# Ankenævnet for Forsikring

Den 3. november 2014 blev i sag nr. 85858:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 dække udgifterne til udskiftning af taget inklusive nyt træværk.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forsikringsbetingelsernes skadesbegreb ikke er opfyldt, idet forholdet ikke afviger fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, samt at klageren var blevet tilstrækkeligt advaret om tagets tilstand i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1974. Forsikringen trådte i kraft den 23/3 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/3 2009. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

**Bygningsbeskrivelse:**

**Boligtype:** *Enfamilieshus* **Typehus:**
**Ejendommen:** *Dødsbo*

| Bygnr. | Bygn. | Anvendelse | Opført år | Etager ud over kælder og tagetage | Bebygget areal m2 | | Udnyttet tagetage m2 | Brutto etageareal m2 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Total | Kælder | | Bolig | Erhverv |
| *1* | A | *Beboelse* | *1974* | *1* | *134* | *0* | *0* | *134* | *0* |

…

**Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen**

| Bygningsdel/installation: | Vurdering: | IB | K0 | K1 | K2 | K3 | UN | Note |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

2. 85858

…

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8. Tagkonstruktion | | | 3 | 1 | 2 | | x |

…

| | |
|---|---|
| **Mindre alvorlige skader**<br>Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. | **K1** |
| **Alvorlige skader**<br>Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.<br>Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. | **K2** |
| **Kritiske skader**<br>Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.<br>Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele. | **K3** |

…

| | | |
|---|---|---|
| **8. Tagkonstruktion** | | |
| 8.1 Tagbelægning/rygning | K3 | Der er enkelte revnede tagsten mod nord og øst. |
| | K1 | Tagflader er alge- og mosbegroede. |
| | K1 | Rygningsmørtel er revnet enkelte steder. |
| 8.3 Skotrender/inddækninger | K3 | Skotrende er utæt.<br>Note: Skotrendebrædder og kehlspær har nedbrudt træ samt fugtskjolder og misfarvninger. |
| 8.5 Udvendigt træværk ved tag | K1 | Vindskeder er generelt algebegroet. |
| | K1 | Rem mod vest er meget udtørret. |
| | K1 | Remender ved gavle mangler afdækning.<br>Note: Remender bør afdækkes for at hindre opfugning og nedbrydning. |
| 8.6 Tagrender/tagnedløb | K2 | Der er hul i nedløbsrør mod vest.<br>Der er utætheder i tagrender mod nord, syd og vest. |
| 8.12 Isolering | K1 | Isolering er ujævn og er med varierende kvalitet og isoleringsevne.<br>Loftslem mangler isolering og tætningsbånd.<br>Note: Isolering bør tilrettes for at undgå kuldebroer. |

Det til tilstandsrapporten hørende sælgeroplysningsskema er ikke udfyldt.

I tilstandsrapportens indledning hedder det bl.a.:

"Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type — og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten.

…

**Hvis du er utilfreds med din tilstandsrapport**

Den bygningssagkyndige bør finde alle de forhold, som kan give skader, eller som allerede har gjort det, hvis de er synlige ved huseftersynet.

…

**En tilstandsrapport er en skadesrapport**

Den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af huset. Ved gennemgangen anvendes en systematisk metode, som afdækker synlige skader eller forhold, som kan udvikle sig til skader. Du får ikke oplysninger om ejendommens generelle vedligeholdelsesstand eller om f.eks. forventet restlevetid for bygningsdele. Tilstandsrapporten kan derfor ikke sammenlignes med en 'varedeklaration'."

Klageren har i klageskemaet af 21/2 2014 og tillæg hertil bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling** ...
Tagstenene er porøse. Der driver fugt på indersiden, hvilket går ud over træværket.
Utæthed i rygning, som ikke kan lappes optimalt. Stenene knækker.
Jeg mener ikke, jeg har kunnet bedømme stenene ved køb af huset. Tilstandsrapporten nævner ikke, at det er noget, man skal være OBS på. Jeg kender ikke – og mener heller ikke jeg bør kende – de forskellige brændinger fra de forskellige år.

**Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?**
Nyt tag, incl. skadet træværk.
…
**Supplerende oplysninger** …
Tilstandsrapporten
– De revnede tagsten forsøgt skiftet, men andre knækker, når man arbejder med taget.
– Taget er alge- og mosbehandlet to gange. Jeg mener, niveauet i dag er rimeligt.
– Skotrender udskiftet.
– Tagrender og nedløbsrør udskiftet.
– 200 mm isolering ekstra er lagt.
– Træværk behandlet."

Selskabet har i brev af 6/3 2014 hertil bl.a. anført:

"**Kort sagsfremstilling.**
Den 11. april 2012 eller mere end 3 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde, at tagstenene knækker, når man går på dem.
Vi anmoder om yderligere oplysninger og den 25. april 2012 modtager vi kopi af tilstandsrapporten, kundens skriftlige anmeldelse, fotos fra kunden og tilbud på udskiftning af tagbelægningen.
Den 22. maj 2012 besigtiger vores taksator forholdet, og den 30. maj 2012 sender taksatoren et brev til kunden, hvori vi oplyser, at forholdet ikke er omfattet af forsikringens dækning, idet forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, ligesom der i tilstandsrapporten er flere anmærkninger vedrørende taget.
Den 27. november 2012 modtager vi en e-mail fra vores kunde, hvor denne oplyser, at der skulle være konstateret revner indvendigt på tagstenene.
Denne henvendelse besvarer vi den 10. december 2012, hvor vi meddeler, at denne type tagbelægning er udført med skumstrimler, der over tid forsvinder og gør taget utæt.
Det fastholdes endvidere at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, ligesom kunden via tilstandsrapporten var advaret omkring tagets tilstand.
Samme dag klager kunden til taksatoren, der anmoder vores skadeafdeling om at besvare klagen.
På baggrund af denne henvendelse meddeler den 31. januar 2013, at vi ønsker ejendommen besigtiget påny, således at der ligeledes foretages en besigtigelse fra tagrummet.
Denne besigtigelse finder sted den 27. februar 2013 og den 4. marts 2013 modtager skadeafdelingen en rapport fra taksatoren, samt yderligere fotos.
Den 8. april 2013 sender vi et brev til kunden, hvor det fastholdes, at der ikke er tale om et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Der var ikke ved taksators besigtigelse konstateret flere revnede sten, end de der er nævnt i tilstandsrapporten.
Ved taksators besigtigelse kunne der konstateres fugt på undersiden af taget, som dels skyldes rim og dels skyldes, at skumstrimlerne mellem stenene er væk på grund almindelig slid og ælde.

Den 11. april 2013 modtager vi en e-mail fra kunden, hvor kunden klager til vores Kvalitetsafdeling, og den 16. april 2013 sender kunden en uddybende forklaring på klagen.
På baggrund af denne henvendelse anmoder vi en ny taksator om at besigtige forholdene, og denne besigtigelse finder sted den 17. maj 2013, og samme dag sender vores taksator en intern rapport.
Den 21. maj 2013 sender vores skadeafdeling endnu en afgørelse til kunden, hvor det fastholdes, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og samme dag modtager vi en e-mail hvor kunden klager over afgørelsen, hvorefter Kvalitetsafdelingen den 3. juni 2013 sender et brev til kunden, hvor vi fastholder, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.
Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.

**Ejendommen**
Der er tale om en traditionel opført ejendom fra 1974. Taghældningen er ca. 25-30 grader, og taget er belagt med K21 romertegl.
…
**Argumentation**
Vores kunde overtager ejendommen den 23. marts 2009, og anmelder mere end 3 år efter overtagelsen, at der skulle være konstateret revnede tagsten på ejendommen.
Ejendommen har været besigtiget tre gange af to forskellige taksatorer, og af de modtagne rapporter kan følgende sammenfattes.
Vores kunde har oplyst, at der alene en gang er konstateret vandindtrængning i køkkenet, og ved vores indvendige besigtigelse fremtrådte lægter og spær tørre, bortset fra et sted, svarende til der, hvor der er noteret revnede tegl i tilstandsrapporten.
Tagfladen, der er med forholdsvis lav hældning på 25-30 grader, er belagt med oprindelige tagsten af typen K21 tegl, formentligt fra Lysbro Teglværk.
Syd og vest for ejendommen er der kraftig og meget høj beplantning, som medfører, at tagfladen ligger væsentlig mere i skygge end andre tagflader. Dette medfører, at solen ikke kan tørre tagstenene op, hvorfor der er væsentlig større risiko for alger og mos på tagfladen.
Alger og mos på tagfladen er med til at holde på fugten, ligesom den manglende optørring via solen er medvirkende til, at tagstenene ikke tørrer op, hvilket i forbindelse med frost om vinteren øger risikoen for frostsprængninger af tagstenene.
Tagsten af typen K21 er endvidere monteret med en skumstrimmel i false/overlæg, og disse skumstrimler kan maksimalt forventes at holde i 15-25 år alt afhængig af hvor udsat miljø de befinder sig i. den forholdsvis lave taghældning har indflydelse på denne levetid, ligesom mos/alger og den generelle opfugtning af tagfladen grundet beplantningen ligeledes har betydning for levetiden på disse skumstrimler.
Tagstenene fremstår enkelte steder med revner og afskallinger; men henset til alderen på tagbelægningen, samt forholdet omkring beplantningen, mosbegroningen og levetiden på skumstrimlerne afviger disse revner og afskallinger ikke fra hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
Ved besigtigelsen den 17. maj deltog Tømrermester …, og der var enighed mellem taksatoren og tømreren om, at der ikke var fejl eller mangler ved oplægningen af taget, ligesom tagfladen er alderssvarende og hverken værre eller bedre end andre 40 år gamle tagbelægninger med K21 tegl.
Ud fra de foreliggende oplysninger er det således fortsat vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret på taget ikke afviger fra hvad der kan konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, i et sådant omfang, at ejendommens brugbarhed eller værdi er nedsæt nævneværdigt.
Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere er det vores opfattelse, at tagbelægningen på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen ikke udgjorde en nærliggende risiko for skader på ejendommen.
Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at tagbelægningen har eksisteret i mere end 40 år, samt at vores kunde havde ejet ejendommen i mere end 3 år, inden der blev konstateret vandindtrængning den ene gang.
Ud fra de foreliggende oplysninger er det således fortsat vores opfattelse, at en eventuel udskiftning af tagbelægningen må anses for almindelig vedligeholdelse af ejendommen.
Herudover er det fortsat vores opfattelse, at vores kunde var advaret om tagets tilstand i den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen mere end 3 år før forholdet blev anmeldt til os.
…
Den bygningssagkyndige har således konstateret og beskrevet, at der er enkelte revnede tagsten mod nord og øst, samt at taget er mos og algebegroet. Førstnævnte beskrivelse har fået karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid og dette svigt kan medføre skade på bygningen.
Henset til de observationer, som vores taksatorer har foretaget ved besigtigelsen er det fortsat vores opfattelse, at denne beskrivelse ikke er klart forkert.
I henhold til betingelsernes punkt 4.1 dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten; medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, og da forholdet ikke er klart forkert beskrevet, kan vi ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning for udskiftning af tagbelægningen."

Klageren har hertil i brev af 19/3 2014 til nævnet kommenteret:

"– Jeg er ikke enig i, at ejendommen ligger væsentlig mere i skygge end andre tagflader. Ej heller, at mængden af mos og alger er i nærheden af at være alarmerende.
– Jeg er ikke enig i, at skumstrimlerne skal gøre nogen forskel på om tagstenene bliver gennemtrængelige. De kan gøre en forskel i forhold til f.eks. fygesnes indtrængen, men ikke stille og rolig regn.
– Jeg er ikke enig i udsagnet om besigtigelsen d.17.maj med Tømrermester … . [Tømrermesteren] har overfor mig tilkendegivet, at det ikke har været muligt at bedømme denne brændings manglende kvalitet og at tagets alder som sådan ikke indikerer det skal skiftes. Andre tagsten kan ligge i 100 år. Det har ikke noget med oplægningen af taget at gøre.
– Jeg har ikke oplyst til TRYG der gik tre år før der var vandgennemtrængning. TRYG har spurgt om jeg har oplevet vandgennemtrængning - og ja, det har jeg én gang. Og fik en murer til at reparere tagryggen. Inden for det første år jeg boede der. Og forsikringen var ikke indblandet, idet jeg betragtede sagen som en af de skader der er oplyst i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag af disse vil blive gengivet i det følgende.

Selskabet afviste efter en fornyet besigtigelse ved brev af 8/4 2013 atter at dække den anmeldte skade. I den rapport, taksator A udfærdigede på baggrund af besigtigelsen den 27/2 2013, som lå til grund for afvisningen, har A bl.a. anført:

"10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden i tilstandsrapporten? Hvis ja, begrund svaret.

*Han kunne have nævnt at der er tale om en k21, som har en kortere levetid.*

…

12. Er skaden udtryk for almindeligt slid/ælde eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, skriv om sliddet/den manglende vedligeholdelse har medført skade på andre bygningsdele eller, om der er nærliggende risiko herfor?
–
13. Er skaden udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Hvis ja, begrund svaret.
*Ja, Den holder ikke så længe som andre sten.*
14. Var skaden eller risikoen for skaden tilstede ved købers overtagelse af ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.
*Ja, Ft har ikke gjort noget ved taget.*

…

17. Er værdiforringelsen større end 30 %? Hvis ja, begrund svaret og skriv hvor stor forringelsen er? *Ja — 80 %*
18. Beskriv udbedringsmetode og omfang. Vurdér de samlede omkostninger excl. moms. *Nyt tag — men det opfylder ikke pkt. 3*"

Klager har i brev af 11/4 2013 og mail af 16/4 2013 klaget over denne afvisning. I mailen har hun anført:

"Ved behandling af min klage, vil jeg gerne henlede opmærksomheden på følgende:
1. I begrundelsen for afslaget står der at K21 tagsten generelt har kortere levetid end normale røde tagsten. Det er ikke nævnt i tilstandsrapporten, at det er K21 tagsten og at der er særlige forhold ved disse sten. Det er fuldstændig umuligt for en almindelig huskøber at vide noget om K21 sten og da de heller ikke er nævnt ved navn i tilstandsrapporten, har det heller ikke været noget jeg kunne være opsøgende nysgerrig på.
Jeg vil gerne henvise til afsnit 4.1 i policen hvor der står: 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.
2. I afslaget står der, at taksator ikke kunne konstatere revnede tagsten, udover dem som er nævnt i tilstandsrapporten. Jeg kan oplyse at det ikke er de samme sten. Jeg har fået skiftet stenene, men ved udbedring af skader opstår der nye skader. Det gælder også for rygningsmørtlen som er nævnt i tilstandsrapporten som revnet enkelte steder. Ved udbedring af disse skader opstår der nye skader, så det er fuldstændig umuligt for mig at få skaderne udbedret.
Jeg mener ikke at 3,5 år gør den store forskel på om taget er nedslidt eller ej. Så selvom der også sker naturlig nedslidning og forfald i den periode jeg bor i huset, så vil jeg ikke mene perioden er lang nok til at det gør den store forskel for taget."

Selskabet afviste ved breve af 21/5 2013 og 3/6 2013 klagerens krav.

I forsikringsbetingelserne hedder det 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 nævne-

værdigt 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.

**Bemærk**
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
**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.
…
**4.7**
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte ca. tre år efter overtagelsen af den forsikrede ejendom, at tagstenene, der var af mærket ”K21 Romertegl” og oplagt i 1974, knækkede, når man gik på dem, og at der var konstateret revner på indersiden af stenene. Endvidere anmeldte hun, at der havde været vandgennemtrængning til køkkenet i forbindelse med et regnvejr.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af ejendommens tag bl.a. fandt enkelte revnede tagsten mod nord og øst, som han gav karakteren K3 (kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid). Endvidere har den bygningssagkyndige med karakteren K1, (mindre alvorlige skader) anført, at tagfladerne er alge- og mosbegroede, og at rygningsmørtel enkelte steder er revnet.

Klageren kræver, at selskabet dækker "nyt tag inklusive skadet træværk." Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikrin-

gens forstand, og at hun var blevet tilstrækkeligt advaret om tagets tilstand i tilstandsrapporten. Til støtte for sit standpunkt har selskabet blandt andet henvist til, at der mellem stenene i falsene er monteret skumstrimler, der har en forventet levetid på 15-25 år, og at taget generelt, og efter det oplyste om den lave taghældning og mos/alge bevoksningen, er tæt på at være udskiftningsmodent, men at taget i øvrigt er alderssvarende.

Efter det oplyste om tagets alder og forventede levetid og oplysningerne i tilstandsrapporten finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at tagets tilstand på overtagelsestidspunktet var nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte tage i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at oplysningerne i tilstandsrapporten var misvisende eller klart ufyldestgørende. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere, at selskabets har afvist at yde forsikringsdækning.

Herefter

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels