Ankenævnet for Forsikring

Den 30. november 2016 blev i sag nr. 89378:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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. Han har også tegnet husforsikring i selskabet. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning til en udskiftning af eternitskifertaget på den forsikrede ejendoms hovedbygning.

Selskabet har anerkendt konstaterede rådskader som dækningsberettigende i henhold til husforsikringen. Selskabet har afvist at yde dækning i henhold til ejerskifteforsikringen med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at utæthederne i eternitskiftertaget var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet har endvidere henvist til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at klageren i forbindelse med handlen ifølge købsaftalen forhandlede sig til et afslag på 55.000 kr. for de i tilstandsrapporten nævnte fejl og mangler samt for ejendommens forhold. Endelig har selskabet henvist til en klausul i policen, der undtager dækning for skader og følger af tilstandsrapportens punkt 1.1, 1.2 og 1.6.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1961. Forsikringen trådte i kraft den 6/6 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/9 2012. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

2. 89378

"**Bygningsbeskrivelse:**

Boligtype:	*Enfamilieshus*
Hustype:	*Typehus 1960-1976*
Tagets restlevetid:	*Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde højest 5 år.*
Note:	*Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen*

Forventet restlevetid for bygningens tag

Den bygningssagkyndige angiver ovenfor den forventede restlevetid for bygningens tag. Det er vigtigt at være opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og de anvendte byggematerialer. Den bygningssagkyndige foretager altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr. Restlevetiden er baseret på den del af taget, der har den korteste restlevetid.

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*	*1961*	*1*	*108*	*0*	*0*	*108*	*0*
2	**B**	*Beboelse - tilbygning*	*-*	*1*	*10*	*0*	*0*	*10*	*0*
3	**C**	*Garage/udhus*	*1961*	*1*	*24*	*0*	*0*	*0*	*0*

…

Bemærkninger

…

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	ABCD

På grund af beplantning med sydvest, kunne sokkel og facade m.m. ikke besigtiges 100 % og der tages derfor forbehold overfor evt. skader.
Pga. tilgængelighedsforholdene er krybekælder kun besigtiget fra lem i køkken og der tages derfor forbehold overfor evt. skader som ikke kunne ses derfra og i en radius på 4 meter fra lem.
Hvor der er væg til væg gulvbelægning i vindfang tages der forbehold overfor evt. skader i underliggende gulv.
Der var ingen adgang til tagrum over bygning B.
Tagkonstruktion over en del af bygning C er et 'Built-up tag' (fladt tag) med underliggende loft, derfor kunne tagkonstruktion ikke besigtiges.
Langs med facade og sokkel mod nord på bygning C & D, er der materialeoplæg, hvorfor facade og sokkel ikke kunne besigtiges 100 %.
Der er i bygning C så megen oplag/indbo, at bygningen ikke kunne besigtiges 100 % og der tages derfor forbehold overfor evt skader, der derfor ikke kunne konstateres.

…

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note**
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning//skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Skifertaget er enkelte steder med åbne samlinger pga. mosbegroninger. Ved tilbygning mod sydvest er der en løs skiferplade, ligesom der er en revnet skiferplade ved tagfod over bygning D. Note: Skifertaget er et meget tæt tag pga. at taget er med flere overlapninger og skaden vurderes derfor ikke som kritisk.

1.2 Tagfald	K1	Mod syd er der en lunke i tagfladen ved tilbygningen.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender er bladfyldte, særligt mod nord.
1.11 Vindafstivning	K1	Der er ingen vindafstivning i tagrum.
1.12 Isolering	K3	Ventilationen af tagrummet er for ringe og sikrer ikke tilstrækkeligt luftskifte. Note: Manglende ventilation af tagrummet kan medføre fugtproblemer som kondens med efterfølgende skader på træværket. På besigtigelsestidspunktet kunne der dog ikke måles forhøjet fugt, årstiden taget i betragtning.

…

B Beboelse - tilbygning

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1. Ingen bemærkninger"

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

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **Fra 2003.** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Hele.**			
…				
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
…				
	- tage Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
2.	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?	☐	☒	☐
…				
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Ja - nye tagrender i 2011.**	☒	☐	☐

Klageren har i klageskemaet af 2/5 2016 bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Har købt et hus aug. 13. dec. d. 27 kommer der vand ind i huset. Vi får nyt paptag på tilbygningen. Der kommer stadig vand ind, så de kommer frem til at vandet kommer fra hovedhusets tag og efter tømrerens dom har det stået på i mange år før vores overtagelse. Tryg afviser at ejerskifteforsikringen vil dække.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vil gerne have at forsikringen betaler deres procentdel af taget."

Selskabet har i brev af 25/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores kunde overtog ejendommen den 14. juni 2013 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os. Forsikringen er tegnet for en femårig periode, og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.
>
> Forsikringen er tegnet med enkelte forbehold, herunder, at forsikringen ikke dækker skader på eller følger af tilstandsrapporten pkt. 1.1.
>
> Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 14. september 2012, og på baggrund af tilstandsrapporten er forsikringen tegnet med klausuler.
>
> **Kort sagsresume**
> Den 27. december 2013 anmelder vores kunde telefonisk, at der skulle være sket vandindtrængning ved skorsten, samt at kunden er nervøs for, at der er tale om en gammel skade. Samme dag anmoder vi kunden om at indsende yderligere oplysninger.
>
> Herefter sker der ikke yderligere i sagen førend den 5. januar 2015, hvor vores kunde telefonisk oplyser, at der efter nedtagning af stern er konstateret råd bag spær, ligesom sternen er rådskadet. Samme dag anmoder vi om yderligere oplysninger fra vores kunde.
>
> Af disse oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde i forbindelse med indflytningen konstaterede en gammel vandskade, og den 23. december 2014 trængte der vand ind i ejendommen ved skorstenen.
>
> Efter modtagelsen af yderligere oplysninger besigtiger vores taksator ejendommen den 13. marts 2015, og den 25. marts 2015 meddeler vores taksator kunden, at forholdet skal vurderes over kundens villaforsikring, idet der er konstateret råd i konstruktionen.
>
> På villaforsikringen anerkender vi dækning for rådskaden og et samlet tilbud på udbedringen til 28.337,50 kr., og den 27. april 2015 foretages der udbetaling for det udførte arbejde, i alt 25.837,50 kr.
>
> Den 27. juli 2015 modtager vi en mail fra kunden, og i denne mail oplyser kunden, at der fortsat trænger vand ind i ejendommen. Vores taksator opfordrer den 3. august 2015 kunden til at kontakte håndværkeren, idet taksatoren er på ferie.
>
> Herefter modtager vi den 11. august 2015 en mail fra kunden, hvori det oplyses, at håndværkeren har lappet steder hvor vandet eventuelt kunne komme ind, samt at kunden ville vende tilbage, hvis der igen skete vandindtrængning.
>
> Den 24. januar [2016] sker der igen vandindtrængning i forbindelse med tøbrud, og af vores taksators henvendelse til skadeafdelingen fremgår det blandt andet, at det nu vurderes, at årsagen til vandindtrængningen skal findes i det oprindelige skifertag. Taget er mosafrenset efter vores kundes overtagelse af ejendommen, og i tilstandsrapporten er der oplyst en forventet restlevetid på maksimalt 5 år.

På baggrund af skadeafdelingens kommentarer sender vores taksator den 27. januar 2016 en mail til kunden, hvori vi afviser dækningen over den tegnede ejerskifteforsikring. Samme dag modtaget taksatoren en mail fra kunden.

Den 28. januar 2016 meddeler taksator, at skadeafdelingen vil besvare den seneste mail, og den 5. februar 2016, sender afdelingen en mail til kunden. I denne mail fastholdes det, at vi ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af skifertaget.

Vores kunde vender tilbage den 29. februar 2016, hvor kunden klager til Kvalitetsafdelingen.

Denne henvendelse besvarer vi den 5. april 2016, hvor vi fastholder, at forholdet ikke er dækket af forsikringen, hvorefter kunden indbringer sagen for nævnet.

Ejendommen.
Der er tale om et traditionelt opført typehus fra 1961 med skifertag.
…
Argumentation
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 14. juni 2013, og næsten 1½ år efter anmeldte, at der trængte vand ind i ejendommen ved en skorsten.

Da der er konstateret rådskader blev forholdet indledningsvis vurderet over villaforsikringen der den 27. april 2015 foretog udbetaling for udbedringen af den konstaterede rådskade.

Året efter konstaterer vores kunde igen vandindtrængning i forbindelse med tøvejr, og i den forbindelse vurderes det, at årsagen hertil er, at skifertaget er blevet utæt.
Dette skifertag er i vores kundes ejertid blevet afrenset for mos.

Henset til tidsforløbet fra overtagelsen af ejendommen, og indtil anmeldelserne, samt det tidsforløb, der er mellem de enkelte konstateringer af vandindtrængning finder vi det ikke dokumenteret, at utæthederne i skifertaget har været til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Vi har i den forbindelse endvidere lagt vægt på, at taget er blevet afrenset for mos efter vores kundes overtagelse af ejendommen, og det kan ikke afvises, at denne behandling kan have medført utætheder i tagbelægningen.

I henhold til betingelsernes pkt. 3.4 er det en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Vi finder ikke at denne betingelse er opfyldt.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret på ejendommen ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et tag belagt med skifer-eternit, der i henhold til vedlagte levetidstabel fra http://www.skatlink.dk/ievetider.html, har en gennemsnitlig levetid på 45 år.

Ifølge vedlagte artikel fra Bolius er den sædvanlige levetid af sådanne tage et sted mellem 40 - 60 år. Inden en levetid er udløbet, vil der løbende opstå utætheder eller lignende, som kan kræve ekstra vedligeholdelse eller påpasselighed ved vedligeholdelsen af taget.

Det er således efter vores vurdering forventeligt, at der kan opstå utætheder på et skifer-eternittag med en alder på 54 år.

Med hensyn til levetiden fremgår det også af tilstandsrapporten, at restlevetiden på tagbelægningen højst er 5 år.

I henhold til betænkning nr. 1520 af 2010 vedrørende huseftersynsordningen side 256 er den laveste levetid en bygningssagkyndig kan give en tagkonstruktion Højst 5 år.

Den bygningssagkyndiges vurdering skal foretages på baggrund af et tabelopslag. At der i tilstandsrapporten er oplysninger om, at der er enkelte steder med åbne samlinger grundet mos, en løs skiferplade og revnet skiferplade, skal ikke tages med i den byggesagkyndiges vurdering af restlevetiden, uagtet at dette kan have indflydelse herpå.

I og med der er tale om højst 5 år, er det vores opfattelse, at vores kunde med disse oplysninger er advaret om, at der vil skulle ske udskiftning af tagbelægningen inden for forholdsvis kort tid, og det er vores opfattelse, at en udskiftning, der skal foretages mere end 3 år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten, falder inden for denne tidsramme.

For god ordens skyld skal vi dog henlede nævnets opmærksomhed på, at ejerskifteforsikringen i henhold til betingelsernes pkt. 5.8 ikke dækker fejlagtig angivelse af tagets restlevetid.

Det er således vores opfattelse, at vores kunde forud for handlen var advaret om, at der kunne forventes omkostninger til udskiftning af tagbelægningen.

Endvidere er det vores opfattelse, at vores kunde i forbindelse med handlens gennemførelse har taget højde herfor, idet der i henhold til købesummen er givet et afslag på 55.000 kr. som fuld og endelig kompensation for de i tilstandsrapporten nævnte fejl/mangler, samt for ejendommens forhold.

Vores kunde har således i forbindelse med handlens gennemførelse vurderet, at der skulle kompenseres for både fejl og mangler nævnt i tilstandsrapporten, og for ejendommens forhold i øvrigt.

Det er vores opfattelse, at der heri også er taget endelig stilling til, og gjort op med det forhold, at taget kunne forventes udskiftet inden for 5 år efter overtagelsen af ejendommen."

Klageren har i brev af 9/6 2016 til nævnet hertil anført:

"Indledningsvis skal vi gøre opmærksom på, at det af Tryg Forsikring A/S beskrevne hændelsesforløb, ikke er genkendeligt med vores oplevelse, hvorfor vi finder det nødvendigt at beskrive det nedenfor.

Vi overtager huset den 14. juni 2013. Da vi går i gang med at male stuen, opdager vi, at væggen ved skorstenen, har haft en vandskade på et tidspunkt. Der er en anden slags

tapet på væggen, tapetet også er gået løs, og der hvor tapetet er løst, er der også gule skjolder. I tilstandsrapporten står der, at der ikke har været fugtskade på denne bygning!

Den 27. december 2013 anmelder vi den første vandskade til Tryg. Da vi kommer hjem efter julen, opdager vi, at der er kommet vand ind.

Da jeg er uddannet [håndværker], går jeg op på taget for at se, om man kan se, hvor vandet kommer fra, Jeg regner med, at det kommer omkring inddækningen fra skorstenen. Jeg lægger en gummifuge omkring skorsten og inddækningen. Jeg aftaler derefter med Tryg, at jeg kontakter dem, hvis der kommer vand ind igen.

Den 23. december 2014 kommer der igen vand ind - denne gang ikke kun vand ved væggen, men også fra loftet. Den 4. januar 2015 afmonterer jeg sternen og konstaterer, at det oprindelige spær er rådden og den tidlig ejer har lasket et lille bræt på side (se billederne, som er sendt med, da jeg klagede). Den 5. januar 2015 sender jeg en ny mail til ejerskifteforsikringen.

Den 6. januar 2015 beder Tryg om, at jeg får en håndværker til at se på det, da de ikke kan se, hvor skaden stammer fra.

Den 5. februar 2015 indsender jeg et tilbud fra tømreren på 21.868 kr. eks moms. Tømreren konstaterer, at paptaget er utæt og ved inddækningen. Den 13. marts 2015 kommer en ejerskiftetaksator og besigtiger i taget sammen med tømreren.

Den 25. marts 2015 får jeg en mail om, at skaden skal gå over min villaforsikring, da der er tale om råd. Da tømreren åbner taget, er der et stort areal, hvor brædderne og spærret er rådne. Tømreren mener helt klart, at denne skade må den tidligere ejer have haft kendskab til, idet da han selv har prøvet at reparere taget over flere gange, og at det har stået på over mange år, siden spær og tagbrædderne gennemrådnet.

Taget bliver lavet, vi betaler selv et beløb for at tagpap-manden brænder pap på hele tilbygningen, da forsikringen ikke vil dække de sidste meter.

Den 25. juli 2015 kommer der endnu engang vand ind. Den 27. juli 2015 kommer tømreren og ser, hvad der kan gøres. Vi brænder tagpap på et lille stykke op ad taget, da vi tror det kommer ved overgangen, mellem skifferen og tagpappet.

Denne gang frasiger Tryg sig ansvaret, da de nu mener, at det kommer fra hovedhusets tag. Endvidere anfægter Tryg, at der knap går to år mellem anmeldelse af skade 1 og 2, hvilket ikke er korrekt, jf. ovenstående tidslinie.

Vi mener, at ejerskifteforsikring løber for deres ansvar. I tilstandsrapporten står der, at taget kan holde max 5 år i forhold til Trygs tabel oversigt. Men den byggesagkyndige skriver også, at taget er et meget tæt tag, da der er flere ovelapninger og skaden vurderes ikke som kritisk. Han giver taget en K1 i tilstandsrapporten, hvilket ikke stemmer overens med Trygs sagsfremstilling.

Endvidere påpeger Tryg, at nedslaget på 55.000 kr. ved handlen skulle være en kompensation for tagets tilstand.

Der var under handlen hverken nævnt kompensation eller tagets beskaffenhed - de 55.000 kr. var alene afslag ved almindelig handel og vandel.

Havde vi vidst, at taget var i så dårlig stand, havde vi naturligvis krævet et nedslag herfor.

Vi føler os som købere magtesløse. Et er, at vi gentagne gange må håndtere de gener, det giver hver gang der er vandskade. Derudover troede vi, at vi havde sikret os bedst muligt, når tilstandsrapporten var ok, og vi tilmed havde tegnet en ejerskifteforsikring.

Vi har som kunde betalt dem for at dække uforudsete skader, og når en fagmand tydeligt tilkendegiver, at der er tale om en gammel skade, bør denne være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi kræver ikke, at Tryg skal give os et nyt tag, men vi forventer, at de dækker udgifterne til skaden eller udbetaler en kompensation for skaden til brug for et nyt tag."

Nævnet sekretariat har ved mail af 5/9 2016 til selskabet bedt selskabet præcisere, om policeforbeholdet påberåbes som begrundelse for, at det har afvist at yde dækning.

Selskabet har i mail af 6/9 2016 til nævnet hertil anført:

"Jeg sender kopi af policen, hvoraf det blandt andet fremgår, at forsikringen ikke dækker skader og følger af pkt. 1.1; 1.2 og 1.6.

Denne klausul er indsat på baggrund af oplysningerne omkring tagets restlevetid, sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten om, at skifertaget er enkelte steder med åbne samlinger pga. mosbegroninger, samt at der er konstateret enkelte løse og revnede skiferplader.

Vores kunde har således ikke kunne forvente dækning for eventuel vandindtrængning grundet utætheder eller åbne samlinger i skiferpladerne.

Det er med andre ord vores opfattelse, at klausulen på forsikringen underbygger vores argumenter for, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen, samt at klausulen i sig selv må medføre, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen."

Klagerens tømrer har i overslag af 3/2 2015 bl.a. anført:

"Jeg takker for henvendelsen. Vedr. fugt skade. Jeg har kigget på sagen og har konstateret at der kommer vand ind ved utæt tag (Tagpap) og ved skorstens inddækning. Skaden har forårsaget råd i spær og brædder under tagpap, stern brædder ligeledes."

Af selskabets interne notat af 27/1 2015 fremgår bl.a.:

"utæthed ved skorsten forsøgt tætnet ved tagpap - siden sammenbygningen mellem udestue og oprindeligt hus - utæt igen i forbindelse med sne og tøbrud den 24.januar. Vi er nu af den opfattelse, at det er utætheder i ekst. skifertag (der er mosafrenset efter FT's overtagelse) der er årsagen til sne inde og derefter vand der følge dampspærren indtil skorstenen i udestuen... Tagdækning holder højest 5 år efter tabelopslag, men BS vurderer ikke taget som kritisk, men dog en K1. Så måske en kombi af gl. tag, mosafrensning med

blotlæggelse af sprækker, fygesne og tøbrud. Skadebehandlingen er lavet på udestuetaget, men ender nu i skifertaget"

Klagerens tømrer har i mail af 21/2 [2016(?)] til klageren anført:

"beskrivelse skade på tag.

som man kan se på vedhæftet billeder er dette en skade som man tidligere har været bekendt med, da der er smurt masser af tagtætning, på og brændt flere lag pap på.

desuden kan man jo også ser at alle spær ender i fugt området, er blevet udskiftet pga af tidligere fugt og råd, så der er ikke noget former for tvivl om at man har været bekendt med denne skade tidligere

kik på billeder af spær ender. og kik på de rådne brædder som lå under det utætte tagpap der er løbet rigtigt meget vand igennem over lang tid som man har forsøgt at stoppe"

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**Vedr. kontantprisen:**
Køber har fået afslag i den kontante salgspris på 55.000 kr. - som fuld og endelig kompensation for de i tilstandsrapporten nævnte fejl/mangler, samt for ejendommens forhold."

Af policen fremgår bl.a.:

"**SÆRLIGE BETINGELSER**

Ejerskifteforsikring	Forsikringen dækker ikke skader og følger af 1.1, 1,2, 1.6
Ejerskifteforsikring	Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af skader der kan henføres til manglende vindafstivning i tagrum
Ubesigtigede bygningsdele	Forsikringen dækker ikke ubesigtigede bygningsdele, jf. tilstandsrapporten side 6 pkt. 2
Ejerskifteforsikring	Forsikringen dækker ikke skader der kan henføres til slagger som kapillarbrydende lag samt følgeskader heraf"

Af forsikringsbetingelserne (1205) fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

3.1 Skader og fysiske forhold
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.

…

3.4 Tidsmæssige forudsætninger

Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet

- var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller elinstallationsrapporten
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

…

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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.

…

5.6 Slid eller manglende vedligehold

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnit 3.1.

5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

5.8 Fejlagtig angivelse af tagets restlevetid

Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1961, i juni 2013. Bygningen er belagt med oprindeligt eternitskifertag på nær en mindre tilbygning, der er belagt med tagpap.

Klageren anmeldte i december samme år vandindtrængen gennem taget ved inddækningen til en skorsten. I december 2014 konstaterede klageren atter vandindtrængen ved skorstenen. Selskabet har anerkendt at dække rådskader i tagkonstruktionen, der blev konstateret i forbindelse med undersøgelserne af vandskaderne i henhold til husforsikringen. Klageren anmeldte herefter i sommeren 2015 og i januar 2016, at der fortsat trængte vand ind gennem taget.

Selskabet har vurderet, at årsagen til, at der trængte vand ind gennem taget i 2015 og januar 2016, skal findes i det oprindelige eternitskifertag, som klageren ifølge selskabet efter sin overtagelse af ejendommen har ladet mosafrense. Der foreligger ikke oplysninger om, hvornår mosafrensningen har fundet sted, men det må lægges til grund, at denne er sket forud for, at der skete vandindtrængen i 2015.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.1, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt, at skifertaget enkelte steder var med åbne samlinger pga. mosbegroninger. Ved tilbygningen mod sydvest fandt han en løs skiferplade og en revnet skiferplade ved tagfod over bygning D. Forholdene gav han karakteren K1 (Mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion). I en note angav han: "Skifertaget er et meget tæt tag pga. at taget er med flere overlapninger og skaden vurderes derfor ikke som kritisk." I tilstandsrapportens bygningsbeskrivelse har han på baggrund af tabelopslag angivet en forventet restlevetid på højest 5 år.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde erstatning for forholdet vedrørende tagbelægningens tæthed med henvisning til, at det ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren – efter det oplyste om tagets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten om tagets tilstand og den forventede restlevetid for tilsvarende tage – måtte have en forventning om, at tagets levetid var tæt på udløb. Nævnet har herudover tillagt oplysningerne om, at klageren har ladet taget mosafrense efter overtagelsestidspunktet, betydning, da afrensningen efter nævnets opfattelse kan have medvirket til, at der er opstået utætheder i taget.

12. 89378

Nævnet bemærker, at det herved ikke har taget stilling til, om de dækningsforbehold, som selskabet har indsat i policen, kan opretholdes som gyldige.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels