

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 96316:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Af tilstandsrapport af 31/5 2014 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: 10 år eller længere

Inddækning: 10 år eller længere

Forventet restlevetid for bygningens tag

Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.

Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

...

Bemærkninger

...

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

Ja



Nej



Bygning

AB

Ankenævnet for Forsikring

2.

96316

...

A: Taget besigtiget fra terræn pga. højde.

...

B: Loftrum er ikke besigtiget pga. manglende adgang.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

0. Oplysninger om bestilling af tilstandsrapporten

Ja

Nej

Ved ikke

...

1. Generelle oplysninger

...

1.2

Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?



Hvis ja, hvilke og hvornår?

Udskiftet tag ca. 2005."

I klageskema af 7/1 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog ejendommen ... i oktober 2014 og tegnede i den anledning en ejerskifteforsikring hos Gjensidige med 10 års dækning. I begyndelsen af 2018 registrerer vi, at der falder flager fra teglstenene ned omkring huset. Taget er ifølge tilstandsrapporten lagt omkring 2005, og der er ingen K-anmærkninger på det i tilstandsrapporten.

Nedfaldet af flager tager til, og i løbet af sommeren 2019 oplever vi over en periode på 3½ måned to gange, at teglsten falder ned/løser sig og glider længere ned ad taget. Vi beder derfor en af de tømrermestre, som er ude for at lægge tegl på plads, om at tage et nærmere kig på tagets tilstand. Han konkluderer, at teglene smuldrer, og at tagets lægter er forkert dimensionerede. Han konstaterer i øvrigt, at flere af teglene er fra 1995, hvilket undrer os, idet taget er lagt 10 år senere. Vi kontakter [rådgivningsvirksomhed], som udfærdiger en rapport over tagets tilstand, der blandt andet konkluderer, at kvaliteten af både tegl og den håndværksmæssige udførelse nedsætter tagets levetid i et omfang, der ikke står mål med den i tilstandsrapporten vurderede levetid..

Vi indsender sagen til Gjensidige, som sender først en entreprenør, herefter en taksator. Vi får afslag på vores ansøgning om dækning den 25. maj 2020, klager over afgørelsen den 28. august 2020, rykker for svar på vores klage den 17. november 2020, men har ikke hørt fra Gjensidiges Klageenhed.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil have dækket udgifter til at nedtage og opsætte nye lægter og tegl samt udgifter til betaling af rapport fra Byggesagkyndige.nu"

Klageren har i brev af 7/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Huskøb og forsikring – efterår 2014

Vi overtog i oktober 2014 ejendommen Af tilstandsrapporten, (bilag1), fremgik det, at taget ifølge sælger var lagt omkring 2005. Det var af væsentlig betydning, at taget var af nyere dato, da der var behov for renovering af køkken, bad, vinduer og skorsten.

Der var ingen dokumentation i tilstandsrapporten for, hvilket år taget præcist blev lagt. Sælgers [barn], ..., som forestod hussalget for sin mor, har i en mail af 4. april 2020 bekræftet, at taget er lagt mellem 2001 og 2005 (bilag 2). Sælger døde i ... og har derfor ikke kunnet bidrage med oplysninger.

Der var ingen K-anmærkninger på teglsten eller tagets lægter i tilstandsrapporten. Af tilstandsrapporten fremgår det i øvrigt, at taget forventes at kunne holde i mindst 10 år.

I forbindelse med huskøbet tegnede vi en ejerskifteforsikring hos Gjensidige med 10 års dækning (bilag 3). Policen er vedhæftet (bilag 4)

Smuldrende teglsten og forkert dimensionerede lægter

I begyndelsen af 2018 begynder vi at finde flager fra teglsten omkring huset. Da det er i mindre omfang, tillægger vi det i første omgang ikke stor betydning.

I den kommende periode begynder omfanget af flager og størrelsen på dem imidlertid at vokse, og hen over sommer og efterår 2019 oplever vi over en periode på 3½ måned, to gange, at teglsten løsner sig og enten falder ned eller glider længere ned ad taget. I den forbindelse rekvirerer vi håndværkere til at udbedre skaderne. Fakturaer fra disse opgaver figurerer som bilag 5 og 6.)

Da teglsten nummer to falder ned, bliver vi bekymrede for tagets tilstand, og vi beder derfor tømrermester ... om at tage et nærmere kig på taget, da han er herude for at udbedre skade nr. 2. Det fremgår af hans skriftlige tilbagemelding (bilag 7) og de billeder, han tog af tag og undertag (bilag 8), at taget smuldrer, og at teglstenen glider ned. Årsagen er blandt andet, at de nakker, som skal holde teglstenene på plads, smuldrer. [Tømrermester] peger desuden på, at tagets lægter er forkert dimensionerede, og at flere af teglstenene ligger løst, dvs. ikke hviler på en lægte. Dette forhold er – foruden de smuldrende teglsten – med til at destabilisere teglstenene og øge risikoen for, at de løsner sig og falder ned.

[Tømrermester] observerer i øvrigt, at flere af teglstenene er fra 1995, hvilket undrer os, idet det af tilstandsrapporten fremgår, at taget skulle være lagt omkring 2005.

Vi anmelder sagen til Gjensidige den 26. oktober 2019 med henblik på at få forsikringen til at dække udgifter til at udbedre skaden. Hele korrespondancen med Gjensidige om sagen er samlet i bilag 9.

Den 11. december 2019 besigtiger entreprenør ... fra [entreprisefirma] taget. Han finder i den sammenhæng teglsten fra 1997.

Vi får i december måned 2020 udfærdiget en byggeteknisk rapport af ... fra [rådgivningsvirksomhed]. (Bilag 10) I rapporten skriver ... blandt andet:

'I midt 1990'erne og frem i starten af 2000, blev der fremstillet en del tegl af mindre god kvalitet. Dette har medført afskalninger og skadede tegl mange steder, og det er den samme oplevelse af taget som vi oplever her, På baggrund af at teglernes dårlige kvalitet, er det min vurdering at taget

har en ret begrænset levetid, der ikke står mål med den i tilstandsrapporten vurderede levetid ved opslag.'

Det er endvidere hans vurdering, at:

'taget er udført af en mindre god kvalitet tegltag, og at det ikke er udført i god håndværksmæssig kvalitet. Dette medfører at teglstenen skaller af og at levetiden på taget nedsættes.'

Den 22. januar 2020 får vi svar fra Gjensidige med besked om, at skaden ikke er dækket af forsikringen.

Den 29. januar 2020 indsender vi en klage over afgørelsen.

Den 19. februar 2020 får vi besked fra Gjensidige om, at vi vil blive kontaktet af en taksator.

Den 4. marts 2020 besigtiger taksator, ... fra Gjensidige, taget.

Den 25. maj 2020 modtager vi en besked fra ..., hvoraf det fremgår, at han ikke vurderer, at det anmeldte forhold er omfattet af vores ejerskifteforsikring hos Gjensidige.

Derefter kontakter vi advokat ..., som yder rådgivning i sagen.

Den 28. august 2020 indsender vi en klage til Gjensidiges Klageenhed over afgørelsen. (Bilag 12)

Den 17. december kontakter vi Ankenævnet for Forsikring, som anbefaler os at rykke Gjensidige for svar. Medarbejderen anbefaler os at indsende sagen til Ankenævnet, hvis ikke vi hører fra Gjensidige inden for en måned.

Den 17. november 2020 rykker vi Gjensidiges Klageenhed for svar (Bilag 13)

Den 7. januar 2021 indsender vi sagen til Ankenævnet for Forsikring"

Selskabet har i brev af 28/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage over afvist dækning for anmeldelse om defekte tagteglsten og forkert dimensionerede lægter.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et rækkehus opført i 1948. Den 31. maj 2014 udarbejdes tilstandsrapport (bilag 1). Vores forsikringstager tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 10 års periode pr. 12. september 2014 (**bilag A**). Forsikringsbetingelser nr. 2535002 er gældende (bilag 4).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten indeholder ikke bemærkninger om tagets teglsten.

Den bygningssagkyndige anfører under 'Bemærkninger' punkt 2 bl.a. om beboelsen, at 'Taget besigtiget fra terræn pga. højde' og 'loftrum er ikke besigtiget pga. manglende adgang'.

Ved sælgers oplysninger om ejendommen anføres under punkt 1.2. 'Udskiftet tag ca. 2005'. Det fremgår videre ved underskrift, at det er sælgers [barn], som har udfyldt oplysningerne.

I tilknytning hertil fremgår det af købsaftalen, at:

'Køber er bekendt med at det er sælgers [barn], der har salgsmagt. Underskriftgiver har ikke beboet ejendommen i mange år og er derfor ikke bekendt med ejendommens stand herunder evt. mangler. Sælger fraskriver sig derfor ethvert ansvar for dette.'

Sælgers oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten skal læses i lyset af dette.

Overordnet sagsforløb

Vores forsikringstager [Klager] anmelder den 26. oktober 2019, mere end 5 år efter overtagelsen, at der falder flager af teglsten, ligesom et par sten er faldet ned. Det anføres videre, at lægter ikke har de rette dimensioner og at klemplisterne ikke har den rette størrelse.

Efter yderligere oplysninger bliver forholdet besigtiget den 12. december 2019 af en Netværkshåndværker. Netværkshåndværkeren konstaterer, at sten eroderer og en hjembragt tagsten kan tidsfastsættes til december 1997, hvilket svarer fint til det monterede undertag, som blev anvendt i 1995-2000 (**bilag B**). På baggrund af besigtigelsen vurderer Netværkshåndværkeren overordnet 'Umiddelbart intet at bemærke'.

Da der ikke er konstateret dækningsberettigende skader, ligesom fejlagtig angivelse af tagets forventede restlevetid i tilstandsrapporten ikke i sig selv udgør en skade under ejerskifteforsikringen, afvises dækning den 22. januar 2020.

Klager gør indsigelse den 1. februar 2020, hvor det anføres, at skaden efter Klagers mening, omhandler forkert dimensionerede lægter i tagkonstruktionen og teglenes dårlige beskaffenhed, som begge var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Klager gør videre gældende, at disse forhold kan forårsage skader på taget og på andre bygningsdele, hvis ikke de udbedres.

Den 19. februar 2020 rekvireres taksator, ingeniør ... for en fornyet afgørelse.

Taksator efterspørger dokumentation for tidspunktet for oplægning af taget. Den 3. april 2020 sender Klager dokumentation i form af en mail fra sælgers [barn], der bekræfter, at taget er lagt efter 2001. Herefter, den 4. april 2020, foretager Taksator besigtigelse.

Den 25. maj 2020 meddeler Taksator, at afgørelsen fastholdes. Taksator anfører, at under besigtigelsen konstateres, at tagbelægningen er med nedbrydning og afskalninger. Der kunne dog ikke konstateres egentlige skader i tagbelægningen i form af utætheder eller andet. På denne baggrund konstaterer taksator at der ikke er aktuel skade, som var tilstede ved overtagelsen 5 ½ år tidligere.

Taksator er enig med Klagers rådgiver (bilag 10), at forholdet skyldes den anvendte tegltype, som i 90'erne blev udført i en kvalitet, der er kendt for at have en kortere levetid. De anvendte tegl er derfor tidstypiske for sin årgang.

Sagens korrespondance fremgår af bilag 9. Vi vedlægger alle sagen billeder i billederapport (**bilag C**), vi skal bemærke, at det er få sten, som er løftet, hvorfor der er gentagende billeder af samme forhold.

Den 28. august 2020 klages til Klageansvarlig Enhed [KE]. Vi er beklageligvis forsinket, og forinden klagen besvares indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Klager ønsker dækning til nye lægter og tegl samt refusion af udgift til Klagers Rådgiver.

Ved taksators besigtigelse, 5½ år efter overtagelsen, noteres at teglsten har begyndende nedbrydning med afskalninger.

Taksator kan konstatere, at teglstenene kan dateres til 1995 og 1997. Dette svarer til Netværkshåndværkerens vurdering, hvis vurdering understøttes af det monterede Monoflex undertag, som blev anvendt i 1995-2000, jf. bilag B. Klagers rådgiver konstaterer tilsvarende, at teglsten er produceret i 1995 ved ... tegl.

Sælgers [barn] oplyser, at tegl er oplagt efter 2001 og 2005 i tilstandsrapporten. Oplysningen er ikke nærmere dokumenteret.

Taksator konstaterer videre, at den begyndende nedbrydning ikke har medført utætheder, heller ikke på lægter og der er således ikke konstateret skadeforhold, som har været tilstede ved overtagelsen i september 2014, henved 6 år tidligere. Taksator bemærker, at taget er tilstrækkeligt ventileret, og der er heller ikke konstateret forhold, som indikerer, at dette ikke skulle være tilfældet.

For selve den begyndende nedbrydning i teglstenene anfører Klagers rådgiver og taksator sammenstemmende, at denne type tegl i 90'erne blev udført i en kvalitet der er kendt for at have kort levetid.

Vi noterer os, at Klagers rådgiver ikke beskriver utætheder eller andre skader i ejerskifteforsikringens forstand, men angiver, at 'taget har en ret begrænset levetid, der ikke står mål med den i tilstandsrapportens vurderede levetid ved opslag.'

Klagers rådgiver anfører i sin rapport, at teglstenenes nakke afskaller og der er flere sten, som ligger løst (bilag 10, side 4). De to billeder i rapporten dokumenterer ikke de nævnet forhold, ligesom rådgiver ikke har beskrevet dette nærmere. Den begyndende afskalning vil berøre både over- og undersiden af teglstenen, da årsagen skal findes i en dårlig brænding af stenene. Hverken Netværkshåndværker eller taksator har konstateret løse tegl eller tegl uden nakke, vi kan derfor ikke verificere dette. Uanset, at det ikke er vores erfaring fra andre tilsvarende sager om teglsten af dårlig kvalitet, kan vi ikke afvise, at hvis forholdene forbliver som de er, vil nakken på nogle tegl med tiden måske blive så svækket, at der kan være risiko for, at de løsner sig. For et tegltag af denne beskaffenhed henhører et sådan forhold dog under almindelige vedligeholdelse, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra f.

Generelt må vi dog slå fast, at tegltag vil have løse sten, da ikke alle teglsten bindes, og der vil være tegl, som lejlighedsvis løfter sig, og efter omstændighederne skal 'hjælpes på plads'. I forlæn-

gelse heraf er Klagers oplevelse af løse sten, som rettes, jf. klageskrift, ganske almindeligt og forventeligt. Udgift hertil, jf. bilag 5, er udtryk for en almindelig vedligeholdelsesomkostning. Vi noterer os i øvrigt, at Klager konstaterer forholdet år efter overtagelsen.

På denne baggrund må vi konstatere, at der for tegltaget ikke er konstateret aktuel eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, som opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Derimod må det konstateres, at den begyndende nedbrydning i teglstenene skal henføres til den kendte problemstilling omkring dårlige kvalitet som følge af brænding for teglsten produceret i 1990'erne, som ex. også er kendt for teglsten af typen B21. Det anmeldte forhold er dermed udtryk for udløb af levetid, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra g.

Det forhold, at teglstenen muligt er oplagt i 2001 eller 2005 ændre ikke vores vurdering, da teglstenene er produceret i 1990'erne og er af dårlig kvalitet.

Endelig skal vi nævne, at købers skuffede forventninger i forhold til tilstandsrapportens oplysning om tagets forventede levetid på 10 år på baggrund af et tabelopslag heller ikke er et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra h. Omend estimeret forekommer retvisende, da tilstandsrapporten er udfyldt i 2014, og Klagers rådgiver i 2020 vurderer, at taget har en restlevetid på 5 år.

For så vidt angår lægter og muligt også klemplister, må vi ligeledes konstatere, at der ikke er godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand som følge af en mulig underdimensionering (eller klemplister).

Det skal bemærkes, at det ikke er dokumenteret eller godtgjort, at der faktisk er tale om en underdimensionering. Hertil, at underdimensionering ikke i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, da dette forudsætter, at forholdet faktisk har manifesteret sig i skade på grund af forhold, som var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Klager anfører i klagen til nævnet, at de to gange har oplevet at teglsten falder ned/løsner sig og glider længere ned ad taget. Vi har ovenfor kommenteret 'løse sten', men kan også forstå, at Klager tømmer har konstateret, at 'der ikke er lægter til at holde tegl' (bilag 7). Klager vedlægger faktura fra tømmer vedrørende dette (bilag 6). Manglende lægter er ikke verificeret af Netværkshåndværker eller taksator, ligesom det heller ikke er omtalt i Klagers Rådgivers rapport (bilag 10). Vi kan dog på et enkelt billede i bilag C, konstatere et mindre 'gab' mellem to lægter. Vi formoder, at det er dette 'gab' tømmeren omtaler. Et 'gab' af denne karakter bør ikke foranledige, at teglstenene glider ned, hvorefter vi ikke finder, at klager har godtgjort, at der foreligger skade i ejerskifteforsikringens forstand. Uanset dette, skal vi henvise til at forholdet, på baggrund af bilag 6, er omfattet af ejerskifteforsikringens bagatelgrænse i forsikringsbetingelsernes punkt 14.2.

Sammenfattende må vi konstatere, at Klager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggøre, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, som var tilstede på tidspunktet for ejendommens overtagelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.3 og 15.

For så vidt angår Klagers krav om refusion af omkostninger til rådgivning, må vi konstatere, at Klager på eget initiativ har inddraget rådgiveren, ligesom Klagers rådgiver ikke har afdækket dækningsberettigende forhold ved sine undersøgelser. Vi kan derfor ikke tilbyde at refundere udgift til rådgiver."

Klageren har i brev af 16/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Netværkshåndværkerens rapport mangler dokumentation

Vi takker Gjensidige for at offentliggøre Netværkshåndværkerens rapport, så vi har mulighed for at tilgå de oplysninger, som ligger til grund for Gjensidiges vurdering af sagen. Vi savner dog en dato for udfærdigelsen af rapporten.

For god ordens skyld kan vi oplyse, at Netværkshåndværkerens besigtigelse fandt sted den 11. december 2019 og ikke den 12. december 2019, som det fejlagtigt fremgår af Gjensidiges høringsvar.

I forbindelse med vores anmeldelse af sagen til Gjensidige den 26. oktober 2019 indsendte vi den dokumentation, som vi fik af tømrermester [tømrermester] efter hans besigtigelse af taget i oktober 2019.

Vi noterer os, at Gjensidiges Netværkshåndværker ikke på baggrund af denne dokumentation har indhentet dokumentation, der kan be- eller afkræfte de anmeldte skadesforhold, f.eks. i form af fotodokumentation eller specifikke beskrivelser af teglsten. Netværkshåndværkeren skriver i sin rapport meget kortfattet: *'intet at bemærke'*, men det fremgår ikke af rapporten, hvordan Netværkshåndværkeren er kommet frem til denne konklusion, f.eks. om han har løftet teglsten i forbindelse med besigtigelsen.

Vi noterer os, at Netværkshåndværkeren i sin rapport efterfølgende skriver:

'Billedmateriale fra forsikringstager er mere informativ. Af dette materiale fremgår det, at tagbelægningen eroderer'.

Vi rekvirerede i december 2019 en uvildig byggesagkyndig fra [rådgivningsvirksomhed] til at foretage en byggeteknisk gennemgang af taget. Netværkshåndværkeren fik den uvildige rapport tilsendt den 6. januar 2020.

De oplysninger, Netværkshåndværkeren baserer sin vurdering af det anmeldte forhold på, er ved at henvise til den uvildige rapport fra [rådgivningsvirksomhed] og evt. tømrermester ... dokumentation (som Netværkshåndværkeren allerede havde adgang til inden besigtigelsen).

Vi står tilbage med det indtryk, at Netværkshåndværkerens besigtigelse har været af meget overfladisk karakter, og vi noterer os, at han ikke i rapporten beskriver observationer og tilføjer fotodokumentation, der kan be- eller afkræfte de forhold, vi har anmeldt, endsige ligge til grund for en vurdering af skadernes omfang.

Gjensidiges afvisning af sagen

Vi noterer os, at Gjensidige på baggrund af Netværkshåndværkerens rapport, vælger at afvise sagen den 22. januar 2020 i stedet for at rekvirere en taksator. På dette tidspunkt fremgår det både af den uvildige rapport fra [rådgivningsvirksomhed], rapporten fra Netværkshåndværkeren og tømrermester ... dokumentation, at tagbelægningen eroderer.

Dato for taksators besigtigelse

Vi gør opmærksom på, at taksator ... besigtigede taget den 25. marts 2020 og ikke den 4. april 2020, som det fejlagtigt fremgår af Gjensidiges høringsvar.

Fejl citering af uvildig rapport

Vi noterer os, at Gjensidige to steder i sit høringsvar fejlciterer væsentlige formuleringer i den uvildige rapport fra [rådgivningsvirksomhed]. I høringsvaret skriver Gjensidige, at det af den uvildige rapport fremgår, at de smuldrende teglsten er udført i en kvalitet, der er *'kendt for at have en kortere levetid'*. Gjensidige skriver:

'Taksator er enig med Klagers rådgiver (bilag 10) i, at forholdet skyldes den anvendte tegltype, som i 90'erne blev udført i en kvalitet, der er kendt for at have en kortere levetid. De anvendte tegl er derfor tidstypiske for sin årgang.'

'For selve den begyndende nedbrydning i teglstenene anfører Klagers rådgiver og taksator sammenstemmende, at denne type tegl i 90'erne blev udført i en kvalitet der er kendt for at have kort levetid'

Vi gør opmærksom på, at det **ikke** af den uvildige rapport fremgår, at teglstenene er af en særlig kvalitet, som er kendt for at have en kortere levetid. Den uvildige byggesagkyndig ... fra [rådgivningsvirksomhed] beskriver teglstenene med følgende udtryk:

'mindre god kvalitet', 'dårlig kvalitet', 'dårlig brænding, hvilket er et kendt problem for den periode'.

Det er udelukkende Gjensidiges taksator, ..., der i sin beskrivelse af sagen, opererer med formuleringen *'udført i en kvalitet der er kendt for at have en kort levetid'*.

Den byggesagkyndige er uvildig

Vi gør i øvrigt opmærksom på, at det ikke er korrekt at omtale byggesagkyndig ... som *'Klagers rådgiver'*, som det konsekvent sker i høringsvaret fra Gjensidige. ... har på baggrund af vores henvendelse til [rådgivningsvirksomhed] foretaget en byggeteknisk gennemgang af taget og på den baggrund udfærdiget en uvildig rapport om tagets tilstand. [Rådgivningsvirksomhed] er en 100 procent uvildig rådgivningsvirksomhed. Vores rådgiver er advokat ..., hvis det skulle have relevans for sagen.

Misvisende beskrivelse af beskadigede tegl fra 1990'erne

Gjensidige konkluderer i sit høringsvar, at teglstenene er *'tidstypiske for sin årgang'*. Det er en misvisende beskrivelse af de smuldrende teglsten. De danske teglproducenter har **ikke** i denne periode (1990'erne) haft en bevidst intention om at producere, markedsføre og sælge en særlig type af tegl med kortere levetid. Det fremgår af artiklen *'Alvorlige skader på danske tegltage'* fra Ingeniøren, april 2002, hvori problemstillingen omkring smuldrende tegl er beskrevet. Af artiklen fremgår det, at:

- branchen opfatter de smuldrende tegl som 'alvorlige skader'

- industrien ikke kan forklare, hvor skaderne kommer fra
- det samlet set er et fåtal af tegl, der har disse skader

Det er korrekt at hævde, at teglstenene kan føres tilbage til 1990'erne, men det er **ikke** korrekt at hævde, at teglsten fra denne periode generelt er af dårligere kvalitet og derfor må forventes at have en kortere levetid. Vi vil i den sammenhæng ligeledes påpege, at det af Gjensidiges tabeltakster fremgår, at selskabet yder 100 procents dækning af skader på teglsten i de første 30 leveår (teglsten fra 1990'erne er **ikke** undtaget). Selskabets egen forsikringsmodel bygger altså på en forventning om, at teglsten har en længere levetid end de 15-20 år, der er tale om i vores tilfælde.

Rettidig omhu

Gjensidige skriver i sit høringssvar, at taksator afviste sagen, fordi han ikke kunne konstatere skader på husets øvrige bygningsdele som følge af smuldrende teglsten. Som vi også har fremført i vores klage, udbedrer vi løbende nedfaldne og løsrevne tegl netop for at undgå skader på øvrige bygningsdele. Det er derfor ikke overraskende, at hverken Netværkshåndværkeren, taksator eller ... i forbindelse med besigtigelser har fundet løsrevne og nedfaldne tegl, endsige skader på bygningsdele. Det dokumenterer blot rettidig omhu i forhold til det stærkt tiltagende behov for vedligeholdelse af taget.

Sagens billeder

Vi takker Gjensidige for at samle alle sagens billeder i et dokument. Vi gør opmærksom på, at alle nærbilleder af teglsten og tag i Gjensidiges dokument stammer fra tømrermester ..., som var den første, der besigtigede taget.

Vi noterer os, at Gjensidige ikke vælger at bidrage med nærbilleder af teglsten til sagen, der kan be- eller afkræfte de anmeldte forhold.

Yderligere dokumentation kan indhentes på adressen

Gjensidige bemærker i høringssvaret, at der er løftet meget få teglsten i forbindelse med dokumentation af skaderne på taget. Vi gør opmærksom på, at der er løftet teglsten på begge sider af huset, og at Gjensidiges Nethåndværker og taksator har haft mulighed for at løfte teglsten og indhente yderligere fotodokumentation. De er fortsat velkomne på adressen, hvis Gjensidige ønsker mere dokumentation.

Gjensidige bagatelliserer smuldringen

Gjensidige skriver i sin vurdering, at der er tale om en '*begyndende nedbrydning*'. Det er imidlertid en bagatellisering af situationen. Som det fremgår af både tømrermesterens dokumentation samt den uvildige rapport fra [rådgivningsvirksomhed], knækker teglenes nakker, og der ligger store flager af tegl på undertaget og omkring huset. Det er en alvorlig situation, som hurtigst muligt skal udbedres. Vi gør i den sammenhæng også opmærksom på, at det nu er tre år siden, vi begyndte at finde de første flager af tegl omkring huset. Smuldringsprocessen har formentligt været i gang i væsentligt længere tid. Vi gør yderligere opmærksom på, at situationen under den nuværende periode med hård frost (februar 2021) har forværret situationen. Da vi åbnede døren lørdag den 6. februar 2021, så der sådan ud foran vores hoveddør:

...

Og sådan bag huset:

...

Kontakt gerne [rådgivningsvirksomhed] for uddybninger

Gjensidige skriver i sin rapport:

'klagers rådgiver anfører i sin rapport, at teglstenenes nakke afskaller og at der er flere sten, som ligger løst (bilag 10, side 4). De to billeder i rapporten dokumenterer ikke de nævnte forhold, ligesom rådgiver ikke har beskrevet dette nærmere.'

Vi har foreholdt ... fra [rådgivningsvirksomhed] Gjensidiges bemærkninger i forhold til den uvildige rapport. ... har i en telefonisk samtale onsdag den 10 februar 2021 tilkendegivet, at han fastholder de observationer, han har gjort i forbindelse med sin besigtigelse og efterfølgende beskrevet i den uvildige rapport: at teglstenenes nakker knækker af. Han undrer sig over, at Gjensidige ikke kan få øje på de afknækkede nakker, f.eks. den nakke, der ligger bag lægten på billedet på side 6 i rapporten. Han undrer sig også over, at Gjensidige i sit høringssvar anfører, at de afknækkede nakker ikke er *'nærmere beskrevet'*, men alligevel ikke stiller specifikke spørgsmål, der kan skabe klarhed over den tvivl, selskabet tilsyneladende sidder inde med. ... gør opmærksom på, at Gjensidige er velkomne til at kontakte ham på telefon: ..., Mobil: ..., [mail]. ... kontaktinformationer er i øvrigt også anført i den uvildige rapport, som Gjensidige nu har været i besiddelse af i mere end ét år. Kontaktoplysningerne er at finde på den sidste side i rapporten sammen med en opfordring til kontakt ved behov for uddybende afklaring.

Løse tegl i forbindelse med stormvejr

Vi medgiver, at det er almindeligt og forventeligt, at teglsten kan rive sig løs i forbindelse med stormvejr. Vi har imidlertid gennem opslag på dmi.dk konstateret, at det **ikke** har været stormvejr i vores område i den periode, teglstenene rev sig løs. Det er til gengæld **ikke** almindeligt og forventeligt, at teglsten river sig løs, fordi teglstenenes nakker knækker efter 14 leveår, sådan som det fremgår af den uvildige rapport, og som tømremester ... dokumentation viser at være tilfældet på vores tag.

Beskadigede tegl forringer ejendommens værdi

Vi er således uenige i Gjensidiges vurdering af, at der ikke kan konstateres aktuel eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, som opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Med henvisning til definitionen af skadesbegrebet i policens 18.3 hævder vi fortsat, at de smuldrende tegl er omfattet af forsikringsdækning:

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

Det *fysiske forhold*, der i dette tilfælde er tale om, er teglsten, der formentligt i forbindelse med brændingen, har taget skade, således at de ikke lever op til den sædvanlige levetid for teglsten på 60-90 år.

Vi henviser til, at de skadede teglsten, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, både på købstidspunktet og i dag forringer ejendommens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Med de sædvanlige levetider på tegltage (60-90 år) og de oplysninger, der fremgår af tilstandsrapporten kunne vi på købstidspunktet retteligt forvente tidligst at skulle udskifte taget i 2065, hvis vi sætter teglstenenes levetid til 60 år (hvilket endda er lavt sat).

Eftersom vi på købstidspunktet var bekendt med, at levealderen for tegltage generelt forventes at være mellem 60-90 år, kunne vi retteligt forvente, at tagets restlevetid ville række langt ud over de '10 år eller længere', som er anført i tilstandsrapporten '10 år eller længere' er den maksimale restlevetid, en byggesagkyndig kan anføre i en tilstandsrapport. Som køber kan man retteligt forvente en endnu længere restlevetid for et tegltag, som af tilstandsrapporten fremgår at skulle være lagt 9 år forinden.

Tegltage kan forventes at holde i 60-90 år

Gjensidige tilkendegiver flere steder i sit høringssvar, at teglstenenes smuldren er udtryk for '*udløb af levetid*'. Vi vil heroverfor anføre, at den forventede levetid på tegltage jf. den uvildige rapport fra [rådgivningsvirksomhed] 60-90 år. Vi vil i den sammenhæng igen henlede opmærksomheden på, at Gjensidige selv yder 100 procents dækning for teglsten de første 30 år af tagets levetid. Det er modstridende, at Gjensidige i sin police opererer med 100 procents dækning af teglsten i de første 30 år, mens selskabet i sagsbehandlingen afviser at dække skadede teglsten, der er mindre end 30 år gamle.

Forkert dimensionerede lægter

Gjensidige skriver i sit høringssvar, at det 'gab' mellem lægterne, som tømrermester ... dokumenterer i forbindelse med sin besigtigelse, **ikke bør** foranledige, at teglstenene glider ned. Vi kan imidlertid oplyse, at det **faktisk er** forekommet på det område af taget, som vi rekvirerede [tømrermester] til at udbedre skader på. Ellers havde vi ikke rekvireret ham.

Eftersom ikke alle tegl har været løftet af huset, kan vi i sagens natur ikke vide, om der er tilsvarende store gab mellem lægterne andre steder på taget, som vil føre til nedfald og løsning af tegl, men vi hæfter os ved, at det af den uvildige rapport fremgår, at taget '*er udført i mindre god håndværksmæssig kvalitet*'. Denne vurdering giver os sammen med [tømrermester]s dokumentation af forkert dimensionerede lægter anledning til at tro, at lægterne andre steder kan være forkert dimensionerede og derfor foranledige lignende skader.

I forhold til lægterne hævder vi således fortsat, at der er konstateret skade på taget (nedfaldne tegl) som følge af fysiske forhold (forkert dimensionerede lægter), der var til stede på købstidspunktet, men som ikke fremgik af tilstandsrapporten. Vi anerkender derfor ikke Gjensidiges opfattelse af, at vi ikke har godtgjort, at der foreligger skade i ejerskifteforsikringens forstand i forhold til forkert dimensionerede lægter."

Selskabet har i brev af 1/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Netværkshåndværkerens rapport mangler dokumentation

Netværkshåndværkeren konstaterer ikke aktuelle eller mulige dækningsberettigende forhold ved besigtigelsen, hvorefter vi ikke har grundlag for at foretage nærmere undersøgelser, herunder indhente yderligere oplysninger.

Blot for god ordens skyld skal vi tilføje, at vores vurdering af forholdet beror på sagens samlede oplysninger, herunder taksators besigtigelse og vurdering.

Uden at dette har betydning for sagen, skal vi blot for god ordens skyld bekræfte, at besigtigelsesdatoen blev ændret på klagers foranledning og rapporten fra Netværkshåndværkeren blev sendt til os den 13. december 2019.

Ad Gjensidiges afvisning af sagen

I overensstemmelse med gældende praksis er det forhold, at teglsten af en dårligere kvalitet har en kortere levetid og er med nedbrydning i form af afskalning/erodering i forhold til andre teglsten ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand i overensstemmelse med gældende praksis.

Ad Dato for taksators besigtigelse

Ingen bemærkning

Ad Fejl citering af uvildig rapport

Indledningsvist skal vi præcisere, at der ikke er tale om citater, som anført af Klager. Derimod er det anførte udtryk for, hvad vi kan udlede af sagens oplysninger.

Vi fastholder i øvrigt det anførte i høringssvaret.

Ad Den byggesagkyndige er uvildig

Ingen bemærkninger

Ad Misvisende beskrivelse af beskadigede tegl fra 1990'erne

Vi fastholder det allerede anførte.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at ejerskifteforsikringens dækningsomfang, herunder afskrivningstabeller er udtryk for Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Ad Rettidig omhu

Det anførte giver os ikke anledning til at ændre vores vurdering.

Ad Sagens billeder

Vi må konstatere, at taksator ved sin besigtigelse og efterfølgende behandling af sagen har fundet den eksisterende fotodokumentation fra Klager og Netværkshåndværkeren tilstrækkelig.

Ad Yderligere dokumentation kan indhentes på adressen

Vi har ikke konstateret forhold, som kunne være udtryk for dækningsberettigende skader, hvorfor vi på det foreliggende grundlag ikke har behov for yderligere besigtigelse.

Ad Gjensidige bagatelliserer smuldringen

Vi henviser til det allerede anførte.

Ad Kontakt gerne [rådgivningsvirksomhed] for uddybninger

Som anført tidligere har hverken Netværkshåndværkeren eller taksator afdækket mulige dækningsberettigende forhold, hvorfor vi på det foreliggende grundlag ikke har behov for yderligere.

Ad Løse tegl i forbindelse med stormvejr

Vi har ikke yderligere bemærkninger end allerede anført.

Ad Beskadigede tegl forringer ejendommens værdi

Teglsten af en ringe kvalitet og med en deraf følgende kortere levetid er ikke udtryk for 'andre fysisk forhold i bygningen', jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ankenævnet har flere gange tidligere vurderet tilsvarende problemstilling, og har fastslået, at teglsten af dårlig kvalitet med deraf følgende afskalning og kortere levetid ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi henviser det allerede anførte om skuffede forventninger, idet vi ligeledes skal anføre, at Klagers skuffede forventninger i forhold til deres antagelse om tegltaget restlevetid ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Ad Tegltage kan forventes at holde i 60-90 år

Vi henviser til det allerede anførte.

Ad Forkerte dimensionerede lægter

Det anførte giver os ikke anledning til at ændre vores vurdering. Vi skal blot anføre, at Klagers antagelse eller formodning om skade ikke er tilstrækkelig dokumentation for, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt."

Klageren har i brev af 24/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende dokumentation

Gjensidige skriver i sit høringssvar, at selskabet ikke på det foreliggende grundlag har konstateret forhold, som kunne være udtryk for dækningsberettigende skader.

Vi kan supplerende oplyse, at vi i foråret 2018 konstaterede skjolde på to vægge, der støder op til skorstenen i vores hus. Vi fik rådgivning af en skorstensfejer og to håndværkere, som alle vurderede, at inddækningen til skorstenen var mørnet og skulle udbedres.

Da vi på det tidspunkt var i god tro med hensyn til taget, anså vi skaden som relateret til skorstenen, der ved husets overtagelse, var i dårlig stand (K3-anmærkning i tilstandsrapporten). Fugtskaden blev udbedret ved, at vi som anbefalet satte en krave om skorstenen. Tilbud fra ... og faktura fra ... i ... er vedlagt som bilag 14 og 15.

I dag, hvor både en tømrermester og en uvildig byggesagkyndig har dokumenteret, at vores tag er i en tilstand som betyder den skal skiftes inden 5 år og udført i en håndværksmæssig mindre god kvalitet, er det naturligvis nærliggende at tro, at den daværende skade også var relateret til taget og ikke som oprindeligt antaget til skorstenen. I hvert fald undrer det os, at de håndværkere, der satte nyt tag på huset i 2005, ikke ved samme lejlighed sørgede for at lave en inddækning til skorstenen, der holdt i længere end 13 år.

Anser man skaden omkring inddækningen til skorstenen som endnu en konsekvens af den mindre gode håndværksmæssige kvalitet, vores tag desværre er udført med, så har det anmeldte forhold allerede forvoldt skade på husets øvrige bygningsdele i form af fugtindtrængning i husets vægge. Dertil kommer, at det anmeldte forhold kan forventes at forårsage yderligere skader på husets øvrige bygningsdele i form af råd i tagkonstruktionen og yderligere fugt- og vandindtrængning i hu-

set. Vi har som tidligere oplyst allerede haft udgifter til genopsætning af nedfaldne tagsten netop for at undgå vand- og fugtindtrængning.

Vi kan desuden oplyse, at vi den 12. marts 2021 havde tømrer ... fra ... til at se på taget i forbindelse med indhentning af tilbud på udbedring af taget. Han skriver i en mail til os den 12. marts, at han kan konstatere mange fejl på taget, blandt andet at afstandslisterne ikke er trykimprægnede og at lægterne ikke er T1 og ikke er rigtigt dimensionerede. Se bilag 16.

Tidligere afgørelser af sager med smuldrende tegl

Gjensidige skriver i sit høringssvar, at tagsten af en ringe kvalitet og med en deraf følgende kortere levetid ikke er udtryk for 'andre fysiske forhold i bygningen', jf. ejerskifteforsikringens skadesbegreb, og at Ankenævnet flere gange i tidligere afgørelser har fastslået dette.

Vi medgiver, at tagsten af en ringe kvalitet ikke nødvendigvis er udtryk for en skade jf. ejerskifteforsikringens skadesbegreb, men vi kan af Ankenævnets praksis læse, at tagstenenes alder og de oplysninger om deres tilstand, som køber forud for købet har adgang til via tilstandsrapporten, også spiller ind i afgørelserne. Således anser Ankenævnet i sag nummer 86807 det anmeldte forhold om afskalninger på tagsten for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Teglene i den pågældende sag er fra 2006, og klager konstaterer 6 måneder efter sit huskøb i 2013 afskalninger på tegl. Der er tale om røde vingetegl, og der er ikke konstateret skader på husets øvrige dele. Ankenævnet lægger i denne sag vægt på tagets lave alder, og det forhold at teglene sædvanligvis har en meget længere levetid.

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet med de beskrevne afskalninger på tagets nordside udgør et forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet er efter nævnets opfattelse derfor at anse som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.'

Vores sag er på flere måder sammenlignelig med den oven for beskrevne. På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten overtog vi i oktober 2014 et hus med et tag fra cirka 2005, som ikke havde anmærkninger i tilstandsrapporten. Bare tre år efter huskøbet – i begyndelsen af 2018 – finder vi de første afskalninger af tegl omkring huset, og i oktober 2019 konstaterer vi, at taget skal skiftes efter bare 14 års levetid, hvis man skal undgå skader på resten af bygningen. Der er – som i sagen ovenfor – tale om røde vingetegl med en forventet levetid på 60-90 år. Når man sammenholder de undersøgelser, der er foretaget af vores tag med beskrivelsen af taget i sag nummer 86807, ser det umiddelbart ud til, at forvitringen af teglstenene på vores hus er i en mere fremskreden fase, idet der i vores tilfælde ikke bare er tale om afskalninger, men også om teglsten, som falder ned, og teglnakker, som brækker af."

Selskabet har i brev af 12/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ad bilag 14 – 16

Bilag 14 og 15 dokumenterer ikke en sammenhæng med aktuelle. For bilag 16 henviser vi til vores tidligere bemærkninger i høringssvar 1 om afstandslisters og lægters, at vores forsikringstagers tømrer nu kommenterer forholdet på baggrund af en rapport, antagelig bilag 10, ændrer ikke vores vurdering.

Ad 86807

Sagerne er ikke sammenlignelige allerede fordi ejendommen i kendelsen er opført i 2007, afskaling opstår 7 år efter opførelsen af ejendommen og konstateres af klager blot ½ år efter klager overtager ejendommen.

I nærværende sag er ejendommen opført 1948. På et tidspunkt i sidste halvdel af 1990'erne oplægges ny tagbelægning med teglsten, der er kendt udført, i en ringe kvalitet. Vores forsikringstager overtager ejendommen i 2014 og mere end 5 år efter overtagelsen anmeldes forholdet til ejerskifteforsikringen.

Alene på denne baggrund må vi afvise sagerne som sammenlignelige."

Klageren har i brev af 19/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Gjensidige skriver i sit høringssvar, at der ikke er dokumenteret sammenhæng mellem den fugtskade, vi i 2018 konstaterede på de vægge, der grænser op til skorstenen, og den aktuelle sag. Vi finder det alligevel væsentligt at påpege skaden, idet den yderligere dokumenterer det forhold, som fremgår af den uvildige byggesagkyndiges gennemgang af taget: at det er udført i en håndværksmæssig dårlig kvalitet, som forårsager skader på de resterende bygningsdele, hvis ikke der handles.

Gjensidige tager ikke den forsikringsaftale alvorligt, vi har indgået med selskabet. Til trods for at vi både har dokumenteret fremskredne skader på husets tegl og skader på husets vægge som følge af dårligt håndværk (inddæmningen til skorstenen), afviser Gjensidige forholdet med henvisning til 'skuffede forventninger'.

Gjensidige skriver i sit høringssvar, at det anmeldte forhold, ikke er sammenligneligt med sag nummer 86807. Selskabet henviser til, at vores ejendom er fra 1948, hvorimod ejendommen i sag nummer 86807 er fra 2007, og at klager i sag nr. 86807 har anmeldt skaden ½ år efter overtagelsen af ejendommen. De begrundelser, Gjensidige lægger til grund, er imidlertid ikke gyldige:

1. Årstallet for husets opførelse (1948) er irrelevant, idet det ikke har nogen betydning for kvaliteten af tegl og den håndværksmæssige udførelse af det nye tag, der blev lagt på huset omkring 2005. Gjensidige kan således ikke på gyldigt grundlag tilbagevise sammenligningen med sag nummer 86807 med henvisning til alderen på vores hus.
2. Der er ikke krav om, at en skade skal anmeldes inden for en bestemt periode af forsikringens løbetid, f.eks. ½ år. I så fald ville det jo ikke give mening at tegne en forsikring på 10 år. Gjensidige kan derfor ikke på et gyldigt grundlag afvise sammenligningen med sag nummer 86807 med henvisning til, at vi 'først' anmelder skaden fem år efter husovertagelsen.

Den forsikring, vi har tegnet hos Gjensidige, gælder i 10 år fra overtagelsestidspunktet, og skal dække skader, der var på stede på købstidspunktet. Skaden er i dette tilfælde produktionsfejl i de valgte tegl og forkert dimensionerede lægter. Skaden på teglene blev først synlig for det blotte øje i begyndelsen af 2018 og åbenbar i løbet af 2019, hvor den også – sammen med de forkert dimensionerede lægter – blev dokumenteret af en uvildig byggesagkyndig,

Vores forsikring hos Gjensidige gælder til den 12. september 2024. Vi har som følge heraf ret til at anmelde skadesforhold og få dem behandlet hos selskabet frem til denne dato. Finder vi flere skader på huset, som kan dateres tilbage til købstidspunktet inden for forsikrings løbetid, forven-

Ankenævnet for Forsikring

17.

96316

ter vi at anmelde den/dem. Vi kan i øvrigt oplyse Gjensidige, at det af sagerne i Ankenævnets database fremgår, at nævnet har givet medhold i sager, hvor skadesforholdet er anmeldt op til ni år efter overtagelse af en ejendom, jf. sag nummer 89594. Her får klageren medhold hos et flertal i nævnet, til trods for, at han/hun 'først' anmelder skadesforholdet ni år efter overtagelse af ejendommen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget faktura af 21/6 2019 og fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af faktura af 12/9 2019 fra en tømrermester fremgår bl.a.:

"Tegl

Kørsel og montering af tegl der var gledet ned, der er ikke nogle lægte der hvor den er gledet ned, hvis man skal lave det så det ikke kan ske igen skal man lime tegl fast, til de andre koster 850 kr., eller lave det rigtigt så pille tegl op og lave den lægte som ikke er der koster 3200 kr. begge priser er uden moms

Varebetegnelse	Stk. pris	Antal	Beløb
Montering	525,00	1,00	525,00
(Momsfrit beløb: 0,00 – Momspligtigt beløb: 525,00)		Subtotal:	525,00
		25,00% moms:	131,25
		Total DKK:	656,25"

Af mail fra en tømrermester fremgår bl.a.:

"Her er der billeder af dit tag der ikke er lavet som det skal i dag. Jeg har ikke styr på om det er lavet rigtig da det blev lavet men tænker at det er det ikke, lægter er ikke rigtig dimension, klem lister er heller ikke i den rigtig størrelse og en stor del af teglen smuldre fuldstændigt, der er også steder hvor der ikke er lægter til at holde tegl, ulempen ved at tegl smuldre er at nakken der holder teglet oppe på lægten der falder af, og så glider teglet ned i hovedet på folk ud mod vejen hvor der er stel hældning ..."

Af besigtigelsesrapport fra selskabets netværkshåndværker fremgår bl.a.:

"Årsag til afgørelse: Tagsten forvitret.
Regres: Ja
Kommentar til regres: Tagsten burde ikke erodere efter 20år. Produkt ansvar burde være gældende.

...

Skadebeskrivelse

Rækkehus besigtiget.

Umiddelbart intet at bemærke.

Billedmateriale tilsendt fra forsikringstager er mere informativt. Af dette materiale fremgår det at tagbelægning eroderer. Enkelt tagsten hjemtaget af denne fremgår det at tagstenen er fra 12. måned 1997. Monarflex undertag er monteret hvilket understøtter at taget er skiftet i årene 1995-2000 Forsikringstager har haft egen tømrer ude for at kigge på taget og han anfægter umid-

delbart at lægter er en forkert dim. Forsikringstager har rekvireret byggesagkyndig som udfærdiger rapport."

Af byggeteknisk rapport af 2/1 2020 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå taget og undersøge det for de problemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

I tilstandsrapporten har sælger oplyst at taget er lagt i omkring 2005. Bag på tagstenene står der 1995, hvilket betyder at tagstenene er omkring 10 år gamle da de bliver lagt.

I midt 1990'erne og frem i starten af 2000, blev der fremstillet en del tegl af mindre god kvalitet. Dette har medført afskalninger og skadede tegl mange steder, og det er den samme oplevelse af taget som vi oplever her.

På baggrund af at teglenes dårlige kvalitet, er det min vurdering at taget har en ret begrænset levetid, der ikke står mål med den i tilstandsrapporten vurderede levetid ved opslag.

...

Teglene er mærket H T hvilket, betyder at de er fra ... tegl.

...

Lægterne er. Ikke T1 lægter, hvilket der har været krav til siden 2005, så det er vigtigt at finde det rigtige årstal for lægningen af dette tag.

I tilstandsrapporten oplyser sælger at taget er udskiftet i ca. 2005.

...

Teglstenene skaller af i lag.

Teglstenene må være af en dårlig brænding, hvilket er et kendt problem fra den periode.

...

Det er et generelt problem på tagstenene på alle tagflader.

...

Nakker til fastgørelse falder af i skaller.

...

Der er flere tagsten der bare ligger løst.

...

Udluftningsventiler ligger lige over murkronen, dette med fører at ventilationen er nedsat.

...

Der ligger mange flager fra tagstenene i tagrenderne.

...

Det er min umiddelbare vurdering at taget er udført af en mindre god kvalitet tegltag, og at det ikke er udført i god håndværksmæssig kvalitet.

Dette medfører at teglstenen skaller af og at levetiden på taget nedsættes.

Billedet viser brækket nakke og mange afskalninger.

...

På den del af taget hvor der er en lavere hældning (20 grader) er der flest skader.

...

Ankenævnet for Forsikring

19.

96316

Det er min mening at kvaliteten på tagstenene, er så ringe at det nedsætter levetiden på taget væsentligt.

Der er nødvendigt at eftergå tagstenene, men på baggrund af hvad jeg kan se, så er min vurdering at levetiden må fastsættes til 5 år, ved løbende vedligeholdelse.

Det er en væsentlig forringelse da et tag af tegl, nær kunne ligge og holde tæt i 60-90.år.

Billedet viser at nakken fra tagstenen ligger bag lægten, og ikke på den tagsten jeg tog af.

[Entreprisefirma] har besigtiget taget for forsikringen, og de har fundet tegl fra 1997 i garagen oplyser ejer. Det betyder at teglene ikke er oplagt det samme år som de er fremstillet i og at der er tegl fra flere forskellige brændinger.

Sælger af boligen har oplyst, at de gerne vil vidne om oplægningsåret."

Af mail af 4/4 2020 fra sælgers barn fremgår bl.a.:

"Jeg, [sælgers barn] bekræfter hermed, at min nu afdøde mor, [sælger], fik udskiftet taget på sin ejendom ..., omkring 2005, som det fremgår af tilstandsrapporten, der blev udarbejdet i forbindelse med hussalget i 2014.

Da min mor selv stod for projektet og ikke har efterladt sig dokumenter derfra, som blev overdraget til os, er jeg desværre ikke i stand til at fremlægge dokumentation herpå. Både min ... og jeg husker dog, at min mor havde en forholdsvis høj alder, da hun besluttede sig for at udskifte taget, hvilket undrede os, at hun havde overskud til. Hun var omkring ... erindrer vi, og det var hun i 2001. Så det passer meget godt med et tidspunkt mellem 2001 og 2005, som hun selv har oplyst til den byggesagkyndige. Jeg formoder hun fremviste regningen over taglægningen, da hun havde styr på sine huspapirer. Hun var ... år, da hun solgte huset i 2014.

Tagstenene til taget blev leveret i forbindelse med tagrenoveringen og var ikke indkøbt forud for renoveringen. Så meget er helt sikkert."

Af mail af 25/5 2020 fra taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har nu gennemgået jeres skade ifm. med revurdering. I den forbindelse har jeg vurderet om tidspunktet for udførelsen ift. tagstenenes alder har betydning for om forholdet er dækket. Jeg har derfor bedt jer oplyse hvornår taget er lagt.

Jeg besigtigede jeres tag den 4. marts 2020 og kunne i den forbindelse konstatere at tagstenene har begyndende nedbrydning med afskalninger. Tegl er dateret 1995 og 1997, men sælgers [barn] har oplyst at [barn] mener taget er lagt efter 2001.

Der var ingen tegn på utætheder i taget pga. nedbrydningen, som er kommet over længere tid. Huset er overtaget i september 2014 og skaden er anmeldt i oktober 2019.

Ud fra ovenstående kan jeg konstatere at der ikke var en egentlig skade tilstede ved overtagelsen og heller ikke nu 6 år efter er taget blevet utæt.

Men der er tydelige afskalninger og som din byggerådgiver skriver, så skyldes dette formodentlig at denne type tegl i 90'erne blev udført i en kvalitet som er kendt for at have kortere levetid. Der var ingen tegn på skade pga. de anvendte lægter og heller ikke pga. manglende ventilation. Jeg mener således ikke der er tegn på at den håndværksmæssige udførelse har haft indflydelse på de afskalninger som ses i dag, men at det i stedet skyldes de anvendte tagsten.

Som vi har konstateret og redegjort for tidligere så var der ikke en skade tilstede ved overtagelsen, da taget var tæt, men der er tale om en nedsat levetid på teglene i forhold til de tegl som anvendes i dag.

Det er min vurdering at det ikke udgør en skade at der er anvendt tegl som er produceret 4-6 år før de er oplagt. Heller ikke selvom taget først er lagt i 2005 ville det være en skade. Teglene er typiske for deres årgang, hvor der generelt er konstateret en kortere levetid og den kendsgerning at man har valgt at anvende en ældre tegl udgør ikke en skade.

Jeg må derfor fastholde at skaden ikke er dækket af jeres ejerskifteforsikring."

Af mail af 12/3 2021 fra en tømrer fremgår bl.a.:

"Jeg har downloadet rapporten og læst den i gennem.

Der er virkelig mange fejl, fx er afstands listerne ikke trykimprægneret samt lægterne ikke er T1 og ikke har den rigtige demission.

Jeg vil tro du har en god sag i forhold til forsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3.3

Det er dig, der skal sandsynliggøre/ beviser, at der er tale om et dækket forhold.

...

14.2 Bagatelgrænse

Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til sel-skabet.

15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

Skade

18.3

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.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

...

- F** 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 18.3.
- G** Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
- H** Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et rækkehus opført i 1948. Taget er belagt med røde tegl. Sælger har oplyst i tilstandsrapporten, at taget er udskiftet omkring 2005. Klageren overtog ejendommen i oktober 2014. I oktober 2019 anmeldte hun, at der faldt flager af teglstenene, og at hele tagsten faldt ned. Desuden var det konstateret, at der flere steder manglede lægter til at holde tegl, at lægterne ikke havde de rette dimensioner, og at klemplister ikke havde den rette størrelse.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifter til at nedtage og opsætte nye lægter og tegl samt udgifter til betaling af rapport fra et rådgivningsfirma. Hun har anført, at hun på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten overtog et hus med et tag fra cirka 2005, som ikke havde anmærkninger i tilstandsrapporten. Bare tre år efter huskøbet – i begyndelsen af 2018 – konstateres de første afskalninger af tegl omkring huset, og i oktober 2019 konstateres, at taget skal skiftes efter bare 14 års levetid, hvis man skal undgå skader på resten af bygningen. Der er – som i sag 86807 – tale om røde vingetegl med en forventet levetid på 60-90 år. Når man sammenholder de undersøgelser, der er foretaget af taget med beskrivelsen af taget i sag 86807, ser det umiddelbart ud til, at forvitringen af teglstenene på deres hus er i en mere frem-

skreden fase, idet der ikke bare er tale om afskalninger, men også om teglsten, som falder ned og teglnakker, som brækker af. Det fremgår af selskabets tabeltakster, at selskabet yder 100 % dækning for skader på teglsten i de første 30 år af tagets levetid. I forhold til lægterne fastholdes det, at der er konstateret skade på taget (nedfaldne tegl) som følge af fysiske forhold (forkert dimensionerede lægter), der var til stede på købstidspunktet, men som ikke fremgik af tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der for tegltaget ikke er konstateret aktuel eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, som opfylder det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Selskabet har anført, at den begyndende nedbrydning i teglstenene skal henføres til den kendte problemstilling omkring dårlig kvalitet som følge af brænding for teglsten produceret i 1990'erne. Det anmeldte forhold er dermed udtryk for udløb af levetid, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra g. Det forhold, at teglstenen muligt er oplagt i 2001 eller 2005 ændre ikke selskabets vurdering, da teglstenene er produceret i 1990'erne og er af dårlig kvalitet. For så vidt angår lægter og muligt også klemplister har selskabet anført, at der ikke er godtgjort skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har endvidere afvist at dække klagerens krav om refusion af omkostninger til rådgivning. Selskabet har anført, at klageren på eget initiativ har inddraget rådgiveren, ligesom klagerens rådgiver ikke har afdækket dækningsberettigende forhold ved sine undersøgelser.

Af mail fra en tømrermester fremgår: "Her er der billeder af dit tag der ikke er lavet som det skal i dag. Jeg har ikke styr på om det er lavet rigtig da det blev med tænker at det er det ikke, lægter er ikke rigtig dimension, klemplister er heller ikke i den rigtig størrelse og en stor del af teglen smuldre fuldstændigt, der er også steder hvor der ikke er lægter til at holde tegl, ulempen ved at tegl smuldre er at nakken der holder teglet oppe på lægten der falder af, og så lider teglet ned i hovet på folk ud mod vejen hvor der er stel hældning".

Af byggeteknisk rapport af 2/1 2020 indhentet af klageren fremgår blandt andet: "I tilstandsrapporten har sælger oplyst at taget er lagt i omkring 2005. Bag på tagstenene står der 1995, hvilket betyder, at tagstenene er omkring 10 år gamle, da de bliver lagt. I midt 1990'erne og frem i starten af 2000, blev der fremstillet en del tegl af mindre god kvalitet. Dette har medført afskalninger og skadede tegl mange steder, og det er den samme oplevelse af taget som vi oplever her. På baggrund af at teglenes dårlige kvalitet, er det min vurdering at taget har en ret begrænset levetid, der ikke står mål med den i tilstandsrapporten vurderede levetid ved opslag. ... Teglne er mærket H T, hvilket betyder at de er fra ... tegl. ... Lægterne er ikke T1 lægter, hvilket der har været krav til siden 2005, så det er vigtigt at finde det rigtige årstal for lægningen af dette tag. I tilstandsrapporten oplyser sælger at taget er udskiftet i ca. 2005. ... Teglstenene skaller af i lag. Teglstenene må være af en dårlig brænding, hvilket er et kendt problem fra den periode. ... Det er et generelt problem på tagstenene på alle tagflader. ... Nakker til fastgørelse falder af i skaller. ... Der er flere tagsten der bare ligger løst. ... Udluftsventiler ligger lige over murkronen, dette medfører at ventilationen er nedsat. ... Der ligger mange flager fra tagstenene i tagrenderne. ... Det er min umiddelbare vurdering at taget er udført af en mindre god kvalitet tegltag, og at det ikke er udført i god håndværksmæssig kvalitet. Dette medfører at teglstenen skaller af og at levetiden på taget nedsættes. Billedet viser brækket nakke og mange afskalninger. ... På den del af taget hvor der er en lavere hældning (20 grader) er der flest skader. ... Det er min mening at kvaliteten på tagstenene, er så ringe at det nedsætter levetiden på taget væsentligt. Der er nødvendigt at eftergå tagstenene, men på baggrund af hvad jeg kan se, så er min vurdering at levetiden må fastsættes til 5 år, ved løbende vedligeholdelse. Det er en væsentlig forringelse da et tag af tegl, nær kunne ligge og holde tæt i 60-90 år. Billedet viser at nakken fra tagstenen ligger bag lægten, og ikke på den tagsten jeg tog af. ... [Entreprisefirma] har besigtiget taget for forsikringen, og de har fundet tegl fra 1997 i garagen oplyser ejer. Det betyder at teglene ikke er oplagt det samme år som de er fremstillet i og at der er tegl fra flere forskellige brændinger."

Ankenævnet for Forsikring

24.

96316

Det fremgår af mail af 4/4 2020 fra sælgers barn, at sælger fik udskiftet taget på et tidspunkt mellem 2001 og 2005. Tagstenene til taget blev leveret i forbindelse med tagrenoveringen og var ikke indkøbt forud for renoveringen.

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

Nævnet bemærker endvidere, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at afskalningen af tagstenene sker som følge af slid og ælde, og fordi stenene er af dårlig kvalitet. Nævnet finder, at det forhold, at den pågældende type tag af HT-teglsten kan have en kortere levetid i forhold til andre typer tegltag, ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet henviser eksempelvis til sagerne 95487, 95348, 84663 og 84120.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet dog, at de konstaterede forhold ved tagstenene på det konkrete, næsten nye tegltag udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har i sin vurdering bl.a. lagt vægt på, at den forsikrede ejendoms tag er oplagt som nyt i 2001-2005, og at røde vingetegl sædvanligvis har en meget lang levetid, og at vedligeholdelsen af taget har antaget et omfang, der går langt ud over, hvad klageren måtte påregne.

Nævnet har også lagt vægt på, at det i rapport af 2/1 2020 er vurderet, at restlevetiden for taget må fastsættes til 5 år ved løbende vedligehold.

Nævnet finder endvidere, at selskabet skal dække klagerens udgifter til sagkyndig rapport.

Ankenævnet for Forsikring

25.

96316

Hvad angår lægterne finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved lægterne, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække dette forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal anerkende de anmeldte forhold ved ejendommens tegltag som dækningsberettigende og skal erstatte klageren udgifterne til nedtagning og bortskaffelse af tagstenene og oplægning af nye tagsten. Selskabet er berettiget til at fradrage selvrisko og at foretage eventuel afskrivning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Selskabet skal endvidere dække klagerens udgifter til sagkyndig rapport. Eventuel kontanterstatning skal tillægges renter i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand