Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. november 2019 blev i sag nr. 93912:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun overtog huset den 1/5 2018 med fysisk overtagelse den 1/12 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/9 2017.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Boligtype: *Villa* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Patriciervilla*

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*	*1894*	*2*	*110*	*105*	*0*	*205*	*0*
2	**B**	*Garage/udhus*	*-*	*1*	*38*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	**C**	*Udhus/skur*	*-*	*1*	*7*	*0*	*0*	*0*	*0*

...
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.
...
Tagets restlevetid : *Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*
Note: *Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen*

...
Registrering af bygningens tilstand
...

Alvorlige skader Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.	**K2**
Kritiske skader Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.	**K3**

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagpladerne har generelt mindre forvitringer, skævheder og plader der ikke ligger tæt. Dette er forventeligt pga. alder. Desuden ses diverse reparationer og fugninger. Note: Flere tagbrædder under tagpapbelægningen er misfarvet. Da der ikke kunne måles forhøjet fugtighed, antages dette at stamme fra tidligere utætheder.
	K2	Flere af tagplader har større forvitringer. Dette ses bl.a. mod øst.
1.3 Skotrender/inddækninger	K1	Rygning, grater og skorsten har inddækninger hovedsagelig i zink. Zinken er slidt med buler og skævheder. Flere søm er delvist trukket ud. Zinken er blevet tætnet for at hindre utætheder. Note: Træet under inddækningerne har flere steder misfarvet træ. Da der ikke kunne måles forhøjet fugtighed antages dette at stamme fra tidligere utætheder.
1.11 Ventilation	K1	Ventilationen af tagrummene er mindre end hvad man idag anbefaler. Dette giver opfugtning af tagrummet på visse tider af året. Dette kan ses på bagsiden af tagplader og på lægter og spær der er misfarvede. Desuden er der gennem årene trængt vand ind i samlingerne mellem tagpladerne hvilket ligeledes har opfugtet lægter og spær. Der kunne imidlertid ikke konstateres skader i den forbindelse. Note: Disse forhold er almindelige ved denne type ejendom. Om sommeren bliver spær og lægter totalt udtørret. Spærene og en del lægter er fra da ejendommen blev opført.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej
1.	**Generelle oplysninger**		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **36**		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Hele perioden**		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Taget ca. 1987. Senere ca. 1990 garagens. Udhusets tag i 2005. Badeværelse i stuen ca. 1993**	☒	☐

...

2.	**Tage**		
2.1	Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette? **Ca. 1985, nyt på en del af ejendommen. I 2015: Flere nye tagplader, reparation af skorstene**	☒	☐
2.2	Har du kendskab til, om at der er eller har været utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?	☐	☒
2.3	Har du kendskab til, at der er eller har været, skader i/ved skorsten? Hvis ja, hvilke og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette? **Sprækker i 2014. Nyt zink på skorsten mod nord. Begge skorstene fuget på ny**	☒	☐

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

Taghældning - 15-35 grader	*A*	
Taghældning - >35 grader	*A*	
Tagbelægning - Fiberarmeret skifer	*A*	
Tagbelægning - Andet; Type:	*A*	naturskiffer

I klageskema af 1/7 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Jeg skal hermed klage over, at Dansk Boligforsikring har afvist dækning af skade på mit tag

Sagsfremstilling:
Den 3. august 2018 anmeldte jeg en skade til Dansk Boligforsikring, da jeg i forbindelse med renovering af huset blev opmærksom på, at en del af taget er i væsentlig dårligere stand, end beskrevet i tilstandsrapporten. Blikkenslageren og skiferekspertenfra Cupa Danmark vurderede ikke, at det var muligt at udbedre skaden, men derimod at tagfladen skulle skiftes.

Dansk Boligforsikring sendte en vurderingsmand ud for at tilse taget. Vurderingsmanden oplyste, at skaden var mere alvorlig end beskrevet i tilstandsrapporten, og at skaden burde have været kategoriseret som en K3´er. Han oplyste endvidere, at hele tagdelen burde udskiftet for at undgå skade på den resterende del af huset samt at skaden havde været tilstede ved overtagelse af huset.

Den 23. august 2018 modtog jeg en afvisning af skaden. Den begrundelse der var lagt til grund, stemte ikke overens med de oplysninger, som vurderingsmanden havde oplyst mig om. Jeg anmodede derfor Dansk Boligforsikring om at genoverveje sagen, samt at få tilsendt vurderingsmandens rapport.

Dansk Boligforsikring fastholdte ved afgørelse truffet den 29. august 2018 afvisningen. Jeg klagede derfor til deres interne Kvalitets- og klageafdeling.

Den 20. september 2018 afviste også klageafdelingen min klage. Jeg udtrykte min undren herom i mail samme dag, som klageafdelingen responderede på i mail af den 21. september 2018.

Sagens nærmere omstændigheder:

I mail af den 23. august 2018 afvises skaden med den begrundelse, at 'det under pkt. 1.1 i tilstandsrapport er anmærket med en K2, at flere tagplader har større forvitringer. Dette ses bl.a. mod øst. I øvrigt fremgår det ligeledes af forsikringsbetingelserne pkt. 4.7 at forhold, der består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid ligeledes falder uden for dækning under ejerskifteforsikringen.'

Hertil bemærkes:

Ad K 2 ctr. K 3:
I vurderingsmandens rapport fremgår, at 'skifre på denne tagflade fremstår nedslidte, og med væsentlige forvitringer. Indvendigt i tagrummet ses denne tagflade også med forvitringer, og der kan flere steder konstateres utætheder og lysindfald, hvorfor der må forventes indtrængning af ned-

bør ved bestemte vejrsituationer, dette vurderes at kunne medføre skader på underliggende konstruktioner. Der kan dog pt. ikke konstateres skader eller tegn på opfugtning.' Endvidere fremgår 'Tagflades stand vurderes at have den konstruktive betydning, at der vil opstå skader på underliggende bygningsdele, hvis ikke tagfladen udskiftes, eller renoveres inden for overskuelig fremtid.'

Der er således forskel på alvorligheden af beskrivelsen. I tilstandsrapporten fremgår større forvitringer hvorimod vurderingsmanden oplyser, at tagfladen fremstår nedslidt med væsentlige forvitringer.

Desuden har vurderingsmanden vurderet, at der er tale om skade, der burde have været kategoriseret som en K 3' er, da der vil 'opstå skader på underliggende bygningsdele, hvis ikke tagfladen udskiftes, eller renoveres inden for overskuelig fremtid.'
…
Der er således væsentlig forskel på, hvorvidt en skade defineres som en K 2 eller en K 3, da en K 2´er pr definition ikke vil medføre skade på andre bygningsdele, og derfor er det en skade der ikke behøvede at blive udbedret straks. Vi gik derfor med rette ud fra, at taget ikke skulle skiftes inden for den nærmeste fremtid.
…
I mail af 29. august 2018 fremgår endvidere:
'Jo længere tid der går før anmærkningen udbedres, des mere forventeligt er det også, at forholdet vil udvikle sig, dette henset til, at du på anmeldelsestidspunktet har overtaget ejendommen for godt 8 måneder siden og der i perioden siden overtagelsen både har været perioder med regn og sne.'

Det tyder umiddelbart på, at sagsbehandleren er enig i, at der er tale om en K 3´er, men hun har nu selv fundet på, at det er hvad man kan forvente på en periode på 8 måneder.

Følgende fremgår af vurderingsmandens notat:
'Anmeldte forhold omkring tagflade mod syd har været tilstede ved overtagelse af ejendommen.'

I afvisningen af klagen af den 20. september 2018 fra klageafdelingen, lægges til grund, at afvisningen er korrekt, blandt andet da 'Jeg lægger til grund, at vi ikke ved vores besigtigelse har konstateret skader på lofter eller tagkonstruktion'.

Vil det så sige, at forsikringen havde dækket, såfremt der var sket skade på de underliggende bygningsdele? Der er med vurderingsmandens rapport ikke tvivl om, at skaden er en K 3´er, men vi har heldigvis nået at opdage dette inden der er sket skade.

Desuden fremgår: 'Jeg mener i øvrigt ikke, at der er noget der taler for, at det skulle være nødvendigt at udskifte hele taget. Ud fra de billeder besigtigelseskonsulenten har taget, mener jeg, at det vil være tilstrækkeligt at udskifte defekte skifre, samt eftergå fugningen.'

Her har klagebehandleren vurderet, at det er muligt at udskifte defekte skifre, hvilket er modsat det, som vurderingsmanden og i øvrigt de andre jeg har haft til at kigge på taget har oplyst mig. Skifrene var meget porøse, som i øvrigt også ses af billedmaterialet, og da de ligger oven på hinanden er det ikke muligt at skifte enkelte skifre. Dette kan ligeledes bevidnes af de tagfolk, der har skiftet taget. Skifferne faldt fra hinanden da de fjernede dem.

Ad levetid på tag:
Det fremgår af tilstandsrapporten, at tag med den tagtype og den alder har en forventet restlevetid på 10 år (den maksimale levetid, der kan oplyses i en tilstandsrapport). Så hvis vi ikke kunne forvente andet af tagets alder, er der endnu en fejl i tilstandsrapporten.

Sagen kan herefter opsummeres således:

- Vurderingsmanden har vurderet, at skaden var tilstede på overtagelsestidspunktet.
- Vurderingsmanden har vurderet, at skaden er forkert kategoriseret og det burde have været en k3'er.
- Vurderingsmanden har vurderet at den del af taget skal skiftes.
- Det fremgår af tilstandsrapporten, at tag med den tagtype og den alder har en forventet restlevetid på 10 år.

Da skaden 'kun' var kategoriseret som en K2'er var der ikke risiko for, at taget skulle skiftes inden for nærmeste fremtid, da skaden ikke ville medføre skade på andre bygningsdele. Såfremt skaden havde været korrekt kategoriseret som en K3'er, havde vi haft mulighed for at forhandle et afslag i købesummen. (Vi betalte den udbudte pris for huset). Endvidere kunne vi have planlagt et tagskifte og ikke stået i denne situation, hvor min entreprenør nåede at pille tagrenderne af huset, og jeg ender med en kæmpe regning for stilladset (se nedenfor). Taget havde ved tabelopslag fået den maksimale restlevetid på 10 år, og vi gik derfor med rette ud fra, at selvom taget var gammelt, så kunne det pga. tagtype holde i mange år endnu.

Dertil kommer det, at det ikke kan være rigtigt, at forsikringen kan dække sig ind ved at kategorisere skader i en lavere kategori, end den viser sig at være. Ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten er der jo mulighed for ejerne at klage over en vurdering af en skade. Kan det være retstilstanden, at man kan slippe afsted med at kategoriserer skaderne i en lavere kategori, så den nuværende ejer tjener på det, og man undgår klager og den nye ejer så bare skal finde sig i, at skaderne er undervurderet?

I øvrigt står følgende spørgsmål tilbage – hvorfor sender Dansk Boligforsikring en vurderingsmand ud, hvis de pr. definition ikke vil anerkende at en k 2 skade kan vise sig at være en k 3 skade? Jeg har spildt en masse tid på at få vurderingsmanden ud, klager osv.

Jeg følte mig desværre fanget i den situation. Vi havde fået oplyst af fagfolk, at skaden skulle udbedres hurtigt, samtidig har Dansk Boligforsikring oplyst, at skaden ikke burde udbedres så længe tvisten står på. Vi afventede derfor Dansk Boligforsikring, da jeg havde fuld tillid til, at forsikringen ville dække, når der er fejl i tilstandsrapporten. Da klageafdelingen ligeledes afviste at dække, og jeg kunne se, at jeres sagsbehandlingstid er 6-8 måneder besluttede jeg at få skiftet hele taget. Jeg tænker ikke, at Dansk Boligforsikring vil betale for evt. skade som taget kunne medføre i vinteren på vores nyrenoveret hus. Vi har haft stillads oppe i alt den tid, som klagen har verseret hos Dansk Boligforsikring. Jeg har desværre endvidere været nødsaget til at betale ekstra for overdækning, da taget ikke kunne renoveres i vintermånederne uden overdækning.

Desuden forhøjes selve stilladslejen på grund af overdækningen i den tid, som det har taget at renovere taget. Det endte derfor med at koste 114.235,88 kr. ekstra til stillads på grund af Dansk Boligforsikring.

Jeg vil holde Dansk Boligforsikring erstatningsansvarlige for disse omkostninger, som jeg har haft siden vi opdagede skaden. Det burde have stået Dansk Boligforsikring klart allerede ved modtagelsen af vurderingsmandens rapport den 14. august 2018, at jeg var berettiget til en erstatning. Såfremt de havde tilbudt en løsning på det tidspunkt kunne taget have været lavet med det samme (jeg havde en der kunne lave det for mig) og jeg vil have undgået disse store ekstraudgifter.

Jeg har vedhæftet et tilbud på at få lavet den del af taget, som ikke stod til at redde, i så fald jeg kun skulle skifte den del, på 45.000 kr. inkl. moms. (Jeg har fratrukket stillads, da der skal selvfølgelig ikke betales for stillads to gange).

Det samledes krav kan herefter opgøres til 159.235,88 kr."

Selskabet har i brev af 31/7 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører skader på en tagbelægning af naturskifer. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er flere tagplader med større forvitringer. Forholdet er anmærket med karakteren K2. Klager mener, at tilstandsrapportens beskrivelse/karakter er klart forkert, da forholdet burde have fået karakteren K3. Dansk Boligforsikring har ikke vurderet, at anmærkningen er klart forkert.

Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende … d. 30. november 2017. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 19. september 2017.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 3. august 2018, at der i forbindelse med et større renoveringsprojekt var konstateret skader på taget, navnlig den oprindelige tagbelægning på den østvendte tagside.

Dansk Boligforsikring afviste forholdet ved e-mail af 7. august 2018 med henvisning til, at de anmeldte forhold fremgik af tilstandsrapporten, bilag B.

Da klager ikke kunne acceptere afgørelsen, har selskabet besigtiget ejendommen d. 10. august 2018.

Da der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres skader på de underliggende konstruktioner, og da tagbelægningens tilstand fremgik af tilstandsrapporten, har selskabet afvist at dække det anmeldte forhold ved e-mail af 23. august 2018. Fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag C.

2. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.

Klager gør gældende at tagbelægningen ikke er blevet korrekt anmærket i tilstandsrapporten, da den bygningssagkyndige har givet anmærkningen karakteren K2. Det er dog en misforståelse, når klager skriver, at Dansk boligforsikrings vurderingsmand mente, at skaden var mere alvorlig, og af den grund skulle have haft karakteren K3.

Besigtigelseskonsulenten har vurderet, at tagets tilstand svarer til beskrivelsen i tilstandsrapporten, men det er hans vurdering, at der ved svigt af tagets funktion, vil være risiko for skader på andre bygningsdele. Derfor er det hans opfattelse, at K3 havde været mere korrekt.

Karakteren K2 beskriver, tilsvarende K3, forhold, der er så alvorlige, at bygningsdelens funktion må forventes at ville svigte inden for overskuelig tid.

Klager har via tilstandsrapporten fået oplyst, at flere tagplader har større forvitringer, og har på den baggrund måttet forvente, at det inden for kort tid ville være nødvendigt at foretage udskiftning af disse tagplader. Ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke klagers udgifter til udskiftning af de forvitrede tagplader.

Da der ikke er konstateret andre skader, end skaderne på tagbelægningen er der ikke noget grundlag for dækning uanset, at karakteren mere rigtigt skulle have været K3. Der henvises til tidligere ankenævnsafgørelser AN 72.496 og AN 73.095.

Da der ikke et år efter tilstandsrapportens udarbejdelse var konstateret skader på de underliggende konstruktioner, er det ikke selskabets opfattelse, at forholdet kan siges at have været klart forkert anmærket, så klager ikke forud for købet kunne tage i betragtning, at der ville være behov for reparationer af tagbelægningen.

Klagers ejendom er opført i 1894 og tagbelægningen på den østvendte tagside vurderes at være den oprindelige. Både selskabets besigtigelseskonsulent og Jesper Voetmann fra Cupa Danmark har derfor vurderet at levetiden på tagbelægningen er opbrugt. Begge anbefaler, at tagbelægningen udskiftes.

Det forhold, at det vurderes økonomisk mest forsvarligt, at få udskiftet alle de gamle skifre på den østvendte tagflade, er dog ikke ensbetydende med, at klager ikke kunne have valgt kun at udskifte de skifre, som ses med større forvitringer.

Som det fremgår af billederne, er der tidligere blevet udskiftet enkelte skifre, og det ville også have været muligt for klager at sikre tagets tæthed ved en udskiftning af de beskadigede plader.

Klager har selv valgt at få udskiftet taget på hele ejendommen, og har af denne årsag også afholdt betydelige udgifter til stillads. Det bemærkes, at der allerede før taget blev gennemgået var opsat stillads i fuld højde omkring hele huset, og på den baggrund er ikke klart hvorfor klager mener, at have et krav på kr. 114.235,88, der alene vedrører stillads, eller hvorfor klager mener, at der skulle være afholdt ekstraudgifter til stillads på grund af Dansk Boligforsikring.

Det bemærkes i øvrigt, at det af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7 fremgår, at forhold der alene består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid vil være undtaget fra dækning. Med henvis-

> ning til klagers bilag 7, må det således konstateres, at klager også af denne årsag vil være afskåret fra at få erstattet det gamle tag."

Klageren har i brev af 21/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Vedr. tagets restlevetid:
> Uanset diskussionen om K 2 og K 3 så har Dansk Boligforsikring selv indrømmet, at der er begået en fejl i tilstandsrapporten da det fremgår af Dansk Boligforsikrings bemærkninger af 31. juli 2019 til sagen:
>
> *'Det bemærkes i øvrigt, at det af forsikringsbetingelsernes pkt. 4.7 fremgår, at forhold der alene består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid vil være undtaget fra dækning. Med henvisning til klagers bilag 7, må det således konstateres, at klager også af denne årsag vil være afskåret fra at få erstattet det gamle tag.*'
>
> Dvs. at Dansk Boligforsikring er enig i, at tagets levetid var slut – pga. tagets sædvanlige levetid. Derfor er det en ansvarspådragende fejl, at det fremgår af tilstandsrapporten, at
>
> *'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.*
> *…*
> *Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.*
> *Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen.'*
>
> Det står således uklart, hvorledes vi nogensinde skulle have den tanke, at tagets restlevetid var slut med henvisning til tagets alder. Man burde som forbruger kunne stole på, hvad der fremgår af tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget ejerskifteforsikringspolicen, stilladsfirmas faktura på 57.245 kr. for montering af overdækning og på hhv. 26.281,88 kr. og 30.709 kr. for leje af stillads mv. i perioden 1/11 2018–16/12 2018 og fotos af klagerens hus. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af Cupas e-mail af 2/8 2018 til klagerens blikkenslager fremgår bl.a.:

> "Efter min besigtigelse af naturskifertaget på ejendommen … kan jeg konstaterer at naturskiferens levetid er slut.
> Jeg vil fraråde at du forsøger at reparere på dette, taget bør udskiftes inden for 1, max 2 år."

Af klagerens anmeldelse af 3/8 2018 fremgår bl.a.:

> "Som aftalt sendes hermed det ønskede materiale. Jeg vedhæfter endvidere udtalelse fra Cupa Danmark, som har besigtiget taget i går. Der er 'kun' tale om en del af taget, hvor der er naturskiffer.

Den resterende del af taget er asbest. Der er ligeledes nogle mindre skader, blandt andet oplyste den blikkenslager, der ligeledes tilså taget, at rygningen er 'bukket op' således der er risiko for at vandet løber ind under taget. Vi har også fundet vådt rockwool.

Som jeg oplyste telefonisk er vi i gang med et større renoveringsprojekt og vil ikke risikere skade på huset, da der allerede er istandsat meget.

Derudover har vi et stillads sat op lige nu, hvilket er endnu en grund til at få taget lavet med det samme.

Jeg ser frem til at høre fra jer snarest, således I kan sende en vurderingsmand."

Af taksators besigtigelsesnotat af 14/8 2018 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO:
10. august 2018
…
BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:
Ved besigtigelsen ses patriciervilla med facader i røde teglsten, ejendommens tag er udført med 45° taghældning, og er belagt med en kombination af oprindelige naturskifre, og nyere eternitskifre. Ejendommen fremstår pt. under gennemgribende renovering med fuldt stillads.

Ft. anviser tagflade vendende mod øst, her ses tagflade med hvad der vurderes at være de oprindelige naturskifre fra ejendommens opførelse, skifre på denne tagflade fremstår nedslidte, og med væsentlige forvitringer.

Indvendigt i tagrummet ses denne tagflade også med forvitringer, og der kan flere steder konstateres utætheder og lysindfald, hvorfor der må forventes indtrængning af nedbør ved bestemte vejrsituationer, dette vurderes at kunne medføre skader på underliggende konstruktioner. Der kan dog pt. ikke konstateres skader eller tegn på opfugtning.

Nedslidte naturskifre/udløb af levetid:
Den normale estimerede levetid for et naturskifertag ligger typisk på 80-120 år. På denne baggrund vurderes at der er tale om almindelig nedslidning/udløb af levetid på tagbelægningen.

Det vurderes at skifre på denne tagflade er de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1894.

Tagflades stand vurderes at have den konstruktive betydning, at der vil opstå skader på underliggende bygningsdele, hvis ikke tagfladen udskiftes, eller renoveres inden for overskuelig fremtid.

Tagfladen er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt, og der ses pt. ingen følgeskader. Anmeldte forhold omkring tagflade mod øst har været tilstede ved overtagelse af ejendommen.
…
Nedslidt tag:

Når man ser på det oprindelige naturskifertag, må konklusionen være at der er tale om et tag der generelt fremstår nedslidt, der ses mange lysindfald hvilket indikerer flere utætheder i taget. At der pt. ingen fugt kan spores er ikke nødvendigvis udtryk for at taget er tæt, men nok mere et udtryk for det vejr vi har haft gennem sommeren.

Den normale estimerede levetid for et naturskifertag ligger typisk på 80-120 år. På denne baggrund vurderes at der er tale om almindelig nedslidning/udløb af levetid på tagbelægningen.

Det vurderes at skifre på denne tagflade er de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1894.

Også denne tagflades stand vurderes at have den konstruktive betydning, at der vil opstå skader på underliggende bygningsdele, hvis ikke tagfladen udskiftes, eller renoveres inden for overskuelig fremtid.

Tagfladen er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt, og der ses pt. ingen følgeskader.

Anmeldte forhold omkring tagflade mod syd har været tilstede ved overtagelse af ejendommen."

Af tilbud fra et byggefirma indhentet af klageren af 23/1 2019 på udskiftning af 12 m2 skifertag fremgår bl.a.:

Udskiftning af 12m2 tag:

Nedrivning af gamle skiffer,lægter og tagrender.

Opsætning nye af fer i not bredder og underpap.

Opsætning af tagrender og nedløb.

Lægning af nye natur skifer.	12	3.000,00 kr.	36.000,00 kr.
Stillads			
Op og Nedtagning af stillads+leje	1	12.000,00 kr.	12.000,00 kr.
Momsfrit beløb: 0,00 kr.		I alt ekskl. moms	48.000,00 kr.
Momspligtigt beløb:48.000,00 kr.		Moms (25%)	12.000,00 kr.
		I alt inkl. moms	**60.000,00 kr.**

Af byggefirmaets e-mail af 20/8 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"Lige en opfølgning på dit tag hvor der skulle skifte skiffersten, da det Ikke var muligt at skifte stenene fordi de smuldrede når man tog fat i dem, skiftede vi hele fladen på 10m2

Har lavet en video som jeg sender med"

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.17 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, revnedannelser, 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
Forsikringen dækker ikke:
4.1
Forhold, der er anført i tilstandsrapporten …, 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.
…
4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.
4.8
Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 1894, den 1/5 2018. En del af taget var beklædt med tagplader af naturskifer, som formentlig stammede fra ejendommens opførelse. Taget var i øvrigt beklædt med tagplader af eternitskifer af nyere dato. I forbindelse med at ejendommen skulle renoveres, fik hun at vide, at naturskifertaget burde udskiftes. Den 3/8 2018 anmeldte hun skaden til selskabet, hvorefter selskabets taksator besigtigede ejendommen den 10/8 2018 og konstaterede, at der ville opstå skader på de underliggende bygningsdele, hvis ikke naturskifertaget blev udskiftet eller renoveret. Selskabet afviste i breve af 23/8 og 29/8 2018 at yde forsikringsdækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten og til, at skifertagets levetid var udløbet. Efter at selskabets klageafdeling den 20/9 2018 havde fastholdt afvisningen, valgte klageren at udskifte hele taget.

Det fremgår af tilstandsrapporten udarbejdet til brug for salg af ejendommen, at "Ifølge husef-tersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere". Angående tagbelægningen er det med karakteren K1 anført, at "Tagpladerne har generelt mindre forvitringer, skævheder og plader der ikke ligger tæt. Dette er forventeligt pga. alder. Desuden ses diverse reparationer og fugninger". Det er også med karakteren K2 anført, at "Flere af tagplader har større forvitringer. Dette ses bl.a. mod øst".

Klageren ønsker, at selskabet skal betale 114.235,88 kr. til dækning af ekstraudgifter til overdækning og forlænget stilladsleje. Klageren ønsker også, at selskabet skal betale 45.000 kr. for udskiftning af den del af taget, som var beklædt med tagplader af naturskifer.

Klageren har blandt andet anført, at tagbeklædningen var i væsentligt dårligere stand, end hvad der er nævnt i tilstandsrapporten, og at taget burde have fået karakteren K3 og ikke K2, da tagbeklædningens stand indebar risiko for skade på andre bygningsdele. Klageren har også anført, at hun gik ud fra, at taget ikke skulle udskiftes inden for den nærmeste fremtid, da karakteren K2 var anvendt, og da tagets restlevetid i tilstandsrapporten var angivet til ti år.

Selskabet har fastholdt afvisningen og har blandt andet anført, at klageren ud fra tilstandsrapportens oplysninger måtte forvente, at en del af taget inden for kort tid måtte udskiftes. Selskabet har også anført, at forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens sædvanlige levetid, er undtaget fra dækning. Selskabet har endvidere bekræftet, at det havde være mere korrekt at anvende karakteren K3, men at der ikke var sket skader på andre bygningsdele som følge af naturskifertagets stand.

Af taksators besigtigelsesnotat af 14/8 2018 fremgår det blandt andet, at "Ejendommen fremstår pt. under gennemgribende renovering med fuldt stillads. Ft. anviser tagflade vendende mod øst, her ses tagflade med hvad der vurderes at være de oprindelige naturskifre fra ejendommens opførelse, skifre på denne tagflade fremstår nedslidte, og med væsentlige forvitringer. Indvendigt i tagrummet ses denne tagflade også med forvitringer, og der kan flere steder

konstateres utætheder og lysindfald, hvorfor der må forventes indtrængning af nedbør ved bestemte vejrsituationer, dette vurderes at kunne medføre skader på underliggende konstruktioner. Der kan dog pt. ikke konstateres skader eller tegn på opfugtning. **Nedslidte naturskifre/udløb af levetid:** Den normale estimerede levetid for et naturskifertag ligger typisk på 80-120 år. På denne baggrund vurderes at der er tale om almindelig nedslidning/udløb af levetid på tagbelægningen. Det vurderes at skifre på denne tagflade er de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1894. Tagflades stand vurderes at have den konstruktive betydning, at der vil opstå skader på underliggende bygningsdele, hvis ikke tagfladen udskiftes, eller renoveres inden for overskuelig fremtid".

Af e-mail af 20/8 2019 fra byggefirmaet, som klageren havde rekvireret, til klageren fremgår blandt andet, at "Lige en opfølgning på dit tag hvor der skulle skifte skiffersten, da det Ikke var muligt at skifte stenene fordi de smuldrede når man tog fat i dem, skiftede vi hele fladen på 10m2".

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 ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til udskiftning af naturskifertaget med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at naturskifertagets levetid er udløbet, jf. forsikringsbetingelserne punkt 4.1 og 4.7.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten med karaktererne K1 og K2 er blevet gjort opmærksom på, at tagpladerne generelt havde mindre forvitringer, og at flere tagplader havde større forvitringer. Nævnet finder, at klageren ved disse angivelser er blevet oplyst om, at der er begyndende tegn på nedbrud af tagpladerne, og at skaden ikke gik ud over, hvad der måtte forventes.

Nævnet har også lagt vægt på, at taksator har vurderet, at naturskifertaget var det oprindelige fra opførelsen af ejendommen i 1894, og at skaderne skyldtes almindelig nedslidning og udløb af skifertagets levetid. Nævnet har tillige lagt vægt på, at det er oplyst, at naturskifertagets levetid måtte anses som udløbet. Det er endvidere nævnets opfattelse, at en køber af en ejendom fra 1894 med oprindelig tagbelægning i skifer må påregne, at en udskiftning af skifertagbelægningen kan blive nødvendig som led i den almindelige vedligeholdelse.

Det, som klageren har anført om angivelsen af tagets restlevetid i tilstandsrapporten, kan ikke føre til andet resultat, da det fremgår af tilstandsrapporten, at den forventede restlevetid for hovedbygningens tag ikke er et konkret skøn af tagets restlevetid, men er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Nævnet bemærker, at det i overensstemmelse hermed fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 4.8, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan heller ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels