Ankenævnet for Forsikring

Den 15. marts 2017 blev i sag nr. 89900:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Concordia Forsikring as
Tietgens Alle 112 - 114
5230 Odense M

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Concordia Forsikring as. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en ny tagbelægning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udskiftning af taget med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten ved rapportens udarbejdelse i 2010. Selskabet har endvidere anført, at et eventuelt krav er forældet. Selskabet har afvist at dække klagerens omkostninger i forbindelse med klage over den bygningssagkyndige.

Den forsikrede bygning er opført i 1997. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 27/7 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Et hus af pæne og gode materialer. Tagbelægningen er dog udført af teglsten type Højslev K-21 der har nogle skader på overfladerne. Teglstenene er af dårlig kvalitet.
De øvrige konstaterede mangler bør kunne udføres under normal vedligehold.

…

2. 89900

A Beboelse

…

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Teglsten er med mindre afskallinger på tagfladerne. Rygningskit ved teglsten/rygning er med revnedannelser, og med mindre udfald. Note: Teglsten med begyndende afskallinger er med til at nedbryde teglstenene. Den oplagte sten er en Højslev af typen K-21. Der vil være en risiko for ødelæggelser. Der ses dog ikke utætheder.
	K3	Enkelt tagsten er slået istykker, oplyst af sælger. Note: Teglsten der er istykker kan give vandindtrængning på underliggende konstruktioner.

…

B Carport/udhus

…

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægning er af typen K-21, hvor der findes en del afskallinger. Tagryygningskit er revnet og har mindre udfald. Note: Se iøvrigt under tagbelægning litra A

…

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? **Hul i tagsten**	☒	☐	☐

I klagebrev af 23/9 2016 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Under klagesagen nedlægges påstand om, at selskabet tilpligtes

1. at anerkende, at den anmeldte skade på taget på ejendommen, … (skadenr. …) er dækningsberettiget under ejerskifteforsikring, og

2. at dække [klagerens] udgifter til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, herunder udgifter til rådgiver, i forbindelse med indgivelse af klage over [bygningssagkyndig], (nævnets j. nr. …)

SAGSFREMSTILLING:

…

I begyndelsen af januar 2015 konstaterede [klageren] kraftig vandindtrængning i huset. Dette blev anmeldt til selskabet ved skadesanmeldelse á 12. januar 2015 …

Selskabets taksator besigtigede skaden den 27. januar 2015 og udarbejdede taksatorrapport … Det fremgår heraf, at selskabet anerkendte en del af den anmeldte skade.

I forbindelse med udbedringen af denne skade gjorde [klagerens] tømrer opmærksom på, at skaderne var mere omfattende end først antaget, hvilket blev anmeldt til selskabet ved e-mail á 1. marts 2015 ..

Selskabet afviste ved brev á 19. marts 2015 … dækning med den begrundelse, at forholdet omkring taget var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet påberåbte sig ikke forældelse i forbindelse med afvisningen.

[Klageren] rettede herefter henvendelse til [teknisk rådgiver], der rettede henvendelse til selskabet ved brev á 15. juni 2015 ...

Selskabet fastholdt imidlertid sin vurdering, jfr. brev á 23. juni 2015 ... Selskabet påberåbte sig ikke forældelse i forbindelse med afvisningen.

Den 15. september 2015 blev der afholdt møde mellem parterne med deltagelse af [klagerens] tekniske rådgiver. [Klagerens] referat fra mødet vedlægges ...

Selskabet meddelte efterfølgende ved brev á 27. oktober 2015 …, at afgørelsen blev fastholdt.

Den 18. november 2015 tilskrev advokatfuldmægtig … såvel selskabet som den bygningssagkyndige og fastholdt kravet over for begge, ...

Sagen blev herefter indbragt for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, der foranledigede, at der blev afholdt syn og skøn. Selskabet blev underrettet om sagens indbringelse for Disciplinærnævnet.

Skønserklæring af 5. februar 2016 vedlægges ...

Det fremgår heraf (rapporten side 8) at skønsmanden anser det som en fejl, at den bygningssagkyndige har givet karakteren K 1, idet der burde være givet K 3, ligesom han anser det som en fejl, at de formentlig synlige fugtskjolder ikke er omtalt.

I skønserklæringen side 2 er [klageren] refereret for et udsagn om, at det har regnet ind over en længere periode, helt tilbage fra indflytningen i 2010. Til dette udsagn bemærkes, at [klageren] forud for indflytningen var gjort opmærksom på, at der havde været vandindtrængning omkring skorstenen, men at dette nu var udbedret. Se herved e-mail á 31. august 2010 fra mægler …

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige afgjorde herefter ved kendelse á 8. juli 2016 …, at den bygningssagkyndige ikke var erstatningsansvarlig, uanset at Nævnet lægger til grund, at den bygningssagkyndige har givet en forkert karakter. Nævnet begrunder sin afgørelse med, at [klageren] har udvist passivitet ved først at indgive klage i efteråret 2015, uanset at han efter Nævnets opfattelse - kendte til problemerne i 2010.

På baggrund heraf rettede jeg på ny henvendelse til Concordias advokat ved brev á 9. august 2016 … med forespørgsel om, hvorvidt det nu fremkomne gav selskabet anledning til en ændret vurdering med hensyn til ejerskifteforsikringen.

Selskabets advokat afviste imidlertid dækning ved e-mail á 23. august 2016 …, idet det blev gjort gældende, at [klagerens] krav var forældet pr. 1. december 2013.

4. 89900

ANBRINGENDER

Til støtte for de nedlagte påstande gøres gældende:

Vedrørende påstand nr. 1:

1. Det bestrides, at [klagerens] krav er forældet 1. december 2013. Det bemærkes herved, at fristens begyndelsestidspunkt ikke er tidspunktet for [klagerens] overtagelse af ejendommen, men det tidspunkt, hvor det måtte have stået ham klart, at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet var klart forkert.

2. Til støtte herfor gøres gældende, at det alene er det forhold, at tilstandsrapportens beskrivelse er klart forkert, der gør forholdet dækningsberettiget.

3. Der er således ikke oplysninger i sagen, der indikerer, at [klageren] allerede fra overtagelsestidspunktet var bekendt med, at han havde et krav mod ejerskifteforsikringen allerede fra overtagelsestidspunktet. Jeg henviser i den forbindelse til, at skønserklæringen angiver, at skaderne er blevet forværret gennem de 5,5 år, der er gået siden tilstandsrapporten blev udarbejdet.

4. Der er således ikke grundlag for at antage, at begyndelsestidspunktet for forældelsesfristen er tidligere end tidspunktet for [klagerens] anmeldelse til selskabet i januar 2015, idet [klageren] frem til dette tidspunkt var ubekendt med fordringen, jfr. herved Forældelsesloven § 3 stk. 2.

5. Forældelsen er afbrudt ved selskabets anerkendelse af skaden den 28. januar 2015 jfr. herved Forældelsesloven § 15.

6. Forældelsesfristen er foreløbigt afbrudt ved sagens indbringelse for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige med samtidig underretning af selskabet, hvorfor forældelse først indtræder et år efter Nævnets afgørelse jfr. herved Forældelseslovens § 21 stk. 2.

7. Da det på baggrund af den indhentede skønserklæring må lægges til grund, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og da selskabet alene begrunder afvisningen med forældelse, er skaden herefter dækningsberettiget.

Vedrørende påstand nr. 2.

Omkostningerne ved sagens indbringelse for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige er alene forårsaget af selskabets afvisning af skaden og er derfor påført [klageren] af selskabet.

Kravet støttes endvidere på FAL § 32, stk. 3."

Selskabet har i brev af 25/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**PÅSTAND**

1. Der er ikke dækning under den tegnede ejerskifteforsikring, policenr. …, for skader anmeldt på taget på ejendommen …

2. Der er ikke dækning for klagers udgifter forbundet med indgivelse af klage til Disciplinær- og Klagenævnet over den byggesagkyndige, der er har udarbejdet tilstandsrapporten i forbindelse med klagers erhvervelse af ejendommen.

…

Afvisning af dækning under ejerskifteforsikringen

…

Klager har i tilstandsrapporten fået oplyst følgende vedrørende tagstenene, jf. [tilstandsrapport]:

- Tagstenene har skader på overfladen.
- Tagstenene er af dårlig kvalitet.
- Tagstenene er med begyndende afskalninger, der er med til at nedbryde tagstenene.
- Der vil være risiko for ødelæggelser.
- Tagstenene er slået i stykker.

De ovenfor nævnte oplysninger har givet klager ***en klar og utvetydig information*** om, at de anvendte tagsten er af dårlig kvalitet, samt at de er med begyndende afskalninger, som kan være med til at nedbryde og ødelægge tagstenene. Det er endvidere vurderet, at forholdet har været korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, der er udarbejdet den 27. juli 2010 (ca. 5 år før anmeldelsen af skaden).

Det fastholdes, at forholdet er korrekt beskrevet ved anvendelsen af karakteren K1, idet det skal sammenholdes med det faktum, at den byggesagkyndige i tilstandsrapportens pkt. 8.1 oplyser, at der ikke sås utætheder på tidspunktet for besigtigelsen den 22. juli 2010. Det vil sige, at i og med der på besigtigelsestidspunktet i juli 2010 ikke forelå en utæthed, og dermed heller ikke et forhold, der kan karakteriseres med mere end en K1'er, jf. definitionen i Huseftersynsordningen er forholdet ikke klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.

Det er klagers vurdering, at forholdet er klart forkert beskrevet, og burde have fået karakteren K3. Det bemærkes i den forbindelse, at for det er en betingelse for den byggesagkyndiges anvendelse af karakteren K3, at skal der være tale om, at bygningens funktion svigter indenfor overskuelig tid, og at svigtet medfører skade på andre bygningsdele.

I håndbog for beskikkede byggesagkyndige fremgår det under eksemplet for K3 skader (s. 15 af 36), at der kan være tale om følgende:

1. 'Nedbrydninger/eller deformationer af tagbelægning'.
2. 'Utætte tagflader, inddækninger og samlinger'.

Idet den byggesagkyndige på besigtigelsestidspunktet, den 22. juli 2010, ikke konstaterede hverken nedbrydninger, deformationer eller utætte tagflader, er det selskabets opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K1.

Klager indbragte sagen for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Byggesagkyndige, hvor der blev afholdt syn og skøn, …, hvoraf følgende fremgår vedrørende beskrivelsen i tilstandsrapporten på s. 8, ..:

> '***Skadeteksten indikerer tydeligt, at der er risiko for skader, også selvom der ikke ses utætheder (rapporten er udarbejdet i juli måned) (min fremhævning).*** *Karakteren K1 svarer dog ikke til skadesteksten. Her skal der skal gives K3.'*

Faktum er således, at den byggesagkyndige har beskrevet forhold korrekt, idet skadesteksten indikerer tydeligt, at der er risiko for skader. Faktum er ligeledes, at der, jf. forsikringsbetingelserne, …, pkt. 4, ikke foreligger et forhold, som er ***'klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten'***, idet forholdet ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter eller omfang i betragtning.

Der er netop i nærværende sag tale om, at skadesteksten tydeligt har givet klager information om, at tagstenene er af dårlig kvalitet, samt at der er risiko for ødelæggelser, og selskabet fastholder således, at der ikke foreligger et dækningsberettiget forhold.

Forældelse

Såfremt Ankenævnet måtte finde, at der foreligger et dækningsberettiget forhold gøres det gældende, at der foreligger forældelse.

I forbindelse med klagers indbringelse af sagen for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Byggesagkyndige, er der fremkommet nye oplysninger omkring tidspunktet for klagers viden om utætheder på tagkonstruktionen. I forbindelse med det syn og skøn, der har været afholdt ved Disciplinær- og Klagenævnet fremgår det af skønserklæringen, …, under klagers påstand, at

> *'… (klager) mener at utæthederne har været så tydelige ved gennemgangen i 2010, at BB (byggesagkyndig) ikke kunne undgå at se det. Blandt andet er der flere skjolder på lofterne.*
>
> ***KK oplyser, at det har regnet ind over en længere periode, helt tilbage fra indflytningen i 2010. Det er særligt i husets vestlige side. (min fremhævning)'***

Disciplinær- og Klagenævnet afsagde kendelse den 30. juni 2016, …. Af kendelsens s. 2-3 fremgår, at

> *'…*
> *Det må herefter lægges til grund,* ***at klager fra indflytningen i 2010 har været klar over, at der var problemer med tagdækningen. På den baggrund finder nævnet, at klager ved først at indgive klagen næsten 5 år senere har udvist en sådan retsfortabende passivitet, at klager har fortabt sin ret til at klage over dette forhold (min fremhævning).*** *Den byggesagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig vedrørende dette forhold. "*

Faktum er således, at klager overfor Disciplinær- og Klagenævnet har tilkendegivet, at det har regnet ind over en længere periode siden indflytningen i 2010. På denne baggrund har selskabet ved e-mail af 23. august 2016, … , gjort forældelse gældende i forhold til det anmeldte forhold omkring ejendommens tagsten.

Det skal fremhæves, at de faktuelle forhold omkring klagers viden på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen er følgende:

1. Der har været afholdt møde mellem klager og selskabets taksator den 15. september 2015. Som bilag … vedlægges mødereferat udarbejdet af klager. Af bilag … fremgår følgende:

'Forsikringstagers tømrer (klager) har ved møde med Concordia den 12. marts 2015 bevidnet, ***at afskalninger var til stede i forbindelse med overtagelsen af huset*** *(min fremhævning).'*

Dermed er det selskabets opfattelse, at klager allerede i 2010 havde et klart kendskab til forholdet omkring ejendommens tagsten.

2. Klager har i en kommentar til selskabets brev af 1. november 2015, … selv anført følgende:

'Jeg har vidne på, at der i december 2010 lå afskalninger på loftet, hvilket heller ikke er angivet i tilstandsrapporten.'

3. Af kendelse fra Disciplinær- og Klagenævnet … fremgår det, at

'Klager har blandt andet anført, at utæthederne i taget har været så tydelige i 2010, at den byggesagkyndige ikke har kunnet undgå at se dem, og at det har regnet ind over en længere periode inden indflytningen i 2010.'

Dette medfører, at efter selskabets opfattelse har klager har haft et sådant kendskab til, at det regnet ind siden 2010, uden at han har anmeldt forholdet, at han ved først at anmelde forholdet den 12. januar 2015 har fortabt sin ret på grund af forældelse, jf. forsikringsaftalelovens § 29.

Klager må således - som minimum - have haft en sådan burde viden omkring ejendommens tagsten, herunder utæthederne i taget (jf. tilstandsrapporten og sælgeroplysningerne), sammenholdt med egne oplysninger overfor Disciplinær- og Klagenævnet, at klager burde have anmeldt forholdet allerede umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen den 1. december 2010.

Forholdet er derfor forældet i forhold til den indtegnede ejerskifteforsikring 3 år efter overtagelse, det vil sige den 1. december 2013, jf. bilag …, Ankenævnets kendelse af 2. september 2015 i en lignende sag.

Klager har gjort gældende, at forældelsen er afbrudt ved selskabets anerkendelse af skaden den 28. januar 2015. Det bemærkes i den forbindelse, at den skade der blev anerkendt den 28. januar 2015 vedrørte inddækningen omkring skorstenen og rockwool ved tagsten, og disse skader har således ikke noget med ejendommens tagbelægning/tagsten at gøre, hvorfor forældelsen ikke er afbrudt.

Endvidere er det gjort gældende, at forældelsesfristen er foreløbigt afbrudt ved sagens indbringelse for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Byggesagkyndige. Det skal fremhæves, at klagen er indbragt den 10. november 2015, og således på et tidspunkt, hvor der allerede forelå forældelse. Indbringelsen for Disciplinær- og Klagenævnet kan således ikke ses som en foreløbig afbrydelse af forældelsesfristen.

Det fastholdes således, at der ikke kan meddeles dækning under den tegnede ejerskifteforsikring, idet der foreligger forældelse, idet klager først har anmeldt forholdet overfor Concordia Forsikring mere end 5 år efter overtagelsen af ejendommen, uanset at klager allerede fik kendskab til forholdet i forbindelse med overtagelsen af ejendommen i 2010.

Tabsbegrænsningspligt

Det gøres gældende, at klager ikke har opfyldt sin tabsbegrænsningspligt ved først at anmelde forholdet 5 år efter overtagelsen af ejendommen. Omfanget af skaderne på tagstenen har udviklet sig siden overtagelsen, idet klager ikke har iværksat udbedring i umiddelbar forlængelse af, at skaden opdages i forbindelse med overtagelsen af ejendommen.

Endvidere har klagers passivitet og forældelse af sagen medført, at selskabets eventuelle regreskrav overfor den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten er forældet. Selskabet har således ikke mulighed for - såfremt Ankenævnet måtte finde, at der foreligger en dækningsberettiget skade - at rettet et regres krav mod den bygningssagkyndige, da der er indtrådt forældelse.

Klagers påstand 2

Klager har gjort gældende, at omkostningerne forbundet med klagers indbringelse af sagen for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Byggesagkyndige skal dækkes af selskabet.

Selskabet bemærker hertil, at at omkostninger forbundet med indbringelse af en ankenævnsklage over en beskikket byggesagkyndig ikke er et forhold, der er dækket under den hos tegnede ejerskifteforsikring.

Klagers advokat har endvidere gjort gældende, at omkostningerne skal dækkes i henhold til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, og i den forbindelse gøres det gældende, at der ikke er tale om rimelige og nødvendige udgifter, ligesom der øvrigt er tale om omkostninger, der overhovedet er omfattet af bestemmelsen."

Klagerens advokat har i brev af 14/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedrørende spørgsmålet om skaden er dækningsberettiget:**

Det bestrides, at klager på tidspunktet for overtagelsen var bekendt med, at tagbelægningen havde dårlig kvalitet, udover hvad der var angivet i tilstandsrapporten. Klager fik af sælger oplyst, at enkelte tagsten var trådt i stykker, da sælger under den kraftige vinter 2009 - 2010 havde været på taget for at skovle sne. Der er ikke holdepunkter for at antage, at klager derudover fik viden om, at taget var af dårlig kvalitet.

Det fastholdes, at forholdet omkring taget er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jfr den med klagen fremsendte kendelse fra Disciplinærnævnet og den indhentede skønsrapport.

Det bemærkes herved, at klagen over den byggesagkyndige blev afvist med begrundelsen 'retsfortabende passivitet', og ikke med den begrundelse, at den byggesagkyndige havde handlet korrekt.

Det gøres derfor gældende, at det under denne klagesag må lægges til grund, at den byggesagkyndige har begået fejl i forbindelse med tilstandsrapporten og, at beskrivelsen af taget er 'klart forkert'.

Den udtalelse, der tilskrives klager om, at det skulle have regnet ind siden 2010, skal forklares med, at klager ved indflytningen konstaterede skjolder på loftet. Klager reklamere-

de efterfølgende til sælger, som forklarede, at skjolderne skyldte fejl ved inddækningen omkring skorstenen, men at denne mangel var udbedret inden overtagelsen med en ny inddækning. Øvrige skjolder kunne tilskrives smeltende fygesne.

Det vil være uden mening at antage, at klager skulle have accepteret indtrængende vand i perioden fra 1. december 2010 til medio januar 2015 uden at reagere men derefter begynde at forfølge sagen. Årsagen er som nævnt at den sande årsag til problemerne (herunder den klart forkerte beskrivelse i tilstandsrapporten) først stod klager klart i januar 2015.

Vedrørende spørgsmålet om forældelse:

Det bestrides med samme begrundelse som ovenfor og som oprindeligt anført i klagen, at fristens begyndelsestidspunkt kan sættes til tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, idet klager på dette tidspunkt var i utilregnelig uvidenhed om sit krav, jfr. herved Forældelsesloven § 3 stk. 2.

En antagelse om, at klager var bekendt med forholdet allerede på overtagelsestidspunktet, forudsætter, at klager var bekendt med, at den byggesagkyndiges beskrivelse af forholdet var klart forkert. Dette er åbenlyst ikke rigtigt.

Klager må således om udgangspunkt kunne forudsætte, at tilstandsrapporten er korrekt. Forældelsesfristen begynder først at løbe på det tidspunkt, hvor det må have stået klager klart, at tilstandsrapporten var behæftet med fejl.

Det bemærkes herved, at såvel [bygningssagkyndige] (der havde udarbejdet rapporten) som selskabet stedse har fastholdt at rapporten var korrekt og at dette ifølge brev á 25. oktober 2016 fortsat er selskabets standpunkt. Dette rimer dårligt med synspunktet om, at klager (som den eneste) skulle have kendt til fejlen allerede 1. december 2010.

Forældelsesfristen skal derfor regnes fra et senere tidspunkt end 1. december 2010.

Som nævnt i klagen er der efter min opfattelse ikke holdepunkter for at antage, at klageren skulle have indset fejlen før han anmeldte skaden i januar 2015, hvorfor forældelsesfristens begyndelse skal regnes fra dette tidspunkt.

Som følge heraf er kravet ikke forældet.

Vedrørende omkostningsdækning jfr. FAL § 32

Kriteriet for omkostningsdækning efter denne bestemmelse er alene, hvorvidt omkostninger er 'rimelige og nødvendige'. Da omkostningsdækningen har hjemmel loven, er det ikke relevant, om den også har hjemmel i forsikringsaftalen.

Sagens kompleksitet og størrelse er efter klagers opfattelse i sig selv dokumentation for behovet for ekstern bistand, og klager noterer sig, at det indklagede selskab selv har overgivet sagen til ekstern advokat. Det rimer dårligt med en antagelse om, at klager skulle kunne varetage sin sag uden ekstern bistand.

Endelig bemærkes, at sagen indeholder spørgsmål om grænsedragningen mellem ansvaret for den bygningssagkyndige og dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen, hvilket yderligere bidrager til sagens kompleksitet.

Den konkrete vurdering, der ifølge forarbejderne skal foretages med hensyn til omkostningsdækning efter denne bestemmelse, skal derfor i dette tilfælde falde ud til, at klager får godtgjort sine udgifter til sagkyndig bistand."

Selskabet har i brev af 15/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Klager er ved brev af den 14. november 2016 fremkommet med nye supplerende oplysninger i forhold til udtalelsen omkring, at det har regnet ind siden 2010.
…
Klager har således supplerende oplyst, ud over, at det har regnet ind siden 2010, at følgende forhold tillige har været til stede siden 2010:

a. Skjolder på loftet
b. Smeltende fygesne
c. Fejl ved inddækning omkring skorstenen.

Faktum er således, at klager nu yderligere har tilkendegivet, at klager siden overtagelsen i 2010 har haft kendskab til, at der har været skjolder på loftet, at der har været fejl ved inddækningen omkring skorsten, samt at der var smeltende fygesne.

Disse yderligere supplerende faktuelle oplysninger medfører, at selskabet vurderer, at klager har haft et sådant kendskab til, at der har været utætheder siden 2010, uden at have anmeldt forholdet, at han ved først at anmelde forholdet den 12. januar 2015 har fortabt sin ret på grund af forældelse, jf. forsikringsaftalelovens § 29."

Klagerens advokat har i mail af 3/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Som tidligere nævnt havde klager ingen anledning til at anmelde de fugtskjolder, der var til stede på overtagelsestidspunktet, da han havde fået oplysning herom af sælger og herunder fået oplyst at årsagen hertil var udbedret. I relation til forældelsen skal begyndelsestidspunktet derfor ikke sættes til overtagelsesdagen men til tidspunktet for klagerens kendskab til den efterfølgende forværring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af brev af 15/6 2015 fra klagerens tekniske rådgiver til selskabet fremgår bl.a.:

"Undertegnede har efter anmodning fra bygningsejer [klageren] besigtiget tagdækning på etplans parcelhus, …

Tagdækning består af tagsten type K-21 oplagt på lægter.

Det må konstateres at tagsten er under kraftig nedbrydning, såvel på overside som på underside.

Nedbrydning af tagsten skyldes med stor sandsynlighed dårlig udførelse af samme.

Fra tidligere sager har vi konstateret, at der har været tale om for dårlig en brænding.

11. 89900

Vandindtrængning i tagsten giver så i forbindelse med frost anledning til afskalninger.

Samtidig må der konstateres højt fugtindhold i taglægter i forbindelse med regnvejr.

Ved gennemgang af tilstandsrapport for ejendommen udført den 27. juli 2010 har vurdering af tagdækning givet anledning til karakteren K1 som 'beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'.

Denne karakter må betegnes som misvisende i betragtning af, at tagsten har været fejlproduceret og i dag fremstår til udskiftning, for at undgå kommende ødelæggelser af underlæggende bygningsdele."

Af skønserklæring af 5/2 2016 udarbejdet i forbindelse med klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Klagers påstand:	1. Tagstenene fremstår med afskalninger, både ud- og indvendigt, og i en sådan grad at der kommer vand ind til de underliggende spær, lægter mv. Tagstenene er i tilstandsrapporten angivet med karakteren K1, men burde have været angivet med K3, idet der vil være risiko for utætheder. Karakteren er derfor forkert. [Klager] mener at utæthederne har været så tydelige ved gennemgangen i 2010, at BB ikke kunne undgå at se dem. Bl.a. er der flere skjolder på lofterne. [Klager] oplyser at der har regnet ind over en længere periode, helt tilbage fra indflytning i 2010. Det er særligt i husets vestlige side. Tagstenene er så skadede at en udskiftning af disse er nødvendige og der er indhentet et tilbud på 353.668,04 inkl. moms. Kravet er en udskiftning af taget jf. dette tilbud.
…	
Klagepunkter:	*1. Tagsten på boligen fremstår med afskalninger*
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	På de udvendige tagflader ses der flere afskalninger, primært nederst på de enkelte tagsten, hvor store stykker er løse, og flere steder direkte skallet af (foto 5). Langs rygninger ses der generelt løstsiddende kit og revner i denne. Enkelte steder er der også revnede sten (foto 6+7).

	Der forekommer i nogen grad mosbegroning på enkelte tagflader, dog primært på den nordvendte (foto 8).
	Ved den sydvestvendte skotrende ses der lidt udfalden kit, og indvendigt ses der lysindfald, og fugtaftegn, hvilket indikerer utætheder (foto 9). Omkring skorstenen mod vest (fra opholdsstuen) er der udvendigt foretaget tætning med mørtel mellem tagstenene og selve inddækningen (foto 10). Ventilationen i tagrummet sker dels via tagfod og via isatte 'tudsten' (foto 11). Under flere tudsten, er der indvendigt på loftet opsat spande / baljer. Lægter i tagrummet er generelt opfugtede, særligt mod syd og vest, hvor der er målt ca. 45 % fugtighed (foto 12). Omkring den vestvendte skorsten er lægterne stærkt opfugtede og meget mørke. Der er ved flere tagsten forsøgt tætnet med mineraluld (foto 13). Spærhovederne fremstår også generelt med fugtaftegn, ca. på de øverste 3-5 cm (op mod lægterne). Her er der målt ca. 27 % fugtighed (foto 14). Der er ikke (stikprøvevis) fundet angreb af råd, i hverken spær eller lægter. På tagstenenes underside, er der flere afskalninger / forvitringer, dog særligt på den nordvendte tagflade. Afskalningerne ses liggende på isoleringen (foto 15+16). I selve boligen, er der sporadiske fugtskjolder på loftbrædderne, det forekommer dog kun i boligens vestlige ende, altså omfattende baggang, entre, badeværelse, køkken/all-rum og opholdsstue (foto 17). Skjolderne er dog værst i området omkring skorstenen, hvor der er målt fugt på ca. 26 % (foto 18). Ved de andre områder med skjolder, måles der mellem 5-10 % fugtighed.

13. 89900

Ad 1. Konklusion:	Ifølge Randers Tegl, som i dag producerer K21 Romerfalstagstenen (RT 808), er de ældre tagsten med ilagte skumbånd, produceret af Lysbro Teglværk, som i slutningen af 1980'erne havde store problemer med afskalninger og forvitringer af deres Romerfalstagsten.
	Randers Tegl har aldrig i deres model, fra Højslev Teglværk, leveres sten med disse skumbånd. Det må derfor med stor sandsynlighed, konkluderes at stenene er fra Lysbro Teglværk. Kombinationen af en dårlig brænding, og disse skumbånd, gav problemer med indtrængen af fugt, delamineringer, og efterfølgende afskalninger, både ind- og udvendigt. Problemerne var alment kendt i branchen i 2010, året hvor BB besigtiger ejendommen. Alle disse indikationer er til stede, dels på tagfladerne, men også i tagrummet, og har dermed været stærkt medvirkende til den tydelige opfugtning der er på spær og lægter. Samme indikationer, vurderes at have været til stede, da BB besigtiger ejendommen i 2010, dog vil forholdene naturligvis være blevet forværret i de seneste ca. 5,5 år. Den løse og revnede kit langs rygninger og grater, samt ved skotrender, medfører ligeledes stor risiko for indslag af slagregn, og vil medføre en forøget opfugtning af de underliggende trækonstruktioner. Det vurderes at disse forhold i nogen grad har været synlige ved BB's besigtigelse i 2010, dog vil forholdene være blevet forværret i de seneste ca. 5,5 år. Samlet set vurderes tagets teoretiske levetid at være overskredet, og vil løbende påføre tag- og loftkonstruktion fugtskader. De konstaterede fugtskjolder på lofterne i boligen, vurderes dog ikke kun at stamme fra indslag af vand ved tagstenene. Her tilskrives de forholdsvis store 'tudsten' også en del af årsagen, idet der ved kraftig slagren og fygesne, forholdsvis let vil kunne komme vand og sne ind i tagrummet, og dermed videre ned på lofterne. Det må derfor antages at fugtskjolderne på lofterne,

	i nogen grad har været synlige ved BB's besigtigelse i 2010, men ligeledes er blevet forværret i de seneste 5,5 år. Fugtskjolder omkring skorstenen, både i tagrummet, og i selve boligen, vurderes ligeledes at have været til stede ved BB's besigtigelse. Det skal dog bemærkes at dette er anmeldt og dækket i en tidligere skade, men endnu ikke udbedret af KK.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er boligen litreret som Bygning A, og carporten som Bygning B. Da carporten er integreret, burde denne være litreret sammen med boligen, altså Bygning A som 'Beboelse/carport'. I tilstandsrapporten er der, for bygning A, under pkt. 8.1 *Tagbelægning* anført: *(K1) Tagsten er med mindre afskalninger på tagfladerne.* *Rygningskit ved teglsten/rygning er med revnedannelser, og med mindre udfald. Note: Teglsten med begyndende afskalninger afskalninger er med til at nedbryde teglstenene.* *Den oplagte sten er en Højslev af typen K21* *Der vil være risiko for ødelæggelser. Der ses dog ikke utætheder.* Skadesteksten indikerer tydeligt at der er risiko for skader, også selvom der ikke ses utætheder (rapporten er udarbejdet i julimåned). Karakteren K1 svarer dog ikke til skadesteksten. Her skal der gives K3. … I tilstandsrapporten er der, for bygning B, under pkt. 8.1 *Tagbelægning* anført: *(K3) Tagbelægning er af typen K-21, hvor der findes en del afskalninger. Tagrygningskit er revnet og har mindre udfald.* *Note: Se i øvrigt under tagbelægning litra A.* Skadesteksten er fyldestgørende, dog bør noten ikke henvise til en anden litrering, men mere beskrive risikoen ved skaden. Samlet set beskriver BB risikoen ved den oplagte tagsten, ud fra de synlige skader og indikationer, men giver dog en forkert karakter for så vidt angår den del der vedrører taget over boligen.

	BB tillægger ikke de anvendte 'tudsten' nogen særlig betydning, *hvilket er en fejl*. De vil med stor sandsynlighed, medvirke til indslag af slagregn og fygesne. BB nævner ikke de formodentlig synlige fugtskjolder på lofterne i boligen, *hvilket er en fejl.*
…	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En udskiftning af tagsten og lægter vil være nødvendigt. De nuværende tagsten og lægter skal fjernes og bortskaffes. Lægterne kan ikke genbruges, dels grundet opfugtning men også deres dimension, som ikke længere må anvendes. Der skal oplægges et undertag, eks. af banevare, dog egnet og godkendt til den valgte tagbelægning. Efterfølgende skal der monteres afstandslister, nye lægter, og fodplader. Det forventes at de nuværende tagrender, rendejern og tagnedløb kan genbruges. Der oplægges nye Højslev K-21 Teglsten fra Randers Tegl med tilhørende rygninger, inddækninger, hætter mv. Det i sagen fremlagte tilbud på 316.168,04 kr. inkl. moms (ex. stillads) vurderes at være fornuftigt. Udgiften over carporten udgør ca. 65.000 kr. inkl. moms. Stilladsomkostningen på 37.500 inkl. moms vurderes at være alt for høj, og bør kun koste ca. 12.000 inkl. moms. Heraf udgør udgiften over carporten ca. 2.500 kr. inkl. moms. Lofterne i baggang, entré, badeværelse, køkken/allrum samt opholdsstue kan ludbehandles for ca. 7.500 kr. inkl, moms.
Ad 1. Forbedringer:	I det taget er ca. 19 år gammel, fastsættes restværdien på tagstenene til *79,6 %*, jf. Skafor's Levetidstabeller, Forsikring og Pension, oktober 2001."

16. 89900

Af afgørelse af 30/6 2016 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"**Afgørelse:**

Den bygningssagkyndige er ikke erstatningsansvarlig.

Udgifterne til syns- og skønserklæringen på 3.500,- kr. inkl. moms skal betales af klager til nævnet, jf. faktura.

Klager får ikke klagegebyret på 275,- kr. tilbage.

Sagsfremstilling:
…
Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:
1. Tagsten på boligen fremstår med afskalninger.

…
Begrundelse:

Vedrørende forhold 1 bemærker nævnet, at den bygningssagkyndige under pkt. 8.1 Tagbelægning' ved bygning A har anført følgende:

(K1) Tagsten er med mindre afskalninger på tagfladerne. Rygningskit ved teglsten/rygning er med revnedannelser, og med mindre udfald.
Note: Teglsten med begyndende afskalninger afskalninger er med til at nedbryde teglstenene. Den oplagte sten er en Højslev af typen K-21. Der vil være risiko for ødelæggelser. Der ses dog ikke utætheder.

Den bygningssagkyndige har således beskrevet risikoen ud fra de synlige skader og indikationer ved de oplagte tagsten, men har dog givet en forkert karakter, for så vidt angår den del, der vedrører taget over boligen.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 27. juli 2010. Klager overtog huset den 1. december 2010, og klagen er indgivet den 10. november 2015. Klager har bl.a. anført, at utæthederne i taget har været så tydelige i 2010, at den bygningssagkyndige ikke har kunnet undgå at se dem, og at det har regnet ind over en længere periode inden indflytningen i 2010.

Det må herefter lægges til grund, at klager fra indflytningen i 2010 har været klar over, at der var problemer med tagdækningen. På den baggrund finder nævnet, at klager ved først at indgive klagen næsten 5 år senere har udvist en sådan retsfortabende passivitet, at klager har fortabt sin ret til at klage over dette forhold. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig vedr. dette forhold."

Af mail af 31/8 2010 fra ejendomsmægler til klageren fremgår bl.a.:

"Emne: Svar fra sælger vedr. div.spørgsmål til …
…
… nedenstående er mail fra sælger.
…
Angående skjolde ved brænde ovnen har vi fået udskiftet blyet på taget omkring skorstenen da vi på et tidspunkt fik lidt vand ned, men det skulle gerne være fikset nu."

17. 89900

Af policen fremgår bl.a.:

"**Vedr. bygning A, B og C:**

Evt. eksisterende skader, hidrørende fra tilstandsrapportens punkt 8.1 Tagbelægning/rygning, er undtaget fra ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

…
5. Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

Hvis det skaderamtes værdi på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse

Ved vurderingen indgår blandt andet forholdet mellem den tid, genstanden/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid."

18. 89900

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1997, den 1/12 2010. I januar 2015 anmeldte han vandindtrængning ved skorsten, og selskabet gav dækningstilsagn til understrygning af 6-9 tagsten, der var stoppet med rockwool i stedet for understrygningskit. Udgiften til udbedring var under selvrisikoen. I forbindelse med udbedringen konstaterede klagerens tømrer kondens på underside af tagsten, tagstensafskalninger og opfugtede lægter og spær, hvilket klageren anmeldte til selskabet i marts 2015.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8.1 vedrørende litra A beboelse, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt, at teglsten var med mindre afskalninger på tagfladerne, og rygningskit var med revnedannelser og mindre udfald. Forholdene gav han karakteren K1 (Mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion). I en note anførte han: "Teglsten med begyndende afskallinger er med til at nedbryde teglstenene. Den oplagte sten er en Højslev af typen K-21. Der vil være en risiko for ødelæggelser. Der ses dog ikke utætheder". Tagbelægningen over litra B carporten, der er integreret i huset, gav han karakteren K3 (Kritiske skader).

Det fremgår af brev af 15/6 2015 fra klagerens tekniske rådgiver til selskabet, at tagsten er under kraftig nedbrygning, såvel på overside som på underside, og at karakteren K1 må betegnes som misvisende i betragtning af, at tagstenene har været fejlproducerede, og i dag fremstår til udskiftning for at undgå kommende ødelæggelser af underliggende bygningsdele.

Af skønserklæring udarbejdet under sagens behandling ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår, at problemerne med de anvendte K21 teglsten var almen kendt i branchen i 2010, og at alle indikationer var til stede på tagfladerne og i tagrummet ved besigtigelsen og "Samme indikationer, vurderes også at have været til stede, da BB besigtiger ejendommen i 2010, dog vil forholdene naturligvis være blevet forværret i de seneste 5,5 år". Skønsmanden anfører om anmærkningen i tilstandsrapporten: "Skadesteksten indikerer tydeligt at der er risiko for skader, også selv-

om der ikke ses utætheder (rapporten er udarbejdet i juli måned). Karakteren K1 svarer dog ikke til skadesteksten. Her skal gives K3".

Klageren er i skønserklæringen citeret for: "[Klageren] mener, at utæthederne har været så tydelige ved gennemgangen i 2010, at BB ikke kunne undgå at se dem. Bl.a. er der flere skjolder på loftet. [Klageren] oplyser, at der har regnet ind over en længere periode, helt tilbage fra indflytning i 2010. Det er særligt i husets vestlige side". Han har i brev af 1/11 2015 til selskabet anført: "Jeg har vidne på, at der i dec. 2010 lå afskalninger på loftet, hvilket heller ikke er angivet i tilstandsrapport".

Klagerens krav er udskiftning af taget og dækning af udgifterne, som han har afholdt i forbindelse med klagen til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, herunder udgifter til advokat. Klageren har henvist til, at nævnet har lagt til grund, at den bygningssagkyndige har givet en forkert karakter. Den bygningssagkyndige fandtes ikke erstatningsansvarlig, fordi klageren efter nævnets opfattelse kendte til problemerne i 2010 og havde udvist passivitet ved først at indgive klage i efteråret 2015. Klageren har uddybet, at hans udtalelse om, at det skulle have regnet ind siden 2010, skal forklares med, at han ved indflytningen konstaterede skjolder på loftet. Sælger forklarede, at skjolderne skyldtes inddækningen omkring skorstenen, som var udbedret. Øvrige skjolder kunne tilskrives smeltende fygesne.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udskiftning af taget med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet ved tilstandsrapportens udarbejdelse i 2010. Selskabet har endvidere anført, at et eventuelt krav er forældet. Selskabet har afvist at dække klagerens omkostninger i forbindelse med klage over den bygningssagkyndige med henvisning til, at de ikke er dækket af ejerskifteforsikringen eller har været rimelige og nødvendige.

Taget

Nævnet finder, at den konstaterede udvikling af afskalninger på tagsten og omfanget af nedbrydninger går ud over, hvad klageren måtte forvente på litra A beboelse på baggrund af bemærkningerne i tilstandsrapporten og karakteren K1. Nævnet har blandt an-

det lagt vægt på brevet fra klagerens tekniske rådgiver og på skønsrapporten. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at taget over litra B, carporten, har fået karakteren K3 med henvisning til noten under litra A, hvorfor noten i sig selv ikke kan danne grundlag for forholdets betydning, men må sammenholdes med karaktergivningen.

Efter nævnets vurdering er forholdet vedrørende taget på litra A, beboelsen, på denne baggrund klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og forholdet udgør efter nævnets opfattelse en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forældelse

Spørgsmålet er herefter, om klagerens krav er forældet.

Efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, og forældelseslovens § 2, stk. 1, og § 3, stk. 1, gælder en 3-årig forældelsesfrist, der skal regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne fremsætte et krav om forsikringsdækning over for ejerskifteforsikringen. Efter forældelseslovens § 3, stk. 2, gælder endvidere, at hvis fordringshaveren var ubekendt med fordringen, regnes forældelsesfristen først fra den dag, da fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab hertil. Efter nævnets opfattelse er dette det tidspunkt, hvor klageren måtte indse, at tilstandsrapportens beskrivelse af taget ikke var retvisende. Ved rettidig anmeldelse til selskabet gælder endvidere tillægsfrister efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at klageren i løbet af det første år efter overtagelsen af huset den 1/12 2010 fik et sådant kendskab til, at forholdet vedrørende tagsten på litra A beboelse ikke var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, at forældelsesfristen skal regnes fra senest den 1/12 2011.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på klagerens udtalelser om, at det allerede i december 2010 kunne konstateres, at der lå afskalninger på loftet fra teglstenene, og at det har regnet ind over en længere periode, helt tilbage fra indflytningen i 2010. Nævnet finder herefter, at klagerens krav var forældet, da han anmeldte problemer med tagstenene til selskabet i marts 2015. Nævnet finder, at selskabet ikke har givet afkald på at

gøre forældelsesindsigelse gældende ved at realitetsbehandle skadeanmeldelsen, fordi selskabet først fik klagerens oplysning om sine observationer af indtrængning af vand tilbage til indflytningen i 2010, da det modtog kendelsen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige den 9/8 2016.

Omkostninger ved klagenævnsbehandling

Nævnet finder, at klageren ikke har krav på hel eller delvis dækning af sine omkostninger, herunder advokatomkostninger, i forbindelse med klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en forsikringstager kan klage over et selskabs afvisning af forsikringsdækning til Ankenævnet for Forsikring, som også kan tage stilling til, om et forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings