskifteforsikringen også består i en vurdering af, om forholdet kunne være dækket over forsikringen, vil begyndelsestidspunktet for forældelsen i den konkrete sag være i 2008, hvor kunden konstaterer, at taget var dårligt og utæt mange steder.

Da forholdet først er anmeldt næsten 5 år efter dette er konstateret af vores kunde, er kravet forældet efter de gældende regler.

Endelig er det vores opfattelse, at taget ikke har været vedligeholdt udvendigt i vores kunde ejertid, hvilket blandt andet kan konstateres ved den meget kraftige mosbelægning på nordsiden af tagbelægningen.

Dette kan endvidere være medvirkende til, at taget nu er utæt."

Nævnets sekretariat anmodede i brev af 14/4 2014 selskabet om at fremsende dokumentation for de omhandlede forbehold og klausul. Selskabet anførte i brev af 22/4 2014 til nævnet heroverfor bl.a.:

"Da sagen blev indbragt for Ankenævnet var forsikringen således ophørt, og vi kan grundet vores systemer ikke imødekomme kravet om kopi af policer, når forsikringen er ophørt.

I stedet vedlægges kopi af skærmprint over de klausuler, der var indsat på policen."

Af de fremsendte skærmprint fremgår bl.a.:

"

| Klausuler: | | |
|---|---|---|
| 3407 | Standard | Ejerskifte dækker ej årsag til/følge af skade der kan henføres til tilstands- rapport pkt. A 8.1, 9.2, 9.3, 9.4, 10.4 |

"

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.
…
**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."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

6. 85.162

Nævnet udtaler:
Det fremgår af sagen, at klageren umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen i efteråret 2008 konstaterede, at taget var utæt flere steder. Klageren har i august 2013 anmeldt, at problemerne med taget er forværret i en sådan grad, at der nu foreligger en skade, da der også er utætheder på tagets nordside. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at fastslå, at et krav på dækning heraf er forældet.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der i tagfladen mod syd er konstateret flere beskadigede tagsten, og at der er risiko for vandindtrængning. Forholdet har fået karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved taget - herunder tagets nordside - som på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække halvdelen af udbedringsomkostningerne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tagets gennemsnitlige levetid allerede ved klagerens overtagelse af huset må anses for overskredet, og på det, der er anført om taget i tilstandsrapporten. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at klageren først anmelder skaden næsten 5 år efter overtagelsen af huset, og at taget i denne periode – navnlig henset til dets alder – kan være undergået yderligere nedbrydning og forringelse.

Det forhold, at tilstandsrapporten ikke omtaler tagets nordside, kan ikke føre til andet resultat.

7. 85.162

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen