

Ankenævnet for Forsikring

Den 18. november 2020 blev i sag nr. 95348:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1985. Forsikringen trådte i kraft den 4/11 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/7 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"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*

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K1

Stedvis tagsten med mindre afskallinger.

Et par tagsten gaber en smule i overlæg på sydlige del af øst siden ved kip.

Rygningskit partielt revnet/med udfald."

I klageskema af 2/6 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At forsikringen dækker udgifter til nyt tag

...

Sagsfremstilling:

Med overtagelse i november 2017 erhvervede vi [ejendom], der er opført i 1985. Forud for købet havde vi fået ejendommen forevist af [ejendomsmægler], og som en væsentlig del af beslutningsgrundlaget indgik den udarbejdede tilstandsrapport (**bilag 1**). Af rapporten fremgår blandt andet følgende:

- Kosmetiske skader benævnes K1, medens skader, der bør undersøges nærmere, benævnes UN, jf. rapporten s. 3.
- Om ejerskifteforsikringen nævnes det s. 4, at den kan sikre mod større udgifter til blandt andet skjulte skader.
- S. 7 oplyses, at
'... Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag ... forventes at holde 10 år eller længere...'
- Og som note tilføjes det, at
'Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen.'
- S. 8, pkt. A 1.1 anføres blandt andet
'K1 Stedvis tagsten med mindre afskallinger...'
- S. 10 heder det i de
'Generelle kommentarer...',
- at
'Huset er tidstypisk opført i robuste materialer og god håndværksmæssig kvalitet og fremstår i fin vedligeholdelsesstand uden nævneværdige fejl og mangler'.
- Om tagbelægningen anføres s. 17, at der er tale om
'... Tegl ... Falstagsten med fugesystem'

Byggeskadefonden har i en artikel om Tage fra april 2003 (**bilag 2**)

'Mange skader på gamle tegltage'

- beskrevet en betydelig stigning i anmeldelserne om skader på tagsten af tegl i 2001 og 2002, og det hedder blandt andet i 2. afsnit at
'Den overvejende del af anmelderne vedrører teglsten, der blev produceret på teglværker, som ikke eksisterer mere'.
- Det fremgår videre, at Fonden indledte forhandlinger med teglværksbranchen for at sikre mod de samme fejl. På det nederste billede i bilaget ses i øvrigt skader på falstagsten, som i nærværende sag.

Som grundlag for tilsynsrapportens oplysning om tagets restlevetid har Sikkerhedsstyrelsen i (**bilag 3**)

'Uddrag af håndbog for beskikkede byggesagkyndige'

- henvist til, at den byggesagkyndige i praksis skal vælge en restlevetid, her
'10 år eller længere'.
- I sidste afsnit, side 1 skriver Styrelsen, at
'Angivelse af restlevetiden skal alene baseres på ... oplysninger ... om tagets alder, og de materialer, der er anvendt Ud fra de oplysninger skal den byggesagkyndige foretage et opslag i nedenstående tabel over middellevetid på tagdækning...'
- Den nævnte tabel, side 2 i bilaget, oplyser i pkt. 2c middellevetiden for teglfalstagsten til mere end 100 år og i pkt. 2f 60 år for tegltagsten med fugesystem. Taget på huset var på købstidspunktet 32 år, altså langt fra de levetider, der oplyses i Sikkerhedsstyrelsens vejledning.

Det var for os ligeledes en væsentlig betingelse for købet af ejendommen, at der kunne tegnes en ejerskifteforsikring uden forbehold. Tryg fremsendte et tilbud den 7. september 2017, der alene indeholdt en særlig betingelse om manglende dækning vedrørende utætheder ved altan, hvilket vi accepterede. Policen blev udstedt den 11. oktober 2017 med ikrafttræden den 4. november 2017, **(bilag 4)**. Om Tryg besigtigede ejendomme forud for forsikringstegningen vides ikke.

...

Da vi i 2019 konstaterede flere fejl ved ejendommen, anmeldte vi skaderne til Tryg i september 2019, hvorefter Tryg besigtigede ejendommen og traf en afgørelse af 3. oktober 2019, jf. **(bilag 6)**. Afgørelsen vedrører flere forhold, hvoraf kun taget er relevant i denne forbindelse.

- Det fremgår blandt andet af Trygs afgørelse, at
'... taget er belagt med K21 tagsten. ...'
- Der henvises videre til tilstandsrapporten, jf. ovenfor bilag 1, Videre heder hedder det side 2 i bilaget, at
'Årsagen er at K21 tagsten har en begrænset levetid og typiske skader på denne sten er blandt andet afskalninger.'

'Ud fra de observationer taksator har gjort ved besigtigelsen, er der ikke fysiske forhold ved taget, som afviger nævneværdigt fra, hvad man erfaringsmæssigt må forvente at et tilsvarende tag af samme alder i god vedligeholdelsesstand.'

Vi klagede over denne afgørelse den 3. november 2019 **(bilag 7)**, og henviste i blandt andet til, at problemerne med K21 tagsten var og er velkendt i branchen. Videre henviste vi i klagen, s. 2, 1. afsnit til

- Forsikringsankenævnets kendelse i sag nr. 86342 af 3. marts 2015, side 2, hvor en tagdækker citeres for følgende udtalelse (hvorved bemærkes, at det i denne sammenhæng er den citerede udtalelse der har interesse, idet erstatningsansvaret i sagen var anerkendt af det pågældende forsikringsselskab):
'... Ydermere er den pågældende sten (K21) kendt for sin dårlige lersammensætning med alt for meget kalk, der bevirker frostsprængninger og revnedannelser'.

Dette affødte et svar fra Tryg af 12. november 2019 **(bilag 8)**, hvori man blandt andet henholder sig til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, jf. bilag 5, ligesom man på dette tidspunkt henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 5.8, jf. ligeledes bilag 5. Det anføres videre s.1, 6. afsnit, sidste punktum

'At der foregår en udvikling i nedbrydningen i de efterfølgende 2 år [siden tilstandsrapportens udarbejdelse] frem til anmeldelsen, adskiller sig ikke fra, hvad der sker med tilsvarende K21 tegl, af samme alder og vedligeholdelses stand'.

Vi meddelte Tryg den 18. december 2019 **(bilag 9)**, at vi fortsat ikke kunne acceptere afgørelsen, og sagen blev samtidig påklaget til den bygningssagkyndige **(bilag 10)**.

Der blev afholdt møde på ejendommen den 8. januar 2020 med den bygningssagkyndige, til hvem jeg samme dag fremsendte et notat fra mødet **(bilag 12)**, hvoraf det blandt andet fremgår, at den bygningssagkyndige ikke var bekendt med en speciel levetid for K21 tagsten, hvilket han bekræftede i en mail af 9. januar 2020 **(bilag 13)**. Kopi af denne mail blev tilsendt Tryg den 14. januar 2020 **(bilag 14)**.

Afvises på ny af Tryg den 21. januar 2020 (**bilag 15**).

Vi indhentede herefter en udtalelse fra en lokal tømrermester, som tidligere havde afgivet en mundtlig udtalelse, der blev meddelt Tryg, jf. bilag 7. Efter en forudgående besigtigelse den 17. februar 2020 sendte tømrermesteren en rapport bilagt fotos (**bilag 16**). ...

Sagen blev herefter indbragt for Trygs kvalitetsafdeling 27. februar 2020 (**bilag 17**) sammen med rapporten fra tømreren, bilag 16, der i svar af 17. marts 2020 (**bilag 18**) fastholdt afvisningen og gør opmærksom på i næstsidste afsnit s. 1

'... at der med begrebet ejendommens værdi ikke er tænkt på ejendommens handelsværdi, men den byggetekniske værdi... '

- Denne sondring synes ikke umiddelbart at fremgå af forsikringsbetingelserne.
- Videre anfører Tryg i svaret s. 2, 3. afsnit

'At K21 tegl generelt har en kortere levetid, samt oplysningerne fra din murer om, at K21 tegl generelt har mere kalk i stenene end andre sten, kan ikke medføre en anden opfattelse, idet der er tale om forhold, som er generelle for K21 tegl'.

Bemærkninger til sagen

Til støtte for vort synspunkt anføres følgende:

- Efter den indhentede udtalelse, bilag 16, om tagets tilstand, må det lægges til grund, at taget allerede på købstidspunktet i 2017 og i hvert fald senest ved skadesanmeldelsen i 2019 var behæftet med sådanne fejl og mangler, at de er omfattet af forsikringsbetingelserne pkt. 3.1., og at dette medfører en nødvendig udskiftning af taget.
- Det var ved købet af ejendommen et væsentligt element, at ejendommen var uden nævneværdige fejl og mangler; altså at tilstandsrapporten, bilag 1, kun påpegede kosmetiske skader benævnt K1, bortset fra en enkelt K2 anmærkning, der udmøntede sig i et forsikringsforbehold på ejerskifteforsikringen, bilag 4. Vi ville under ingen omstændigheder have købt ejendommen til den aftalte pris, hvis vi havde kendt udsigten til en total udskiftning af taget inden for en 2-3 årig periode.
- Det var på købstidspunktet i 2017 velkendt hos såvel bygge- og forsikringsbranchen som hos myndighederne (Byggeskadefonden), jf. bilag 2, at der var problemer med levetiden på K21 tagsten. Også Forsikringsankenævnet har haft problematikken med K21 tagsten forelagt, jf. henvisningen ovenfor nederst side 3. Tryg sad inde med denne viden, jf. bilag 6, men tog intet forbehold derfor i forsikringsbetingelserne eller videreformidlede denne vigtig oplysning til os, hvilket er ansvarspådragende. Tryg gør selv gældende, at K21 tagsten har en kortere levetid, men har samtidig i forsikringsbetingelserne, bilag 5, en bestemmelse om, at erstatningen først nedtrappes efter det 45. år for skader på falstagsten, hvilket i øvrigt stemmer mere overens med Sikkerhedsstyrelsens tabeller, bilag 3, der dog angiver 60 år som middellevetiden. Det bekræfter endvidere, at det er rimelig usædvanligt, at et tegltag skal udskiftes efter blot 32-35 år.
- Tryg har henvist til, at fejlagtig angivelse af tagets levetid ikke er omfattet af forsikringen, jf. bilag 5, pkt. 5.8. Vi gør imidlertid dels gældende, at der ikke er tale om en fejlagtig oplysning, men derimod om, at særdeles relevante oplysninger ikke bringes til forsikringstagers kundskab, og dels at der er en markant forskel på, om et tag holder i 32 år eller 60 år. Det kan ikke affejes med 'fejlagtig angivelse', og for så vidt angår den byggesagkyndige slet ikke, når 'fejlen' beror på manglende viden om i øvrigt velkendte oplysninger om K21 tagsten.
- Tryg har videre i bilag 6 anført, at deres taksator ikke mener, at tagets stand ikke afviger nævneværdig fra et tilsvarende tag af samme alder i god vedligeholdelsesstand. Et sådant synspunkt må klart afvises, da det fuldstændigt underminerer de i øvrigt klare oplysninger fra Byg-

geskadefonden og Sikkerhedsstyrelsen. Vil man hævde et sådant synspunkt, må det klart fremgå af forsikringsbetingelserne, at K21 falstagsten kun kan forventes at holde i 30 år."

Selskabet har i brev af 23/6 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2.0 Indledning

Sagen vedrører hvorvidt tagbelægningen på klagers ejendom er i en sådan tilstand, at der er tale om et dækningsberettigende forhold over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 4. november 2017 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1601 hos os (police og betingelser klagers bilag 3 og 4).

Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 4. juli 2017 (klagers bilag 1).

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 16. september 2019 eller mere end 1½ år efter overtagelsen anmeldte klager telefonisk, at tagbelægningen skulle være under nedbrydning (Bilag A. Anlæggelsesbillede).

De anmeldte forhold blev besigtiget den 25. september 2019, og som bilag b fremlægges taksatorens rapport.

På baggrund af denne rapport afviste selskabet dækningen over den tegnede ejerskifteforsikring den 3. oktober 2019 (bilag 6). Kopi af den efterfølgende korrespondance mellem selskabet og klager er fremlagt af klager.

4.0 Ejendommen

Der er tale om et traditionelt typehus opført i 1985, med K21 tegl som tagbelægning.

5.0 Hvad dækker forsikringen.

...

5.1 Hvad dækker forsikringen ikke

...

6.0 Bevisbyrderegler

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringsselskaber, er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

7.0 Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at klager kort tid forud for anmeldelsen af forholdet havde oplevet vandindtrængning i et værelse, samt at dette skyldtes en revnet tagsten.

Selskabet finder det ikke dokumenteret, at tagstenen var revnet ved overtagelsen, ligesom selskabet ikke finder det dokumenteret, at taget var utæt ved overtagelsen af ejendommen.

Da dette er en forudsætning for dækningen på ejerskifteforsikringen, vil vi ikke kunne tilbyde dækning for udskiftning af tagstenen eller for den følgeskade, der er opstået på grund af den revnede tagsten.

Spørgsmålet er herefter om tagets generelle tilstand opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der skulle forekomme afskallinger på de anvendte K21 tegl, der på overtagelsestidspunktet var omkring 35 år gamle, og på anmeldelsestidspunktet omkring 37 år gamle.

Ved besigtigelsen kunne vores taksator ikke konstatere forhold ved tagbelægningen, som afveg fra hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende tegl, af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Denne vurdering af tagets tilstand stemmer overens med den bygningssagkyndiges vurdering af forholdet, jfr. sagens bilag 13.

Endvidere er vurderingen underbygget af klagers bilag 2, artikel fra Byggeskadefonden, hvor det oplyses, at der omkring 2002 var sket en fordobling af anmeldelser vedrørende afskallinger på denne type tage.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi allerede af den årsag ikke kan tilbyde dækning i sagen.

7.1 Nævnt i tilstandsrapporten.

...

Den bygningssagkyndige skal i forbindelse med gennemgangen af ejendommen og i tilstandsrapporten afdække forhold, der afviger fra, hvad der er sædvanligt ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Dette medfører i relation til tagets belægning, at den bygningssagkyndige alene skal udarbejde anmærkninger, hvis forholdet afvige fra, hvad der er sædvanligt ved tilsvarende ejendomme.

Den bygningssagkyndige har i rapporten, der er udarbejdet den 4. juli 2017, eller næsten 2½ år før forholdet blev anmeldt konstateret og beskrevet, at der stedvis var tagsten med mindre afskallinger, samt at et par tagsten gaber ved overlæg. Endvidere er det beskrevet at rygningen partielt er revnet/med udfald.

Karakteren K1 er defineret som en skade, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der alene er sket vandindtrængning på grund af en revnet tagsten, og det er derfor vores opfattelse, at afskallingerne ikke har medført skade på bygningen.

Det er endvidere vores opfattelse, at den bygningssagkyndige har beskrevet de forhold, der var og er på ejendommens tag, og vi finder det ikke dokumenteret, at beskrivelsen er klart forkert, som defineret i betingelserne.

7.2 Klausul?

Som det fremgår af klagen, er det klagers opfattelse, at selskabet skulle have indsat en klausul på baggrund af, at tagbelægningen består af K21 tegl.

I henhold til 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikring i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv' § 1 nr. 1, kan selskabet på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten tage forbehold for dækningen vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Selskabet vil således ikke kunne tage forbehold alene fordi en bestemt bygningsdel består af et bestemt materiale eller en bestemt type materiale.

Det er vores opfattelse, at vi ikke på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten, kunne indføre en klausul fordi tagstenene er K21 tegl.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at der er praksis for, at klausuler tilside-sættes, hvis disse er for brede eller ikke beror på klare konkrete oplysninger i tilstandsrapporten.

7.3 Oplysninger om tagets restlevetid?

Det er korrekt, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har angivet, at tagbelægningens restlevetid skulle være på 10 år eller længere.

Denne vurdering tager imidlertid ikke udgangspunkt i det konkrete tag, men er baseret på et tabelopslag, hvilet fremgår af den fremhævede boks i tilstandsrapportens side 7.

I relation til dækningen på ejerskifteforsikringen fremgår det betingelsernes pkt. 5.8, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Dette medfører, at hvis levetiden på det konkrete tag er kortere end angivet af den bygningssagkyndige, vil ejerskifteforsikringen ikke skulle tilbyde dækning for udskiftning af taget.

7.4 Almindelig slid og ælde

I klagers bilag 16 anføres det af klagers tømrermester, at nedbrydningen af tagstenene skulle være sket grundet slid fra vind og vejr.

Eller med andre ord, at den anførte nedbrydning af teglstenene alene skulle almindeligt slid og ælde.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.6 dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der på grund af forholdet er sket en skade.

Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at der er sket en skade på grund af tagstenenes tilstand, og det er således fortsat selskabets opfattelse, at forholdet er omfattet af denne klausul.

7.5 udløb af levetid.

Af klagers bilag 16 fremgår det, at klagers tømrer er af den opfattelse, at levetiden på tagstenene klart er ved vejs ende.

Af betingelsernes pkt. 5.8 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Afskrivningstabellerne i betingelserne er ikke det samme som en levetidstabel for de enkelte bygningsdele, men en tabel over, hvorledes en erstatning skal opgøres

7.6 Almindelig vedligeholdelse

Ud fra de foreliggende oplysninger, herunder klagers bilag 2, 13 og 16 er det selskabets opfattelse, at en eventuel udskiftning af tagbelægningen, må betragtes som en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen, hvilket ikke kan forventes dækket af en ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 30/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad pkt. 3.0

For en ordens skyld bemærkes, at denne sag omhandler det fejlbehæftede tag og navnlig tagets holdbarhed.

Ad pkt. 5.0

Det fastholdes, at tagbelægningen bestående af K21 teglsten er fejlbehæftet, og at dette er omfattet af forsikringsdækningen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1 (bilag 5).

Ad pkt. 5.1

Forholdet er netop klart forkert beskrevet derved, at tilstandsrapporten – angiveligt på grund af den byggesagkyndiges manglende viden om, at der kan være holdbarhedsproblemer med K21 tagsten – ikke advarede om dette forhold.

Med hensyn til Trygs henvisning til pkt. 5.6 i forsikringsbetingelserne, omtales dette nedenfor under pkt. 7.4.

Til svarskrivelsens 3. afsnit under dette punkt bemærkes, at den sædvanlige levetid for K21 tagsten med fugesystem ifølge Sikkerhedsstyrelsens tabel (bilag 3) er 60 år, hvorfor det ikke i denne sag giver mening at hævde, at det er sædvanligt, at taget er under nedbrydning efter 32- 35 år.

Det må endvidere afvises, at der er tale om en fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for taget. Herom henvises til klageskrivelsen, herunder den byggesagkyndiges manglende viden om manglerne ved K21 tagsten modsat Trygs viden derom. Det fremgår blandt andet af den rapport, som Trygs taksator udarbejdede ved besigtigelsen af den anmeldte tagskade den 25. juni 2019 (**bilag B**), hvori det blandt andet anføres under pkt. Ad 1, 2. afsnit, at

'Årsagen er at K21 sten har en begrænset levetid. Typiske skader på denne sten er blandt andet afskalninger.

Forholdet er ikke anderledes end mange andre K21 tagsten. Herfra kan der så godt være lidt forskel set i forhold til hvilken farve tagstenen har, en f.eks. mørke tagsten i samme format kan være lavet på en lidt anden måde, f.eks. brændetid og lersamensætning'

Disse bemærkninger er i en vis overensstemmelse med Byggeskadefondens artikel fra 2003, jf. (bilag 2), og en klar erkendelse af en kortere holdbarhed end de 60 år, jf. ovenfor i 3. afsnit under dette punkt, hvilket i øvrigt også er ubestridt under sagen. Det indikerer tillige, at ikke alle K21 sten har den væsentligt kortere holdbarhed.

Ad pkt. 6.0

Jeg har noteret mig betragtningen omkring bevisbyrdereglen, men gør gældende, at denne bevisbyrde er løftet i og med, at Tryg erkender problemerne omkring K21 tagstenens holdbarhed, jf. bemærkningen ovenfor under pkt. 5.1.

Det er – som nævnt i klageskrivelse – ikke oplyst, om Tryg besigtigede ejendommen forud for forsikringstegningen, men det er under alle omstændigheder selskabets ansvar.

Som forbruger kan man ved huskøb sikre sig ved at få en tilstandsrapport – der i denne sag ikke omtaler K21-problemerne – og en ejerskifteforsikring, der som nævnt ovenfor heller ikke bringer problemerne til forbrugerens kundskab, f.eks. ved at tage et forbehold i forsikringen, jf. tillige herom under pkt. 7.2. Det kan ikke være forbrugeren ansvar at undersøge sådanne forhold ned i detaljen, når der – mod betaling – medvirker professionelle spillere, som undlader at videreformidle afgørende oplysninger.

Ad pkt. 7.0

Problemerne omkring vandindtrængning på grund af en revnet tagsten førte til, at årsagen blev nærmere undersøgt, dels ved en mundtlig rapport fra et tømrerfirma og en efterfølgende skriftlig rapport (bilag 16), og det gøres gældende, at tagets generelle stand opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade.

De pågældende tagsten var på overtagelsestidspunktet 32 år gamle og på anmeldelsestidspunktet 35 år gamle, og ikke som anført af Tryg 35 og 37 år.

Med hensyn til taksators konstateringer (bilag B) er det klart, at der ikke vil være afvigelser, hvis man sammenligner et dårligt tag med et andet dårligt tag. Det giver bare ingen mening, når der findes K21 tagsten, der har en længere holdbarhed end det aktuelle tag, jf. (bilag 2 og bilag B). Udgangspunktet må fortsat være de levetider, der fremgår af myndighedernes bilag (bilag 3). At fremhæve den byggesagkyndiges vurdering er uden betydning al den stund han ikke kendte til K21-problemerne. Det samme gælder Trygs henvisning til Byggeskadefondens artikel (bilag 2), der netop bekræfter, at visse K21 tagsten er/var fejlbehæftede.

Ad pkt. 7.1

Om tilstandsrapporten henvises til det allerede anførte ovenfor og i klageskrivelsen.

Ad pkt. 7.2

Med hensyn til et eventuelt forsikringsforbehold bemærkes, at Tryg kunne have indsat et forbehold i forsikringen, navnlig når det var velkendt, at K21 tagsten kunne være fejlbehæftede, og Tryg kunne have besigtiget ejendommen (det vides som tidligere nævnt ikke, om det er sket) og klargjort problematikken for forsikringstageren.

Hvorvidt en sådan klausul ifølge den påståede praksis tilsidesættes er i denne sag irrelevant, da tilstandstandsrapporten ikke oplyser om problemerne, medens Tryg udmærket kender til dem, og derfor kunne have indsat en klausul.

Ad pkt. 7.3

Det må klart afvises, at Tryg – med den viden selskabet havde – i denne sagen af de allerede oplyste grunde kan dække sig ind under en mangelfuld tilstandsrapport.

Ad pkt. 7.4

Der er ikke den sag ikke tale om almindelig slid og ælde, men om fejlbehæftede tagsten der først gav anledning til anmeldelse af en skade for derefter finde årsagen dertil i tagbelægning.

Ad pkt. 7.5

Udløb af materialets (tagets) levetid er ifølge myndighederne 60 år og ikke 35 år. Hvad angår afskrivningstabellen (bilag 5) må den tages som udtryk for Trygs vurdering af falstagstens levetid, jf. tillige det i klageskrivelsen anførte.

Ad pkt. 7.6

Det må af de i klageskrivelsen og de ovenfor anførte begrundelser afvises, at den fejlbehæftede tagbelægning kan skydes ind under almindelig vedligeholdelse."

Selskabet har i brev af 5/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager henviser i sit indlæg til sagens bilag 16, hvilket efter vores opfattelse underbygger, at der ikke er tale om et forhold, der er omfatte af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Af bilag 16 fremgår blandt andet følgende:

Med tanke på hvor fremtræden skaderne allerede er, samt hvad vi ellers har set hos andre af vore kunder, er vores bedste overbevisning at dette er påbegyndt for ca. 4-8år siden grundet slid fra vind og vejr, altså er levetiden på teglen klart ved vejs ende.

Klagers egen håndværker udtaler således, at årsagen til nedbrydningen er vind og vejr, samt at levetiden på teglbelægningen klart er ved vejs ende."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens telefoniske anmeldelse af 16/9 2019 fremgår det bl.a.:

"**Beskrivelse:** Afskalning på tag. FT har haft tagmand ude som siger det er under nedbrydning. K1 i TR. Derudover drypper det ned i værelse. Ft skifter revnet tagsten."

Af taksatorrapport af 25/9 2019 fremgår det bl.a.:

"Ad1

I tagrum kunne det konstateres at tagsten skaller af. Dette ses som løse afskalninger på isoleringer jævnt fordelt i tagrummet.

Årsagen er at K21 sten har en begrænset levetid. Typiske skader på denne sten er blandt andet afskalninger.

Forholdet er ikke anderledes end mange andre K21 tagsten. Herfra kan der så godt være lidt forskel set i forhold til hvilken farve tagstenen har, en f.eks. mørke tagsten i samme format kan være lavet af på en lidt anden måde, f.eks. brændetid og lersammensætning.

Ad2

FT fremviser ved min besigt. en revnet tagsten som har gjort at der trænger vand ind via loft i værelse.

Jeg ser ikke at dette forhold har været til stede ved overtagelsen, da problemet først opstår nu 2 år efter overtagelsen.

FT oplyser også ved sin oprettelse at han selv vil sørge for at skifte tagstenene.

Det kan tilføjes at en udskiftning ej heller vil overstige SR."

Af klagerens mail af 8/1 2020 til den bygningsagkyndige fremgår det bl.a.:

"... du havde følgende bemærkninger:

1. Du konstaterede nogen flere afskalninger på tagstenene, end da du besigtigede huset i 2017 forud for udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
2. Du var ikke bekendt med, at K21 tagsten har en begrænset levetid, og at typiske skader på denne sten blandt andet er afskalninger.
3. Skulle du i dag klassificere taget i en tilstandsrapport, vil det blive som K1.
4. Taget har efter din opfattelse endnu mange års levetid.

Jeg oplyste,

- at den tømrer, der udskiftede vinduer i huset i sommeren 2018 af egen drift oplyste, at jeg måtte forvente en snarlig udskiftning af taget, og
- at jeg i 2019 havde kontakt med den entreprenør (tømrer), der udskiftede tag på naboejendommen, der på forespørgsel – og efter at have besigtiget taget ind- og udvendigt, oplyste – at taget havde en kort restlevetid."

Af den bygningsagkyndiges mail af 9/1 2020 til klageren fremgår det bl.a.:

"Også fra min side tak for mødet i går den 8. ds. og det tilsendte notat, som giver anledning til et par supplerende bemærkninger fra min side til punkterne i notatet:

1. Du oplyste at du ifm. overtagelsen var opmærksom på, at der i tilstandsrapporten var omtalt tagsten med mindre afskallinger, og at du i den anledning foretog en besigtigelse af taget. Vi var enige om, at nuværende forekomst af små løse teglflager udvendigt ikke var der på daværende tidspunkt, muligvis fordi taget forinden var blevet rensat.
2. Jeg er bekendt med de relevante levetidstabeller, som jo er udtryk for netop en begrænset levetid. Jeg er ikke bekendt med nogen speciel levetid for K21 tagsten. Jeg har set en del tage med K21 tagsten i min tid som bygningsagkyndig, og har ikke erfaring for, at de har specielt ringe holdbarhed. Der var ved besigtigelsen ikke grund til at antage at tagbelægningsens levetid skulle være kortere end anført på side 7 i tilstandsrapporten.

3. Enig.

4. Ja, – jeg er enig med vurderingen i Tryg's skrivelse af 3.10.2019 side 2, 3. afsnit.

På baggrund af de håndværker-udtalelser, som du citerer, er din bekymring og reaktion fuldt forståelig. Udtalelserne er efter min vurdering misvisende. Som nævnt på mødet støder man som bygnings sagkyndig jævnligt på den slags udtalelser – også med omvendt fortegn afhængigt af situationen og hvem modtageren er.

Taget er nok den bygningsdel på et hus, som er mest udsat for vind og vejr, hvilket i det lange løb naturligvis vil kunne ses. Hvis afskallingerne mod forventning skulle accelerere, vil der som omtalt være mulighed for igen at tage spørgsmålet op med ejerskifte-forsikringsselskabet.

Som nævnt vil jeg anbefale, at du sikrer rigeligt med ventilation i tagrummet og om nødvendigt forbedrer ventilationen, idet mangel på ventilation øger risikoen for frostskeer (afskallinger). Opmagasineret af bohaver på loftet vil også reducere ventilationen og bør undgås."

Af udtalelse af 17/2 2020 fra klagerens tømrer fremgår det bl.a.:

"Efter behagelig gennemgang hos kunde mandag den 10-2/2020 har der kunne konstateres vandindtrængen i loftkonstruktion samt kraftig afskalning af tagsten (K21 tegl)

Årsag skønnes at være porøse tegl,

Teglenes stand: Smuldre både forside samt bagside samt opfugtet med vand dråber på bagside.

Med tanke på hvor fremtræden skaderne allerede er, samt hvad vi ellers har set hos andre af vore kunder, er vores bedste overbevisning at dette er påbegyndt for ca. 4-8år siden grundet slid fra vind og vejr, altså er levetiden på teglen klart ved vejs ende.

Vores bedste anbefaling er klart en udskiftning af taget i nærmeste fremtid, da det nuværende tegl tag som bekendt allerede er begyndt med utætheder"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.4 Tidsmæssige forudsætninger

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

Det er en forudsætning, at forholdet

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

...

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

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

...

5.6 Slid eller manglende vedligehold

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

5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer

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

5.8 Fejlagtig angivelse af tagets restlevetid

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1985 med et tag af K21 teglsten. Klageren overtog ejendommen den 4/11 2017 og anmeldte den 16/9 2019, at taget var under nedbrydning, og at det dryppede ned i et værelse ved en revnet tagsten.

Klageren ønsker, at forsikringen dækker udgiften til et nyt tag. Han har anført, at det er rimeligt usædvanligt, at et tegltag skal udskiftes efter blot 32-35 år. Han har videre anført, at det på købstidspunktet i 2017 var velkendt hos såvel bygge- og forsikringsbranchen som hos Byggeskadefonden, at der var problemer med levetiden på K21 teglsten, og at han ikke er blevet informeret herom i tilstandsrapporten eller af selskabet. Han finder, at det er ansvarspådragende

for selskabet, at selskabet ikke har taget forbehold i policen for taget eller har videreformidlet denne vigtige information om taget til ham.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er bevist skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at taget var utæt ved klagerens overtagelse af ejendommen. Selskabet har endvidere anført, at tagets generelle tilstand med afskallinger ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende tegl af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige vedrørende tagbelægningen gjort bemærkning om, at der er "Stedvis tagsten med mindre afskallinger. Et par tagsten gaber en smule i overlæg på sydlig del af østsiden ved kip. Rygningskit partielt revnet/med udfald". Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakter K1, som beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Tagets restlevetid er baseret på tabelopslag for tagbelægningen angivet til 10 år eller længere.

Af en udtalelse af 17/2 2020 fra klagerens tømrer fremgår det, at der ved besigtigelse af taget "kunne konstateres vandindtrængen i loftkonstruktionen samt kraftig afskalning af tagsten (K21 tegl). Årsag skønnes at være porøse tegl, Teglenes stand: Smuldre både forside samt bagside samt opfugtet med vand dråber på bagside. Med tanke på hvor fremtræden skaderne allerede er, samt hvad vi ellers har set hos andre af vore kunder, er vores bedste overbevisning at dette er påbegyndt for ca. 4-8 år siden grundet slid fra vind og vejr, altså er levetiden på teglen klart ved vejs ende. Vores bedste anbefaling er klart en udskiftning af taget i nærmeste fremtid, da det nuværende tegl tag som bekendt allerede er begyndt med utætheder".

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at afskalning af tagsten sker som følge af slid og ælde. Nævnet finder, at det forhold, at den pågældende type tag af K21 teglsten kan have en kortere levetid i forhold til andre typer tegltage, ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser eksempelvis til sagerne 81.229 og 84.120.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skade på taget eller nærliggende risiko for skade, der går ud over, hvad han måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger og henset til den forventelige levetid for de anvendte tegl.

Det, som klageren har anført, kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den bygningssagkyndiges angivelse af restlevetiden for taget er baseret på et tabelopslag og ikke på et konkret skøn, og at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.8, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Nævnet bemærker, at klageren ikke med rette kan forvente, at et forsikringsselskab - der afgiver tilbud på ejerskifteforsikring - informerer om byggetekniske forhold på eksempelvis benyttede teglsten.

Det følger af § 5, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at forsikringsselskabet skal meddele, på hvilke vilkår køberen kan tegne forsikring vedrørende ejendommen. Det følger af § 1, nr. 1 i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, at forsikringsselskabet på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport kan tage forbehold for bestemte bygningsdele. Nævnet bemærker, at selskabet på baggrund af den foreliggende tilstandsrapport ikke har fundet grundlag for at tage forbehold vedrørende taget.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

95348

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings