Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. januar 2019 blev i sag nr. 92777:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udskiftning af tagplader, der smuldrer.

Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 18/10 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.
>
> Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabelen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.
>
> **Tagets restlevetid:** *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde mellem 5 og 10 år.*
> **Note:** *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*
>
> *Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:*

Tagbelægning: mellem 5 og 10 år
Undertag: taget er opført uden undertag
Inddækning: mellem 5 og 10 år"

I klageskema af 17/8 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Bemærk venligst at nedenstående redegørelse for en god ordens skyld er vedlagt som .PDF dokumen til denne klage.

Den 1. juni 2018 overtog min kæreste og jeg vores nuværende etplanshus, som blev opført i 1973. Til ejendommen havde en byggesagkyndig blandt andet udarbejdet en tilstandsrapport over ejendommen. Den byggesagkyndige har, ud fra en tabel for retslevetider, noteret at taget *'[…] forventes at holde mellem 5 til 10 år'*, jf. side 7 i tilstandsrapporten. På side 7 under 'Generel oplysning om forventet retslevetid for et tilsvarende tag af samme alder' står der: *'Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.'*
Under pkt. A.1 er der ingen anmærkninger eller bemærkninger, der vedrører ejendommens tagplader, jf. pkt. 1.5 og 1.6 i tilstandsrapporten.

At der ikke var konstateret forhold ved ejendommens tag var særligt essentielt for vores banks godkendelse af købet. Det skyldes at vi maksimum kunne blive godkendt til et lånebeløb på 3.300.000 DKK, hvilket var 195.000 DKK under den pris, som ejendommen var opslået til. Der var altså ikke økonomisk råderum til, hvis taget skulle udskiftes umiddelbart efter køb.

Som en del af tilstandsrapporten er der fra side 21 og frem et tillæg om 'Vigtig information om den hustype din tilstandsrapport vedrører.' Under 'OBS Punkter' fremgår det at: *'Alger og misfarvning af eternittaget er næsten uundgåelig. Eventuel afrensning af tagfladen skal udføres af professionelle for at undgå spredning af asbestfbre i forbindelse med arbejdet'*, jf. side 23, 3. afsnit under 'Tag' i tilstandsrapporten. Størstedelen af den skyggevendte side af vores ejendoms tag er belagt med alger/mos. Vi kontaktede derfor [tagmalerfirma], som er medlem af …, der har specialiseret sig i rensning, maling og tagrenovering af skifer- og bølgetage med asbestindhold og betontegltage. Sammen blev vi enige om, at der skulle laves en tagrenovering (afrensning samt maling af tagpladerne). Beslutningen grundede blandt andet i min kærestes og mit fælles ønske om, at kunne forlænge tagets retslevetid.

Den 19. juni 2018 kom [tagmalerfirma] ud til ejendommen for at udføre den aftalte tagrenovering. Efter at have afrenset ca. 1,5 meter af tagets solvendte side kunne én af tagspecialisterne konstatere, at en del af tagpladerne var begyndt at smuldre. Smuldringen var ikke kun gældende for de tagplader, som allerede var blevet afrenset, men flere steder på begge sider af taget. Tagspecialisten anslår, at smuldringen umiddelbart vil gælde for 20 – 25 % af tagets tagplader (se venligst vedlagte mail fra tagspecialisten). Se venligst også de vedlagte billeder af hhv. begge tagsider i helhed samt tilfældigt udvalgte steder af tagpladerne. Bemærk venligst at vi ikke har medsendt nærbilleder af de tagplader, hvor smuldringen ses mest tydeligt, da disse plader var en del af de 1,5 meter som nåede at blive afrenset. Hvis det ønskes fremsender vi naturligvis billeder af dette. Tagrenoveringen blev derfor stoppet, da tagspecialisten vurderede at vi ingen mulighed har for at sætte ind med forebyggende foranstaltninger for at kunne afhjælpe smuldringen. Derudover har vi ingen mulighed for at søge at forlænge tagets retslevetid, som ellers var hvad vi havde

planlagt ud fra tilstandsrapportens indhold. Samme dag kontaktede vi Alm. Brand, da vi forinden købet af ejendommen havde tegnet ejerskifteforsikring hos dem.

Den 20. juni 2018 blev ejendommens tag besigtiget af en taksator udsendt af Alm. Brand. Taksatoren besigtigede primært taget inde fra loftet, hvorfra smuldringen umiddelbart ikke kan ses. Af taksators rapport fremgår det at: *'Udfra ses en del mosbelægning på tagfladen mod nordøst. Der kan ikke ses egentlige skader på taget'*, jf. side 1, afsnit 2 under 'Min besigtigelse' i dokumentet 'Taksators rapport og Alm. Brands afgørelse'. Derudover har taksator noteret at *'Om retslevetiden på tagpladerne, som er anført i tilstandsrapporten, er korrekt, mener jeg ikke er fastlagt'*, jf. side 2, afsnit 6 under 'Vi dækker ikke alle dine skader/udgifter' i dokumentet 'Taksators rapport og Alm. Brands afgørelse'.

Efter vi havde modtaget taksators rapport og Alm. Brands afgørelse om, at det anmeldte forhold blev afvist, har vi været i dialog med Alm. Brands klageafdeling (se venligst vedlagte mailkorrespondance navngivet 'Klage til Alm. Brands klageafdeling' hhv. del 1, 2, 3 og 4). Alm. Brand fastholder afgørelsens udfald om, at det anmeldte forhold (smuldring af en del af tagpladerne) afvises.

Min kæreste og jeg er på intet tidspunkt blevet gjort opmærksomme på, at en del af tagpladerne smuldrer, hvorfor vi er udenforstående over for afgørelsen. Særligt da smuldringen slet ikke fremgår noget sted i tilstandsrapporten, jf. pkt. 1.5 og 1.6 i tilstandsrapporten. I afgørelsen henviser Alm. Brand blandt andet til at der ikke kunne konstateres egentlige skader. At en del af tagpladerne er konstateret til at smuldre synes vi bør hører under enten 'deformering' eller 'svækkelse', som Alm. Brand kategoriserer som værende en skade, jf. side 6, afsnit 2.2 i policebetingelserne for ejerskifteforsikringen. Det mener vi, fordi tagpladerne jo smuldrer og dermed enten deformeres eller svækkes som følge heraf. Som minimum mener vi at smuldringen bør kategoriseres som et fysisk forhold, der giver nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning, jf. side 6, afsnit 2.2.1 i policebetingelserne for ejerskifteforsikringen. Med 'nærliggende risiko for skader' henvises der til at der *'[…] erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'*, jf. side 6, afsnit 2.2.1 i policebetingelserne for ejerskifteforsikringen. Tagspecialisten har vurderet at vi ingen mulighed har for at sætte ind med forebyggende foranstaltninger, da smuldringen allerede er indtruffet. Hertil kommer at taksator ved besigtigelsen af ejendommen mundtligt oplyste at der allerede den kommende vinterperiode kan tænkes at være en risiko for frostsprængninger m.v. på taget. Dette blev begrundet i tagets ikkeubetydelige mosbelægning, som vi ej heller har mulighed for at forebygge eller på anden vis afhjælpe.

Efterfølgende henviste Alm. Brands klageafdeling til, at en eventuel skade skal nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand (se venligt dokumentet 'Klage til Alm. Brands klageafdeling Del 2'). Alm. Brand mener ikke at hverken vores ejendoms værdi eller brugbarhed nedsættes nævneværdigt, når der sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand (se venligst vedlagte dokumenterne 'Klage til Alm. Brands klageafdeling Del 3' og 'Klage til Alm. Brands klageafdeling Del 4'). Det undrer os en del, når der nu ikke er anført bemærkninger omkring tagpladernes smuldring i ejendommens tilstandsrapport. Vi mener at skaden (smuldring af tagpladerne) nævneværdigt nedsætter ejendommens værdi, særligt når der sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger. Det ligger i ordet 'intakt' at de tilsvarende ejendomme, der sammenlignes med, er intakte og ikke har et stort antal tagplader, som smuldrer.

Derudover mener vi at skaden nævneværdigt nedsætter ejendommens værdi, sammenlignet med bygninger i almindelighed god vedligeholdelsesstand. Tagspecialisten har ligeledes udtalt at han renser tage som dette hver dag – også ældre tage end vores – og at han sjældent har været udsat for så dårlig stand af et tag (se venligst vedlagte mail fra tagspecialisten).

Alm. Brand henviser til at det er *'forventeligt, at et tag af den alder smuldre, og det betragtes som almindelig vedligeholdelse af ejendommen'* (se venligst vedlagte dokumentet 'Klage til Alm. Brands klageafdeling Del 2'). Hverken min kæreste eller jeg er fagpersoner og har absolut intet kendskab til hverken bygningers konstruktioner eller kendskab til tage og deres respektive levetid. Vores manglende viden omkring ejendomme helt generelt er blandt andet også årsag til, sammen med almen fornuft, at tegne en ejerskifteforsikring. Dertil kommer at der ikke er anført noget om smuldringen i tilstandsrapporten for ejendommen. I tillægget 'vigtig information om den hustype din tilstandsrapport vedrører' står der intet om smuldring af tagplader. Det fremgår heller ikke at dette er kendeligt eller uundgåeligt, jf. side 21 og frem i tilstandsrapporten. I forlængelse heraf mener tagspecialisten ikke at der er tale om almindeligt slid, men at de ramte tagplader er i dårlig stand (se venligst vedlagte mail fra tagspecialisten. Endvidere mener tagspecialisten ikke at den smuldring, som er konstateret på vores tag, er typisk for et skifer eternit tag med samme alder (se venligst vedlagte mail fra tagspecialisten.

Alm. Brand vurderer fortsat at taget har en forventelig levetid på 5 til 10 år (se venligst dokumentet 'Klage til Alm. Brands klageafdeling Del 3'). Hvordan Alm. Brand kan vurdere anderledes end taksator, der fysisk har været ude og besigtige ejendommen, er ikke forståeligt for os, jf. taksators notering om at vedkommende ikke mener det er fastlagt om hvorvidt restlevetiden er korrekt.

Af del 3 i mailkorrespondancen fremgår det at Alm. Brand ikke vurderer at vores ejendoms tag afviger væsentligt i forhold til andre tage, der er 45 år gamle. Når der sammenlignes med et 'tilsvarende tag, der er 45 år gammelt' og ikke konkrete ejendommes tage, bliver sammenligningsgrundlaget enormt bredt. Man kan jo diskutere om hvorvidt vedligeholdelsesstanden er identiske for alle hustyper der har 45 år på bagen. Hvor tilsvarende intakte ejendomme er i almindelig god vedligeholdelsesstand mener vi ikke, at disse er ramt af mosbelægning på hele skyggesiden (som ikke kan afhjælpes) og ej heller har fået konstateret smuldring af (en del af) deres tagplader. Tagspecialisten mener at standen på vores tag ikke er typisk og at han ikke kan huske andre tilfælde som vores (se venligst vedlagte mail fra tagspecialisten). Derudover henviser Alm. Brand til at der ved salg af ejendommen er taget højde for tagets tilstand ved værdfastsættelsen af salgsprisen. Dette er min kæreste og jeg meget udenforstående over for. Ejendommen blev i sin tid opslået til lidt over 3.700.000 og blev efterfølgende sat ned til 3.495.000 DKK. At den endelige salgspris blev 3.300.000 DKK bunder i begrundelsen anført længere oppe i denne klage. Slutteligt henviser Alm. Brand til at når der i betingelserne står, at et forhold skal nedsætte bygningens værdi er der tale om brugsværdien af ejendommen og ikke en økonomisk værdi af ejendommen (se venligst vedlagte dokument 'Klage til Alm. Brands klageafdeling Del 3). I policebetingelserne for ejerskifteforsikringen henvises der til *'[…] bygningens værdi eller brugbarhed*', jf. side 6 afsnit 2.2.1. At dette skal fortolkes som at der udelukkende er tale om en brugsværdi og ikke en økonomisk værdi, er vi ligeledes udenforstående over for.

Min kæreste og jeg mener fortsat at smuldringen bør kategoriseres som enten deformering eller svækkelse, grundet den konstaterede smuldring. Derfor mener vi at skadedefinitionen hos Alm. Brand bør være opfyldt.

Ud fra ovenstående mener vi, at forholdet bør blive dækket af den ejerskifteforsikring, som vi har tegnet gennem Alm. Brand.

2,5 måned efter vi, som førstegangskøbere, blev husejere står vi lige nu med et tag, som vi ikke kan gøre noget ved, andet end at kigge på mosbelægningen og smuldringen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Min kæreste og jeg mener fortsat at smuldringen bør kategoriseres som enten deformering eller svækkelse, grundet den konstaterede smuldring. Derfor mener vi at skadedefinitionen hos Alm. Brand bør være opfyldt. Ud fra ovenstående (angivet i boksen 'Kort redegørelse for sagen') mener vi, at forholdet bør blive dækket af den ejerskifteforsikring, som vi har tegnet gennem Alm. Brand."

Selskabet har i brev af 5/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager klager over, at Alm. Brand har afvist at betale erstatning for udskiftning af taget.

Forsikringstager har oprettet Ejerskifteforsikring i Alm. Brand med gældende betingelser nr. ES 1603.
Betingelserne har forsikringstager vedlagt klagen til Nævnet.
…
Sagens forløb
Kunden anmeldte den 19. juni 2018, at det er konstateret, at tagbelægningen ikke kan afrenses og males, på grund af det smuldrer. Ved anmeldelsen oplyses det, at håndværker mener det drejer sig om 15 – 20 % af taget.

Vores taksator besigtiger ejendommen den 20. juni 2018 og udarbejder rapport, som forsikringstager har vedlagt som bilag 'Taksators rapport og Alm. Brands afgørelse'.

Forsikringstager klager over vores afgørelse. Vedlagt af forsikringstager som 'Klage – del 1'. Efterfølgende korrespondance er vedlagt af forsikringstager som 'Klage – del 2', Klage – del 3' og Klage – del 4'.

Ved sagens indbringelse for Nævnet
Forsikringstager har ved indbringelse af sagen for Nævnet, vedlagt en udtalelse fra forsikringstagers reparatør, [tagmalerfirma]. Vedlagt af forsikringstager som 'Udtalelse fra tagspecialist'.

I den forbindelse ønsker selskabet at få denne udtalelse uddybet nærmere. Det oplyses, at der efter [malerfirmas] skøn skal udskiftes 20 til 25 % af tagpladerne.

Kan taget afrenses, hvis man udskifter de 20 til 25 %? Eller er det efter en afrensning at de skal udskiftes? Eller er det fordi taget på nuværende tidspunkt er utæt?

Når vi har modtaget svar på ovennævnte, så vil vi vende tilbage overfor Nævnet."

Klageren har i brev af 11/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"På Alm. Brands opfordring har vi forespurgt en uddybning af den fremsendte udtalelse ('Udtalelse fra tagspecialist'). De tre fremsendte spørgsmål er blevet videreformidlet og besvaret. Se venligst vedlagte mail i nedenstående afsnit."

Af den vedhæftede mail af 10/9 2018 fra et tagmalerfirma fremgår bl.a.:

"Jeg kan forstå at i har bedt om en uddybelse af smuldringen af de ramte tagplader, hvilket jeg så vil give jer. Det drejer sig om, som tidligere nævnt, en ret stor del af taget. Pladerne er i så dårlig stand at man ikke ville kunne reparere på dem, så derfor skal de udskiftes. Hvis de ramte elementer bliver udskiftet kan taget renses og derefter males, hvilket vil forlænge dets levetid betydeligt. Taget er umiddelbart ikke utæt p.t. men vil højst sandsynligt blive det inden for en kort årrække."

Selskabet har i brev af 1/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagens begrundelse**
Ejerskifteforsikringen 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.

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. Se betingelsernes afsnit 2, punkt 2.2.

Forsikringen dækker ikke forhold, der alene beslår i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Se betingelsernes afsnit 2, punkt 2.3.9.

Reparatøren oplyser i første omgang, at taget på ejendommen er i alt for dårlig stand, til at taget kan blive renset. Han anslår, at 20 til 25 % af tagpladerne skal udskiftes.

Efterfølgende har reparatøren uddybet sine bemærkninger. Det er oplyst, at pladerne er i så dårlig stand, at man ikke ville kunne reparere på dem, så derfor skal de udskiftes. Hvis de ramte elementer bliver udskiftet kan taget renses og derefter males, hvilket vil forlænge dets levetid betydeligt. Taget er umiddelbart ikke utæt p.t., men vil højst sandsynligt blive det inden for en kort årrække.

Ud fra ovennævnte reparatørens bemærkninger, så er der ingen utætheder i taget. Han mener dog, at dette vil kunne ske inden for en kort årrække. Ifølge Tilstandsrapporten er tagets levetid (efter tabelopslag) mellem 5 og 10 år.

Når taget alene har en forventet restlevetid på 5 til 10 år, så vil der være begyndende alderstegn på pladerne.

Vi skal bemærke, at der er tale om en taghældning, der er under 35 grader, hvilket også har betydning for levetiden af tagbelægningen.

En tilstandsrapport skal afdække synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt, men den skal ikke tage højde for sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand.

Ejendommens tag har ikke levet op til forsikringstagers forventninger, men det gør ikke i sig selv, at bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

Vi skal gøre opmærksom på, ved vores taksators besigtigelse blev der ikke fundet tegn på vandindtrængning, dog kunne det konstateres, at der ved kippen (rygningen) var en sprække to steder, som indikerer en utæt samling eller en revne i rygningspladen. Sprækkerne er ca. en m. til højre for loftstrappen imod nordvest og i den nordvestlige ende af tagfladen.

Vi har anerkendt forholdet, men mener, at det er under bagatelgrænsen.

Forsikringstager har ikke efterfølgende vendt tilbage, med oplysninger om, at utæthederne i rygningen overstig bagatelgrænsen på 5.100 kr.

Vi har kontaktet [firma, der udvikler og producerer byggematerialer], som blandt andet producerer skifer. [Firma] har set billeder af taget og fået oplyst alderen på taget. [Firma] oplyser, at taget ser meget pænt og sundt ud, når man tager tagets alder i betragtning. De anbefaler at taget afrenses for mos og alger for at forlænge levetiden. Hele [firmas] udtalelse vedlægges som bilag A. De billeder [firma] har modtaget for vurderingen vedlægges som bilag B. Vi skal gøre opmærksom på, at billederne er modtaget digital.

For god ordens skyld skal det oplyses, at fjernelse af mos og alger kan og bør ske uden brug af højtryksrenser.

Ud fra ovennævnte mener selskabet fortsat ikke, at der er konstateret forhold på ejendommen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Tagets stand afviger ikke væsentlig fra andre skifertage af samme alder i samme vedligeholdelsesstand.

Konklusion
Forsikringstager havde nogle forventer, da de overtog ejendommen, hvorledes de kunne vedligeholde ejendommen. Disse forventninger er bristet. Bristede forventninger er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Der er ikke konstateret forhold ved taget, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når man sammenligner ejendommen med andre intakte ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Taget er 45 år gammel og har en naturlig nedslidning, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 12/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I deres anden besvarelse til Ankenævnet fremgår det, at Alm. Brand opridser og fastholder baggrunden for udfaldet af deres afgørelse. Hverken vores argumenter for eller overbevisningen om, at forholdet bør dækkes ejerskifteforsikringen, er ændret siden vi indbragte sagen for Ankenæv-

net. Vi ønsker ikke unødigt at gentage os selv og henviser derfor venligst til vores argumenter i dokumenterne 'Klage til Alm. Brands klageafdeling' del 1 – 4.

Ud fra Alm. Brands oplysninger har en repræsentant fra [firma] ikke fysisk været ude og besigtige vores tag, hvilket tagspecialisten fra [tagmalerfirma] har. [Firmas] udtalelse om både 1) vores tags almene tilstand og sundhed samt 2) anbefalingen om en afrensning er altså udelukkende foretaget ud fra to billeder, fremsendt af Alm. Brand. Anvendeligheden af de ene billede (bilag b – billede 2) kan i sig selv diskuteres, da det blot viser et begrænset udsnit af tagets solvendte side – fra den anden side af vores hegn.

Modsat udtalelsen fra [firma] stammer udtalelsen fra tagspecialisten fra en fysisk besigtigelse af vores ejendoms tag. Vi tillader os derfor at opridse essensen af indholdet:
…
[Firmas] udtalelse stammer ikke fra en fysisk besigtigelse og vurdering af vores ejendoms tag, men i stedet fra to billeder fremsendt af Alm. Brand. Derfor vil vi afslutningsvis appellere til at dénne udtalelse ikke tillægges større værdi ved Ankenævnets endelige vurdering."

Selskabet har i brev af 25/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at [firma] ikke har været ude og besigtige forsikringstagers tag. De har set billeder af det, og har uden forbehold, udtalt sig om tagets tilstand, som tidligere oplyst til Nævnet.

Som producent af tagplader, er de vant til at foretage vurderinger af tagbelægning og har et meget stort sammenligningsgrundlag.

Del er selskabets opfattelse, at [firma] som producent, har langt større erfaring med vurdering ar skifer, i forhold til forsikringstagers malermester."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af afgørelse fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"**Min besigtigelse**
Tagbelægningen er skifereternit lagt med 'kitede' samlinger, uden undertag.

Udefra ses en del mosbevoksning på tagfladen imod nordøst.
Der kan ikke ses egentlige skader på taget.

Ved gennemgang af tagfladen fra loftrummet er der ingen tegn på vandindtrængen.
Dog ses der ved kippen (rygningen) to steder – ca. 1 meter til højre for lofttrappen imod nordvest, samt i den nordvestlige ende af tagfladen en sprække som indikere en utæt samling eller revne i rygningspladen.

Der ses dog kun tegn på lettere misfarvning af rygningslægterne, umiddelbart under 'sprækken'

Vi dækker ikke alle dine skader/udgifter

Det anmeldte forhold opfylder ikke skadebegrebet i betingelsernes side 6 under afsnit *2.2. Hvad dækkes?*
…
Der kunne ikke konstateres egentlige skader, ud over de to rygningsplader. (se nederst)

At jeres ønske om en afrensning/malerbehandling af taget, ikke kan anbefales/udføres pga. tagpladerne smuldrer, er ikke et forhold som er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Om restlevetiden på tagpladerne, som er anført i tilstandsrapporten, er korrekt, mener jeg ikke er fastlagt.

Men det fremgår i betingelsernes side 7 under afsnit *2.3 Hvad dækkes ikke*
2.3.2 Fejlagtig restlevetid
Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Som oplyst er disse to rygningsplader principielt dækket, da en tagkonstruktionen må forventes at være uden huller/revner.
Men som oplyst, er forhold, som kan udbedres for mindre end 5.100,- kr undtaget dækning – se btingelsernes side 8 under *2.3 Hvad dækkes ikke*
2.3.11 Bagatelgrænse
Forhold under 5.100 kr.

Derfor afvises det anmeldte forhold"

Af mail af 16/8 2018 fra et tagmalerfirma fremgår bl.a.:

"Den 19. Juni 2018 skulle jeg rense pågældende tag, men det viste sig desværre at være i alt for dårlig stand til en sådan behandling. Dette er ikke typisk for et skifer eternit tag af denne alder. Jeg renser tage som dette hver dag, også ældre tage end dette, og yderst sjældent er jeg udsat for så dårlig stand af et tag. Jeg har arbejdet med dette i 12 år og kan ikke huske andre tilfælde som dette. Mit skøn vil være at 20-25 % af taget er så medtaget at pladerne skal skiftes.
Det er ikke bare almindeligt slid eller tidens tand der spiller en rolle her, pladerne er simpelthen bare i for dårlig stand."

Af mail af 21/9 2018 fra et firma, der udvikler og producerer byggematerialer fremgår bl.a.:

"I reglen kan jeg ikke sige præcist hvor lang restlevetid der er på et tag. Men jeg kan sige at ud fra de fremsendte billeder, ser taget meget pænt og sundt ud, tagets alder taget i betragtning.
Det ligger pænt og jævnt, uden lunker, skiferen ligger pænt tæt mod hinanden.
Umiddelbart vil jeg ikke være bekymret for den restlevetid taget er skyndet til. De 5-10 år er som der står tabelopslag, men vores erfaring er også at skifertag sagtens kan blive 50 år og mere.

Jeg vil dog anbefale at man for at forlænge levetiden afrenser taget for mos og alger. Dette skal gøres uden personfærdsel på taget.
Skifer er generelt et meget tyndt materiale, og det knækker meget let, hvis man færdes på taget.
Et ældre eternittag knækker endnu nemmere. Derfor anbefaler vi ingen personfærdsel.
Et tag af denne karakter, kan også fint renses nede fra jorden.

Generelt anbefaler jeg at man inspicere taget og tagrummet 1-2 gange om året, for ældning og utætheder.
Dette gælder alle tage, men jeg synes især det er vigtigt når vi har med et ældre tag at gøre.
Inde på loftet, kan der ses efter om der er tegn på fugtskjolder på lægter og spær, og på denne måde se, om taget holder tæt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"***2.2 Hvad dækkes?***
2.2.1 Skader
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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
2.3 Hvad dækkes ikke?
2.3.1 Forhold
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

2.3.2 Fejlagtig restlevetid
Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.
…
2.3.8 Slid og manglende vedligeholdelse
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 på bygningen, jf. punkt 2.2.1.

2.3.9 Udløb af sædvanlig levetid
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
…
2.3.11 Bagatelgrænse
Forhold under 5.100 kr."

Ankenævnet *for* Forsikring

11. 92777

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1973 med en tagbelægning af skifereternit. Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udskiftning af tagplader, der smuldrer. Hun har blandt andet anført, at dette blev konstateret af et tagmalerfirma i forbindelse med, at taget skulle renses og males for at forlænge tagets levetid.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er "konstateret forhold ved taget, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når man sammenligner ejendommen med andre intakte ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand".

Af mail af 16/8 2018 fra et tagmalerfirma fremgår det blandt andet, at "den 19. juni 2018 skulle jeg rense pågældende tag, men det viste sig desværre at være i alt for dårlig stand til en sådan behandling. Dette er ikke typisk for et skifer eternit tag af denne alder. Jeg renser tage som dette hver dag, også ældre tage end dette, og yderst sjældent er jeg udsat for så dårlig stand af et tag. Jeg har arbejdet med dette i 12 år og kan ikke huske andre tilfælde som dette. Mit skøn vil være at 20-25 % af taget er så medtaget at pladerne skal skiftes. Det er ikke bare almindeligt slid eller tidens tand der spiller en rolle her, pladerne er simpelthen bare i for dårlig stand".

Det fremgår blandt andet af mail af 10/9 2018 fra samme tagmalerfirma, at "jeg kan forstå at i har bedt om en uddybelse af smuldringen af de ramte tagplader, hvilket jeg så vil give jer. Det drejer sig om, som tidligere nævnt, en ret stor del af taget. Pladerne er i så dårlig stand at man ikke ville kunne reparere på dem, så derfor skal de udskiftes. Hvis de ramte elementer bliver udskiftet kan taget renses og derefter males, hvilket vil forlænge dets levetid betydeligt. Taget er umiddelbart ikke utæt p.t. men vil højst sandsynligt blive det inden for en kort årrække".

Af mail af 21/9 2018 fra et firma, der udvikler og producerer byggematerialer fremgår det blandt andet, at "i reglen kan jeg ikke sige præcist hvor lang restlevetid der er på et tag. Men jeg kan sige at ud fra de fremsendte billeder, ser taget meget pænt og sundt ud, tagets alder taget i betragtning. Det ligger pænt og jævnt, uden lunker, skiferen ligger pænt tæt mod hinanden. Umiddelbart vil jeg ikke være bekymret for den restlevetid taget er skyndet til. De 5-10 år

er som der står tabelopslag, men vores erfaring er også at skifertag sagtens kan blive 50 år og mere. Jeg vil dog anbefale at man for at forlænge levetiden afrenser taget for mos og alger".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagpladerne, som udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet finder, at tagets tilstand ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente af et tilsvarende tag af samme alder. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget er fra ejendommens opførelse i 1973 og således var 45 år gammelt på anmeldelsestidspunktet, og at forsikringen ikke dækker "forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid".

Nævnet bemærker, at oplysningerne om tagets levetid i tilstandsrapporten er gennemsnitsbetragtninger baseret på opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer, og at der ikke er foretaget et individuelt skøn, samt at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.3.2, at "fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag" ikke er dækket af forsikringen.

13. 92777

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings