

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 96732:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Af tilstandsrapport af 5/11 2019 fremgår bl.a.:

"Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 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

Underlag: taget er opført uden underlag

Inddækning: taget er opført uden inddækning

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K3

Der kan ses enkelte revner/huller i tagplader i tagflade mod syd, f.eks. 4 spærfag fra øst og 9 spærfag fra vest.

Tagplader ses med afskalninger og krakeleringer i overflader, f.eks. mod nord.

Note: Der er risiko for fugtindtrængning, og skader på de underliggende konstruktioner."

I klageskema af 12/4 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi køber huset på ..., med den forventning om at der ikke skal skiftes mere end et par tagplader, da dette fremgår af tilstandsrapporten. Vi får en tømrer ud for at skifte omtalte, men han konstatere hurtigt at skaden er langt mere omfattende end nævnt i tilstandsrapporten.

Vi tager i første omgang fat i den byggesagkyndige som har udarbejdet tilstandsrapporten, da vi mener at de bærer et ansvar. Over sommeren 2020 er vi løbende i kontakt med den byggesagkyndige, men afviser blankt sagen og henviser til vores forsikringsselskab.

Da vi kontakter forsikringsselskabet, sender de en taksator ud for at besigtige taget. Han er verbalt meget enig i vores håndværkers udtalelser og siger at han ikke selv tør bevæge sig op på taget for at besigtige taget yderligere. Alligevel afviser han sagen med en begrundelse som lyder 'der er ikke huller i taget'.

Vi kontakter herefter en tømrer som kan komme og lave en vurdering. Der har været noget ventetid pga. sne og is på taget. Han er herude d. 23/2-2021 og konstaterer som beskrevet hans rapport.

Vi har efterfølgende klaget flere gange, men forsikringsselskabet fastholder afslag og henviser til at klage her igennem.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil opnå at de dækker den andel af tagudskiftningen som vi er berettiget til igennem vores police."

Selskabet har i brev af 28/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 23. marts 2020. I forbindelse med handlen er der tegnet en basis 5-årig ejerskifteforsikring og vi har vedlagt en kopi af tilstandsrapporten (**bilag A**), som er udarbejdet den 5. november 2019. Klager har sammen med indbringelsen af sagen for ankenævnet vedlagt police og vilkår.

Den 31. august 2020 anmelder klager, at 'Vi har haft tømrer ude, for at ordne de få tagplader der ifølge tilstandsrapporten var revnede /knækkede. Tømreren konstaterer her, at der ikke blot er tale om nogle få plader, men vurderer at minimum 60 procent af pladerne er knækkede.' (**Bilag B**). Sammen med anmeldelsen vedlægger klager fotos (klagers bilag).

Efterfølgende besigtiger taksator ... det anmeldte forhold den 5. oktober 2020 og bemærker ved besigtigelsen bl.a., at der kunne konstateres mosbegroning samt afskalninger på tagplader (**bilag C**).

Den 6. oktober 2020 vender Frida Forsikring tilbage med oplysninger om, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdet ikke afviger nævneværdigt fra, hvad klager måtte forvente af et tag fra 1963 opført efter datidens principper og da det anmeldte forhold i øvrigt er noteret med en K3-anmærkning i tilstandsrapporten (**bilag D**).

Da klager ikke er enig i vores afgørelse, bliver der efterfølgende tale om en længere korrespondance parterne imellem (**Bilag E**) og vores klage og kvalitetsafdeling fastholder efterfølgende vores afvisning den 25. november 2020 (**Bilag F**).

Klager sender derefter en udtalelse fra [snedker- og tømrerfirma] fra den 6. april 2021 ind til Frida Forsikring inkl. billeder (**bilag G**) hvor tømreren bemærker, at 'Efter mit eftersyn d. 23. feb., kunne jeg konstatere at taget er fuldstændigt færdigt og skal skiftes hurtigst muligt, hvis de vil undgå vandskader i deres nye lofter. Det er stort set alle plader som er revnet, afskallet eller forsøgt fuget/spartlet af tidligere ejer. Jeg har taget en del billeder af tagpladerne, som er vedhæftet i denne mail. Der er det tydeligt af se de skader og dermed alvoren i at få dem udskiftet'.

Den 9. april 2021 gør kvalitets- og klageafdelingen opmærksom på, at den tilsendte rapport fra [snedker- og tømrerfirma] ikke ændrer på Frida Forsikrings opfattelse af det anmeldte forhold (**Bilag H**).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Tilstandsrapporten

Det fremgår af jeres forsikringsbetingelser pkt. 5 B at forsikringen ikke dækker, forhold der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så I ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten bemærket følgende:

1.1 Tagbelægning/rygning K3

Der kan ses enkelte revner/huller i tagplader i tagflade mod syd, f.eks. 4 spærfag fra øst og 9 spærfag fra vest. Tagplader ses med afskalninger og krakeleringer i overflader, f.eks. mod nord. Note: Der er risiko for fugtindtrængning, og skader på underliggende konstruktioner.

Vurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten

Den bygningssagkyndige har ved udarbejdelse af tilstandsrapporten tilbage til den 5. november 2019 konstateret enkelte revner/huller i tagfladen mod syd, f.eks. 4 spærfag fra øst og 9 spærfag fra vest. Mere generelt har den bygningssagkyndige beskrevet, at tagflader ses med afskalninger og krakeleringer i overflader. Endelig har den bygningssagkyndige også generelt beskrevet i noten, at der er risiko for fugtindtrængning, og skader på underliggende konstruktioner.

Den bygningssagkyndige har valgt at beskrive skaderne på taget med karakteren K3, som beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor en overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Klager har sendt en del billeder ind til os. Der er tale om afskalninger, krakeleringer og revner. Det er vores opfattelse, at oplysningerne i tilstandsrapporten netop beskriver, hvad den bygningssagkyndige og klagers tømrer har konstateret og taget fotos af (klagers bilag).

Set i forhold til, at den bygningssagkyndig konkret har beskrevet, at der er tale om enkelte revner/huller i tagfladen mod syd mv. og mere generelle afskalninger og krakeleringer på hele tagfladen og der tillige er risiko for fugtskader på underliggende konstruktioner sammenholdt med, at klager først anmelder tagets ca. 8 måneder efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten, hvor der ikke er konstateret følgeskader, finder vi at såvel beskrivelsen som karaktergivningen K3 er retvisende og korrekt.

Skadebegrebet

Jeg skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil fremgår af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Huset er opført i 1963. Taksator vurderer, at der er tale om de oprindelige tagplader.

Klager har overtaget ejendommen tilbage til den 31. marts 2020 og der er efterfølgende ikke konstateret nogen former for utætheder på trods af oplysningerne i tilstandsrapporten.

At der er tale om revner, krakeleringer og afskalninger er forventeligt i forhold til, at taget er 58 år gammelt. Set i forhold til taget fortsat er tæt er der ikke tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i god vedligeholdelsestilstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Dertil skal vi bemærke, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse og dækker heller ikke forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid jf. vilkårenes pkt. 5 H og I. Der er vores vurdering, at der alene er tale om et forhold, som består i sædvanligt slid og almindelig udløb af tagpladernes sædvanlige levetid.

Endelig skal det bemærkes, at såfremt nævnet vurderer, den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten fejlagtigt har beskrevet den forventede restlevetid for bygningens tag, er der ikke tale om dækning jf. vilkårenes pkt. 5L.

Samlet fastholder vi, at skadebegrebet ikke er opfyldt og der derfor ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

5.

96732

Jeg har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 94817 (**bilag I**). I ankenævns sagen har den bygningssagkyndige beskrevet, at 'tagbelægningen er udført med asbestfri tagplader og har begyndende nedbrydning langs kanter og på overflader. Det ses f.eks. mod nord. Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner'.

Forsikringstageren i ankenævns sagen gør ligesom i denne sag bl.a. gældende, at tagpladerne er revnede og de i øvrigt smuldrede og er udskiftningsmodne.

Nævnet lægger vægt på i deres afgørelse, at klageren har haft mulighed for at tage forholdets karakter, betydning og omfang i betragtning før købet af ejendommen. Sammenholdt med, at den bygningssagkyndige ligesom i denne sag har valgt at give forholdet ved tagpladerne karakteren K3 finder nævnet, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og har efterfølgende givet selskabet medhold.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med denne sag.

Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at forholdet ikke er dækket af klagers ejerskifteforsikring, da forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Hertil gør vi gældende, at ikke udgør en skade i ejerskifteforsikrings forstand og der alene tale om et forhold, som består i sædvanlig slid/udløb af tagpladernes sædvanlige levetid.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde. Klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af notat af 6/4 2021 fra et snedker- og tømrerfirma fremgår bl.a.:

"Vedr. Eftersyn af eternittag udført d. 23. februar 2021.

D. 10. februar 2021 fik jeg en henvendelse fra [klageren] vedr. eftersyn af deres tag på De havde en mistanke om at taget var slidt op, men ville gerne have en fagmands syn på det.

Jeg kunne forstå på dem, at de havde henvendt sig til Frida, som deres ejerskifteforsikring var tegnet igennem, da de købte huset. Sagen blev afvist som køber var meget uforstående over for, da taget var i meget dårlig stand og dette ikke fremgår tydeligt på tilstandsrapporten.

På tilstandsrapporten står der følgende: **Der ses enkelte revner/huller i tagplader.**

Efter mit eftersyn d. 23. feb., kunne jeg konstatere at taget er fuldstændigt færdigt og skal skiftes hurtigst muligt, hvis de vil undgå vandskader i deres nye lofter.

Det er stort set alle plader som er revnet, afskallet eller forsøgt fuget/spartlet af tidligere ejer.

Jeg har taget en del billeder af tagpladerne, som er vedhæftet i denne mail. Der er det tydeligt af se de skader og dermed alvoren i at få dem udskiftet."

Af taksatorrapport af 27/4 2021 fremgår bl.a.:

"Hvilken bygningsdel samt alder:

Tagplader på begge tagflader

Huset er opført i 1963. Tilbygning mod øst er opført i 1973

4. Årsag til skade

Aldersbetinget nedbrydning. Mosbegrøningen kan fremskynde nedbrydningen ved at holde på fugten. Ved overlæggene kan mosset vokse ind og hæve pladerne og bevirke vandindtrængen.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Tagpladerne er generelt nedbrudte på begge tagflader

...

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

A. Da tagpladerne er anmærket med K3 i tilstandsrapporten er køber gjort opmærksom på tagets tilstand og skaden er derfor ikke dækningsberettiget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der 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 ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

...

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

...

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

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1963 og tilbygget i 1973-1974. Ejendommens tag er beklædt med eternittagplader. Klageren overtog ejendommen i marts 2020. Den 31/8 2020 anmeldte han, at han havde haft en tømrer ude for at ordne de få tagplader, der ifølge tilstandsrapporten var revnede/knækkede. Tømreren konstaterede imidlertid, at skaden var langt mere omfattende end nævnt i tilstandsrapporten.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække det anmeldte forhold. Han har blandt andet anført, at han købte ejendommen med en forventning om, at der ikke skulle skiftes mere end et par tagplader, da dette fremgik af tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Desuden udgør forholdet ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og der er alene tale om et forhold, som består i sædvanlig slid/udløb af tagpladernes sædvanlige levetid.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skade på taget eller nærliggende risiko for skade, der gik ud over, hvad han måtte forvente på baggrund af tagets alder og tilstandsrapportens oplysninger. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

8.

96732

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 1.1 (Tagbelægning/rygning) med karakteren K3 fremgår, at "Der kan ses enkelte revner/huller i tagplader i tagflade mod syd, f.eks. 4 spærfag fra øst og 9 spærfag fra vest. Tagplader ses med afskalninger og krakeleringer i overflader, f.eks. mod nord. Note: Der er risiko for fugtindtrængning, og skader på de underliggende konstruktioner". Nævnet finder, at klageren ved denne angivelse er blevet advaret om kritiske forhold ved tagpladerne, og at skaden ikke går ud over, hvad der måtte forventes.

Hvad angår oplysningerne i tilstandsrapporten om, at tagets restlevetid estimeres til 10 år eller længere, bemærker nævnet, 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 19.h, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er tale om et ældre eternittag, som må antages at være fra ejendommens opførelse i henholdsvis 1963 og 1973-1974, og, at en ældre tagbelægning som klagerens, der nærmer ophør af levetid, kræver en ikke ubetydelig løbende vedligeholdelse, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

96732



Jens Kruse Mikkelsen

formand