Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. februar 2023 blev i sag nr. 98898:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 31/10 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Køber hus oktober 2021. Taget flyver af under storm 2 gange hvor jeg selv betaler den ene. Jeg har 2 forskellige håndværker oppe og kigge og de konstaterede at der var betydelige mere skade en blot tagsten der fløj. Afskalninger var betydeligere værre. se foto. 2 forskellige taksatorer fra Gjenside har IKKE været på taget for at besigtige taget. Den ene var det i december hvor det var mørkt og den anden havde ikke en stige med. Vores hus er i to etager og derfor højt. Der er mange tagsten der afskaller og min bekymring er næste storm og vand indtrængning gemmen huller som afskalningen giver.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg ønsker et forlig hvor de erstatter 63 procent da jeg kan se at i forsikrings betingelser tabel F at et tag der er 36 år skal de erstatte 63 procent."

I klage til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Jeg ønsker at klage over Gjensidiges afgørelse af 13 oktober 2022. som mener, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold på ejerskifte forsikring.
>
> **Jeg har anført følgende som begrundelse:**
> **Fakta**
> Oktober 2021 Ejendommen overtages – ejerskifteforsikring tegnes gældende 5 år.
> November 2021 Stormskade – tagsten blæste af.
> December 2021 Reparation af tagsten og skade dækkes af husforsikring (selvrisiko kr. 5300)

2. 98898

December 2021 Ny stormskade – tagrygningssten blæste af.
Ultimo december 2021 Reparation af tagrygning udenom husforsikring. Tømrermester konstaterer en masse afskalninger samt huller i taget. Der er taget fotos af tag og tagrende der er fyldt med afskalninger fra tagsten.
Primo 2022 2 forskellige taksatorer fra Gjensidige besigtiger tag fra terræn. Huset er højt i 2 etager. De har ikke været på taget for at besigtige dette.
3.maj 2022 Afgørelse modtages fra Gjensidige. Afslag
19. maj 2022 Klage sendt til Gjensidige.
13 oktober 2022 Svar op klage fra Gjensidige. Afslag igen.

Mine punkter til klage over afgørelsen:
I tilstandsrapporten af 25.05.2021 er følgende anført (side 13) i pkt.3 : Der er enkelte tagsten med afskalninger mod øst og vest. Der er rygninger der er revnede med fugereparation.

Der er ikke p.t. tale om enkelte tagsten med afskalninger, men mange afskalninger samt huller i taget nogle steder (se foto af tagrender/tag)

… har den 08.04.2022 fremkommet med følgende vurdering af taget: Teglsten er nedslidte og tag skal skiftes. Vi vurderer, at de eksisterende tagsten er i dårlig stand. Det vurderes, at det ikke kan svare sig at reparere taget, da der hurtigt vil komme flere nedslidte tagsten.

Samme vurdering er fortaget af …, der har eget tømre firma og han har været på taget at kigge.

Som tidligere nævnt er det i tilstandsrapport kun nævnt at der er enkelte tagsten med afskalninger. Der er ikke anført at taget skal skiftes. Der er heller ikke anført at gule tegl tagsten ikke holder så længe som røde.

I tilstandsrapporten er der på side 9 anført følgende omkring tagets restlevetid.
Tagbelægning – gule og brune vingetagsten
Taget er lagt 1990 statistisk levetid 2050
Jeres begrundelse vedr. levetid på gule vingetagsten passer derfor ikke med tilstandsrapporten.

Hvis jeg havde været bekendt med, at hele taget var nedslidt, ville jeg have krævet nedslag på 150,000 – 200,000 kr. i købesummen på ejendommen.

Jeg er så ligeledes af den opfattelse at der er tale om en skade der i den grad der er omfattet af forsikringen betingelser pkt. 18.3 idet tagrender mod øst og vest i dag er fyldte med afskalninger fra taget. Se vedlagte fotos.

Jeg kan endvidere bemærke af følgende fremgår af tabel F i forsikringsbetingeler:

Alder indtil	Erstatning
36 år	63%

Det er korrekt, der ikke pt er tegn på vand indtrængning, men det er vel et spørgsmål om tid, idet afskalninger fortsætter.

Det er også korrekt, at der på side 9 i tilstandsrapporten er anført, at undertaget har udløbet sin levetid i 2010. Derfor har jeg forslået en forligsmæssig løsning overfor Gensidige."

3. 98898

Selskabet har i brev af 2/12 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage over afvist dækning for anmeldte skader på tegltag.
Sagens fakta
Oplysninger om ejendommen
Ejendommen er et dobbelthus opført i 1990. Den 25. maj 2021 udarbejdes tilstandsrapport, revision 1
(bilagt klagen). Oprindelige tilstandsrapport vedlægges som bilag A. Vores forsikringstager tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 1. oktober 2021 (bilag B).
Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag C).

Tilstandsrapport
Anmærkning nr. 3 angår det anmeldte forhold:

3		Der er enkelte tagsten med afskalninger mod øst og vest. Der rygninger der er revnede med fugereparation.	Forholdet vurderes at give risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion på længere sigt. da der er tale om en konstruktion med undertag.	-

Overordnet sagsforløb
Klager anmelder den 16. februar 2022, at der er huller i taget. Det anmeldte besigtiges af Netværkshåndværker, som konstaterer, at tagsten på tagflade mod øst og vest har afskalninger og der ligger skaller i tagrenden. Årsagen kan ikke fastlægges præcist, men kan skyldes frostsprængninger eller generelt dårligt batch med tagsten. Netværkshåndværkeren anfører, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, og dermed undtaget fra dækning (bilag D og billeder bilag E).

Klager kan ikke acceptere afgørelsen med henvisning til, at tilstandsrapportens punkt 1 og 2 er udbedret. Klager oplyser, at klagers sagkyndige bl.a. har oplyst, at der er flere huller i taget, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapportens punkt 3 om afskalninger. Sagen overdrages herefter til taksator (ingeniør …).

Efter besigtigelse oplyser taksator, at det anmeldte, ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens
forstand (bilag F). Taksator bemærker, at besigtigelsen alene er sket udefra, da klager ikke har observeret indvendige skader.

Herefter klages til Klageansvarlig Enhed, som dog ikke finder grundlag for at ændre taksators vurdering i svar af 11. oktober 2022 (bilagt klagen).

Vores vurdering
I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstageren at bevise rigtigheden et krav, jf. Forsikringsaftalelovens § 22 samt forsikringsbetingelserne punkt 3.3.

Der er tale om en tagbelægning af gule teglsten, som er oplagt i 1990. Det er konstateret, at tagbelægningen er med stedvise afskalninger, jf. bilag E. Afskalningerne har dog ikke et omfang eller en
karakter, som medfører vandindtrængen, hvilket heller ikke er konstateret.

Som taksator anfører, har gule vingetegl ikke samme styrke og ofte heller ikke samme levetid som røde tagsten (bilag E). Den korte levetid for gule vingetegl produceret i tiden omkring opførelse af klagers hus, er kendt og bl.a. beskrevet i artikel fra … i 2002 (bilag G). Det fremgår bl.a. af artiklen, at netop gule tegl ikke har en styrke og levetid som røde tegl.

Styrkeforskellen kan i øvrigt også aflæses i ejerskifteforsikringens afskrivningstabeller (forsikringsbetingelsernes punkt 24), hvor røde vingetegl (tabel B) antages at have en længere holdbarhed end gule vingetegl (tabel F).

Vi bemærker i øvrigt, at det synes, at dobbelthus-naboens tag allerede er skiftet, hvilket kan understøtte de anførte betragtninger om gule vingetegl.

Med disse forhold sammenholdt med sagens billeder (bilag E), som viser stedvise afskalninger af mere overfladisk karakter, er det fortsat vores opfattelse, at de nu 32 år gamle gule tegl ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygning af samme alder og konstruktion. Hertil kommer, at der ikke er konstateret utætheder, vandindtrængen eller anden beskadigelse i ejendommen, hvorfor vi må fastholde, at ejerskifteforsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 ikke er opfyldt.

For så vidt angår klagers antagelse om snarlig vandindtrængen, må vi gentage, at der er tale om mere overfladiske afskalninger, som ikke i sig selv medfører utætheder og da der nu mere end 1 år efter klagers overtagelse af ejendommen ikke er konstateret utætheder er skadebegrebet nærliggende risiko for skade heller ikke realiseret.

Vi bemærker, at undertagets levetid udløb i 2010, jf. tilstandsrapportens oplysninger, det kan derfor ikke forventes, at undertaget kan tjene sin formål.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at afgørelse er i overensstemmelse med Ankenævnets praksis om afskalning af teglsten som følge af slid og ælde samt dårlig kvalitet ikke udgør en skade i sig selv, jf.
kendelserne 95487, 95348, 84663 og 84120, men også 82097 om teglsten på en 14 år gamle ejendom var begyndt at smuldre/afskalle efter en hård vinter. Klager anførte, at teglværket i 90'erne havde problemer med brændingen af 'gule' tagsten. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at teglstenene var behæftet med sådanne fejl, at forholdet udgjorde en dækningsberettigende skade.

Vores supplerende kommentarer til klager konkrete bemærkninger til:
Tilstandsrapportens anmærkning punkt 3
Både klagers og netværkshåndværkers billeder viser, at der alene er tale om stedvise afskalninger eller som nævnt i tilstandsrapporten 'enkelte tagsten med afskalninger mod øst og vest'. Vi bemærker, at formuleringen 'enkelte tagsten' skal forstås i forhold til hele tagfladen.

Det er herefter vores opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og der ikke er grundlag for at anse forholdet for klart forkert beskrevet.

Reelt er det vores opfattelse, at det anmeldte, allerede med anmærkningen er undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

For klagers bemærkninger om huller i taget, har vi ikke ved vores besigtigelser konstateret huller i teglsten, ligesom sagens billeder heller ikke viser huller. Under alle omstændigheder er der ikke konstateret utætheder eller vandindtrængen i ejendommen, hvorfor ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Tagets stand
Klager oplyser i klagen, at tagreparatør vurderer, at taget er nedslidt og skal skiftes. Klagers tømrergenbo vurderer tilsvarende.

Det er ligeledes vores opfattelse, at tagets gule vingetegl må antages at være udskiftningsmoden på grund af udløb af levetid, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra g.

Tilstandsrapportens angivelse af tagets restlevetid beror på et tabelopslag (tilstandsrapportens siden 9). Fejlangivelse af taget restlevetid i tilstandsrapporten, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra h."

Klageren har i mail af 4/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har følgende bemærkninger: Artiklen 'Mysteriet om de gule tagsten' har jeg ikke set tidligere og er således ny for mig. Foto viser i øvrigt at skade på taget er omfattende, hvilket også ses på foto af tagrender. DD er der tagrender fyldt med yderlige afskalninger. Jeg undrer mig over, at bygningssagkyndig, der har udfærdiget tilstandsrapport over … må have været vidende om problemet med gule tagsten. Tværtimod er der streget ud som må betyde at det er udbedret. Så er der skrevet 'enkelte tagsten' med afskalninger. Hvilket er rigtig mange sten med skader på incl tagryggen. Begge taksatorer har været på niveau og ikke har haft stiger oppe og da huset er i 2 etager må det være umuligt at se."

Selskabet har i brev af 19/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers bemærkninger og skal blot kort kommentere.

Det tilkommer alene os at forholde os til tilstandsrapportens oplysninger i forhold til ejerskifteforsikringens dækning. Det er dog vores opfattelse, at Huseftersynsordningen ikke har til hensigt at oplyse generelt om anvendt materialer.

For anmærkninger i den reviderede tilstandsrapport (bilagt klagen), fremgår det af tilstandsrapporten, at oprindelige anmærkning 1 og 2 er sammenskrevet til den tilkomne anmærkning 3, jf. også den reviderede tilstandsrapports side 2, 3 og 13."

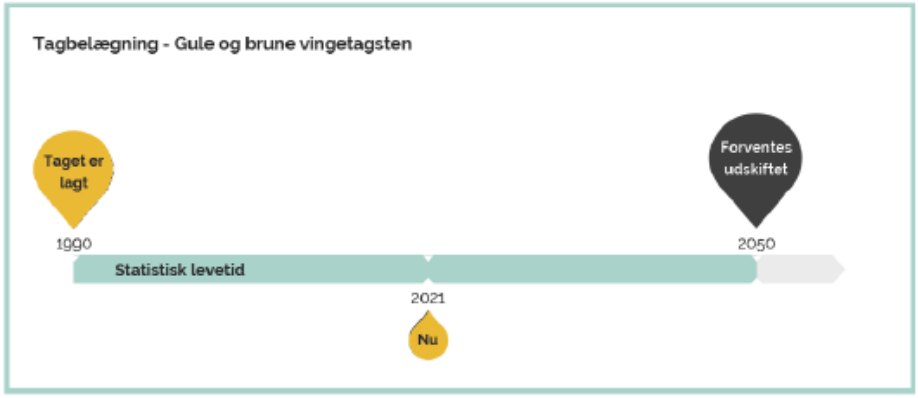
6. 98898

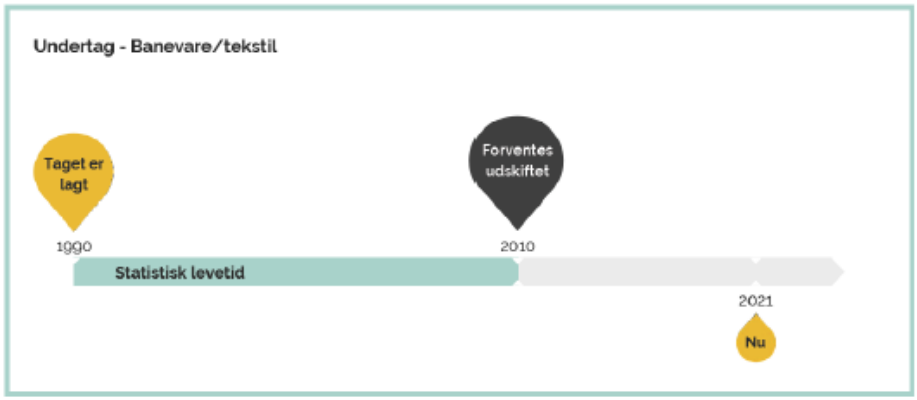
Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport "revision 1" af 25/5 2021 fremgår bl.a.:

"**REVISION**
Der er i denne tilstandsrapport foretaget ændringer efter den er oprettet. En revision af den originale tilstandsrapport ændrer ikke på dens gyldighed og heller ikke på rapportens udløbsdato. Der kan til en tilstandsrapport foretages ændringer til de generelle oplysninger om ejendommen eller der kan tilføjes og slettes skader i skadesoversigten. Nedenfor fremgår det hvad der er ændret i tilstandsrapporten og hvornår revisionen er foretaget.
…
Der er foretaget ændringer til skadesoversigten, se næste side for et overblik.
…

Skadesnr.	Aktivitet	Revision
13	Slettet/udbedret	af 25.05.2021
3	Tilføjet	af 25.05.2021
2	Slettet/udbedret	af 25.05.2021
1	Slettet/udbedret	af 25.05.2021

…





…

7. 98898

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

BEBOELSE - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
~~1~~		~~Der er tagsten med afskalninger mod øst og vest.~~	~~Forholdet vurderes at give risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion på længere sigt.~~	~~-~~
~~2~~		~~Der er knækkede tagsten i rygning og mod øst og vest.~~	~~Revnede tagsten giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion.~~	~~-~~
3		Der er enkelte tagsten med afskalninger mod øst og vest. Der rygninger der er revnede med fugereparation.	Forholdet vurderes at give risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion på længere sigt, da der er tale om en konstruktion med undertag.	-

"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 2/3 2022 fremgår bl.a.:

"**Skadebeskrivelse**
• Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen.
Tagsten på tagflade mod øst og vest har afskalninger, der ligger mange skaller fra tagsten i tagrenden.

• Hvor stort er omfanget?
ca. 70 kvm tagflade i alt.

• Hvad er årsagen til skaden?
Der kan være flere årsager, frostsprængninger eller generelt dårligt batch med tagsten

• Hvordan kan skaden repareres?
Tagsten udskiftes.

• Hvad koster det at udbedre skaden?
60-80.000 kr.

• Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på?
Taget er fra 1990.

• Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen?
Ja. Forholdet/skaden er omtalt i TR. afskalninger på tagsten mod øst og vest."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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:
a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1990 – den 1/10 2021. Klageren anmeldte den 16/2 2022, at der var huller i taget. Klageren kræver, at selskabet "erstatter 63 procent da jeg kan se at i forsikrings betingelser tabel F at et tag der er 36 år skal de erstatte 63 procent".

Klageren har anført, at der ikke er tale om enkelte tagsten med afskalninger, men mange afskalninger samt huller i taget nogle steder. Klageren har henvist til de fremlagte fotos. Klageren er bekymret for vandindtrængning gennem de huller, som afskalningen giver. Klageren har anført, at et tagfirma har vurderet, at teglstenene er nedslidte, og taget skal skiftes, da det ikke kan svare sig at reparere taget. Klageren har anført, at det kun er nævnt i tilstandsrapporten, at der er enkelte tagsten med afskalninger – og ikke at taget skal skiftes, ligesom det ikke fremgår, at gule teglsten ikke holder så længe som røde. Klageren har henvist til, at det fremgår af tilstandsrapporten, at tagbelægningen er gule og brune vingetagsten, at taget er lagt i 1990, og at der er en statistisk levetid til 2050. Klageren har påpeget, at selskabets begrundelse vedrørende levetid på gule vingetagsten derfor ikke passer med tilstandsrapporten. Klageren har anført, at såfremt hun havde været bekendt med, at hele taget var nedslidt, så ville hun have krævet et

nedslag på 150.000-200.000 i købesummen. Klageren er bevidst om, at det fremgår af tilstandsrapporten, at undertaget har udløbet sin levetid i 2010, og at hun derfor har foreslået en forligsmæssig løsning over for selskabet.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt. Selskabet har anført – for så vidt angår klagerens antagelse om snarlig vandindtrængen – at de overfladiske afskalninger ikke i sig selv medfører utætheder, samt at der nu mere end 1 år efter klagerens overtagelse ikke er konstateret utætheder. Selskabet har anført, at skadebegrebet nærliggende risiko for skade derfor heller ikke realiseret. Selskabet har endvidere anført, at gule tagsten har forholdsvis kort levetid sammenlignet med f.eks. røde tagsten. Selskabet har påpeget, at undertagets levetid udløb i 2010, og at det derfor ikke kan forventes, at undertaget kan tjene sit formål. Selskabet har anført, at det endvidere er selskabets opfattelse, at forholdet omkring afskalningerne er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at der ikke er grundlag for at anse forholdet for klart forkert beskrevet. Selskabet finder på den baggrund, at forholdet – allerede med anmærkningen i tilstandsrapporten – er undtaget fra dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra det forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på tagets alder, det oplyste om, at gule tagteglsten har forholdsvis kort levetid sammenlignet med f.eks. røde tegltagsten, og at der ikke er konstateret skade som følge af de afskallede tagsten i form af eksempelvis vandindtrængen, og at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er "enkelte tagsten med afskalninger mod øst og vest. Der ryg-

ninger der er revnede med fugereparation" og at "forholdet vurderes at give risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion på længere sigt, da der er tale om en konstruktion med undertag". Forholdet har fået vurderingen "gul hus" der dækker over alvorlige skader, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 19b, litra a, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Nævnet finder, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten vedrørende taget, herunder anvendelsen af betegnelsen "gul hus" og det oplyste om at forholdet omkring tagsten med afskalninger giver risiko for fugtindtrængning og følgeskade har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet finder på denne baggrund, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

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.



Peter Thønnings