Ankenævnet for Forsikring

Den 3. marts 2015 blev i sag nr. 86807:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

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 Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade på husets tag.

Der er afskalninger på flere af tagstenene på den nordlige side af husets tag. Producenten af tagstenene har leveret nye tagsten til hovedparten af nordsiden af taget. Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne til nedtagning og bortskaffelse af de defekte tagsten og oplægning af nye.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at afskalning og en forkortet levetid ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, og at forholdet ikke har medført skader på andre bygningsdele.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2007. Forsikringen trådte i kraft den 1/3 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/11 2012. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1. Ingen bemærkninger		

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
Sadeltag	A	
Gitterspær	A	
Taghældning - 15-35 grader	A	
Tagbelægning - Tegl	A	

Endvidere er det under punktet ”Bygningsbeskrivelse" i tilstandsrapporten anført om tagets restlevetid, at dette i henhold til huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan forventes, at holde 10 år eller længere. I en tilhørende note påpeges det, at restlevetiden er baseret på undertaget.

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

"

1.	**Generelle oplysninger**	
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **4 år** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **1. aug. 2008 - til nu.**	

...

2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐

Klagerens advokat har i et tillæg til klageskemaet af 9/10 2014 blandt andet anført:

> "Det er … lykkedes klageren at formå den danske importør af de omhandlede tagsten til at levere erstatningssten til klageren, hvilket rækker til udskiftning af ca. 75 % af tagstenene på den omhandlede nordlige side af taget. Denne oplysning er videreformidlet til indklagede, idet kravet over for denne er præciseret til at vedrøre dækning af omkostninger til nedtagning af de beskadigede sten samt oplægning af de nye sten. Som bilag 8 vedlægges kopi af brev af den 22. august 2014.
> …
> **BEGRUNDELSE:**

Klageren har tegnet en ejerskifteforsikring hos indklagede og anmeldt en skade, som er dækket af ejerskifte-forsikringen.

Det fremgår af forsikringsbetingelserne (bilag 3) pkt. 4A, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Der er enighed om, at skaden består i manglende frostsikring af tagsten, hvorfor skaden var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, og at skaden er anmeldt i forsikringstiden.
…
Tagstenene er ikke frostsikre, og der vil komme yderligere afskalninger med væsentlig risiko for fugtskader på tagkonstruktionen. Der er således ikke kun tale om en nedsat levetid på taget, men derimod en nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele.

Der er således tale om en skade også i ejerskifteforsikringens stand, jf. bl.a. også Ankenævnets kendelse af den 23. april 2014 i sag nr. 85.161.

Da klageren har modtaget tagsten til omlægning fra producenten, er kravet på nuværende tidspunkt begrænset til omkostningerne til nedtagning og omlægning af tagsten, bortskaffelse af de beskadigede tagsten, arbejdsløn og indretning af byggeplads, jf. forsikringsbetingelserne (bilag 3) pkt. 4 og 8."

Selskabet har i brev af 24/10 2014 til nævnet anført:

"Vores kunder har købt en ejendom opført i 2007. Af byggesagens akter fremgår det, at ejendommen reelt er opført i 2006, men færdigmeldt 8. januar 2006, så tagbelægningen er fra 200**6**.

Vores kunder anmelder den 16. oktober 2013, at:

Vi har købt en villa i april 2013, som er bygget i 2007. Vi har nu opdaget, at på den ene side af taget skaller belægningen af tagstenene og er selvfølgelig bekymret for, om det giver problemer.

Som I kan se af vores kunders anmeldelse, så var der ingen utætheder i tagbelægningen, som følge af den begyndende afskalning.

Vores kunder har overtaget ejendommen den 1. april 2013. Der var ikke afskalninger på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse eller ved vores kunders overtagelse af ejendommen. Det er først mere en ½ år efter overtagelsen, at vores kunder kan konstatere afskalninger.

Først var kravet en ny tagbelægning. Kravet er efter vores kunders henvendelse til leverandøren af tagbelægningen blevet ændret til nedtagning af eksisterende tagbelægning, oplægning af ny tagbelægning, bortskaffelse af byggeaffald og indretning af byggeplads.

Vores taksator har oplyst til os, at:

Tagsten har skader, om end det pt. kun er kosmetisk, men levetiden på den pågældende tagflade er nedsat. Det formodes at skaderne er under udvikling, så der kan påregnes yderligere afskalninger.

At levetiden er nedsat betyder ikke, at tagstenene ikke nødvendigvis kan holde tæt til år 2022, som skønnet i tilstandsrapporten.

Vi mener ikke, at Ejerskifteforsikringen er forpligtet til, at erstatte det anmeldte forhold. Her får I vores forklaring.

Fejlproducerede tagsten er ikke i sig selv en skade

Det fremgår af tilstandsrapporten fra den *28-11-2012,* at:

Tagets restlevetid: *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.*

Det betyder, at tagbelægningen er skønnet til, at burde kunne holde til i hvert fald 2022 med den sædvanlige vedligeholdelse, som en husejer altid bør gennemføre for ejendommens tag. Vi har ikke grund til at tro, at tagbelægningen på ejendommen ikke ville kunne opfylde en levetid frem til 2022.

Vi henviser i øvrigt til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvoraf fremgår, at:

6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:
h) Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Vi henviser også til forsikringsbetingelsernes punkt 5.

At der er afskalninger er en risiko for skade, men vi må dog afvise, at der er *nærliggende risiko* for skade, da tagbelægningen kan have afskalninger gennem en længere årrække uden der nødvendigvis bliver en utæthed af den grund. Tagbelægningen har trods alt fungeret efter sit formål som klimaskærm siden 2006 og der er fortsat endnu ikke konstateret en utæthed i tagbelægningen. Det betyder, at tagbelægningen fungerer fuldt ud efter sit formål, dog med afskalninger.

I har i flere kendelser udtalt, at:
Efter sin gennemgang af sagen finder flertallet, at tagpladerne på overtagelsestidspunktet ikke var behæftet med en skade. Alene den omstændighed, at tagpladerne hidrører fra en produktion med en kortere levetid end ellers, udgør ikke i sig selv en skade.

Det mener vi også gør sig gældende i den aktuelle klagesag.
Ejerskifteforsikringens skadebegreb nævnt i bekendtgørelsen er ikke opfyld:
…
Vi henviser også til vores forsikringsbetingelsers punkt 4.

Vi vedlægger brevene i skadesagen, fordi disse breve indeholder vores argumentation for vores synspunkt i skadesagen samt henvisning til jeres praksis på området. Vi fastholder vores afgørelse og henviser til vores tidligere breve i skadesagen."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

Af taksatorrapporten fremgår bl.a.:

> **2. Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt?**
> Hvis ja, hvorfor?
>
> Tagsten har skader, om end det pt. kun er kosmetisk, men levetiden på den pågældende tagflade er nedsat. Det formodes at skaderne er under udvikling, så der kan påregnes yderligere afskalninger.
> …
> **4. Hvad er forholdets årsag og omfang?**
> Teglsten som er vingetagsten fra … [producent], afskaller i stort omfang på tagflade nord. Der er op til 20% af tagstenene der har afskalningsskader, især på den opadgående bølge. Afskalninger skyldes sandsynligvis en produktionsfejl så tagstenene ikke er blevet frostsikre.
>
> Der er lavet en tilbygning på et senere tidspunkt, og der er ikke konstateret afskalninger her. Der er heller ikke konstateret afskalninger på de øvrige tagflader på det oprindelige hus.
>
> **5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden?**
> Tagsten skal nedtages og der oplægges nye tagsten på nordfladen. Såfremt der ikke kan leveres special afskårne tagsten, skal lægteafstanden ændres.
>
> Er der alternative udbedringsmuligheder, og hvis ja, hvilke ?
>
> Kontant erstatning omfattende samtlige tagflader, gældende kosmetiske skader og kortere levetid."

Selskabet har i brev af 12/3 2014 uddybet sin dækningsafvisning. I brevet har selskabet henvist til nævnets kendelser 74.101, 77.096 og 77.313 om asbestfri eternittagplader samt forsikringsbetingelsernes punkt 5. G om forhold dækket af garanti eller lignende. Endeligt har selskabet anført:

> "Det anmeldte forhold ved tagbelægningen er ikke dækket af forsikringen, fordi der er tale om en formentlig fejlproduceret tagbelægning uden utæthed, og som derfor ikke giver skader på bygningen. Afskalning er ikke i sig selv er en skade i Ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Vi henviser til forsikringens 'skadebegreb' oplyst i forsikringsbetingelserne El 1, punkt 4. Skadebegrebet/kriterierne for dækning fra forsikringen er desværre ikke opfyldt.
>
> Vi kan godt forstå, at I tænker på tagbelægningen som 'skadet', fordi tagbelægningen er med afskalninger efter 7-8 år.
>
> Tagbelægningen vil givet kunne holde en del år som klimaskærm, men - naturligvis - vil holdbarheden generelt ikke være så lang, som I havde håbet på, eftersom teglsten i tagbelægningen nu er begyndt at afskalle.

Der vil nok på sigt kunne opstå utætheder, medmindre tagbelægningen løbende bliver vedligeholdt ved at udskifte de skadede sten eller der lægges en ny tagbelægning - alt efter hvad muligheder der er for, at skaffe tagsten, der kan indgå i tagbelægningen. En af disse løsninger kan producenten måske hjælpe jer med i et eller andet omfang."

Selskabet har i mail af 11/9 2014 til klagerens advokat bl.a. anført:

"Vi må gå ud fra, at vores kunder har færdes på deres ejendom mere eller mindre hver dag, og alligevel bemærker de først så mange måneder senere, at der er afskalninger og der er ikke konstateret og anmeldt nogen utætheder. At den bygningssagkyndige ikke har beskrevet afskalninger tager vi derfor som et udtryk for, at der ikke har været afskalninger på tidspunktet for hans besigtigelse. Det matcher den omstændighed, at der går så lang tid, før vores kunder anmelder afskalninger.

Følgende grunde taler for, at forholdet ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen:

- Afskalningerne har ikke været tilstede ved overtagelsen og opstår først længe efter
- Der er ikke konstateret utæthed, som følge af afskalningerne.
- At noget er dækket af en producents garanti, medfører ikke automatisk, at Ejerskifteforsikringen erstatter en eventuel restbetaling uden for garantien, når forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt

Vi må fastholde vores afgørelse og er glade på vores kunders vegne over, at det er lykkedes, at få erstattet tagstenene fra producenten, så tabet er blevet en del mindre. Vi er klar over, at vores kunder desværre er blevet skuffede i deres forventninger til en Ejerskifteforsikrings dækning. Vi mener dog, at vi har gjort os umage for at forklare og argumentere for vores synspunkter og for, at vores afgørelse er korrekt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvilke skader dækkes ikke
…
G Forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.

…
7. Erstatningsopgørelse
En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8.

Skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9-12.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, side 7-8, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.
…
8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

A Redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes levetidstabel B, at røde vingetegl, der er indtil 30 år gamle erstattes med 100 %.

Nævnet udtaler:
Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 2007, i marts 2013 og anmeldte i oktober samme år en skade i form af afskalninger på husets tagbelægning på husets nordside, der består af røde vingeteglsten.

Det fremgår af sagen, at der efter det oplyste ikke er konstateret vandindtrængen som følge af forholdet. Endvidere fremgår det af taksatorrapporten og indholdet af selskabets brev af 12/3 2014 til klageren, at det vurderes, at tagstenene på nordsiden af huset er behæftet med en fejl, så de ikke i fornødent omfang kan tåle frost, og at forholdet inden for en kortere årrække vil medføre, at tagstenene på nordsiden af taget løbende skal udskiftes. En sådan løbende udskiftning går efter nævnets opfattelse ud over, hvad der forstås ved almindelig vedligeholdelse af et næsten nyt tegltag. Det fremgår tillige, at teglstensproducenten har leveret erstatningssten til ¾ af tagets nordside..

8. 86807

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet med de beskrevne afskalninger på tagets nordside udgør et forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet er efter nævnets opfattelse derfor at anse som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har i sin vurdering bl.a. lagt vægt på, at den forsikrede ejendom er opført i 2007, og at røde vingetegl sædvanligvis har en meget lang levetid.

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

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende de anmeldte forhold ved ejendommens tag som dækningsberettigende, og skal erstatte klageren udgifterne til nedtagning og bortskaffelse af tagstenene på nordsiden af huset og oplægning af nye tagsten.

Poul Sørensen