

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 9. august 2023 blev i sag nr. 99089:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 11/12 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Da vi overtog huset var den østlige nordside på huset mosbegroet, derfor fældede vi 3 grantræer på 15-17 meters højde placeret ved huset Nordøstlige siden allerede 2 mdr efter overtagelse af huset. Disse træer var medvirkende til at mos på taget opstod. Dernæst har vi haft et alge og mos bekæmpelses firma ude og sprøjte mod alger og mos på tagbelægningen fra jorden, dette skete 1 mdr. efter overtagelsen af huset. Vi vedligeholder taget skånsomt. Ingen har gået [på] taget i vores ejer-tid.

I forbindelse med at vi overvejede at få malet taget tidligt på sommeren 2022, tog vi kontakt til et tagmaler firma, der besigtigede taget, med den konklusion at taget stand ikke var til at male på, tværtimod skulle taget udskiftes da mange tagplader var defekte med kantskader og revnedannelser fra skruehuller. Denne besked var årsagen til at vi anmeldte skaden til ejerskifte forsikringen.

Når man anmelder en skade via fridaforsikring, så står der hvad man forventer at skaden koster at udbedre, det havde jeg ingen anelse om, derfor kontaktede jeg et tagfirma for at høre om hvad prisen var på en udskiftning af taget. Valget faldt på [tagfirma], da de kunne komme ret hurtigt. (dem er vi af frida forsikrings taksator blevet advaret i mod.)

Vi har siden modtaget 2 tilbud yderligere på udskiftning af taget det billigste er til kr. 178.695,- inkl. moms. Dette tilbud vedhæftes i klagen til Frida forsikring
Begge tømrerfirmaer stiller uforstående over jeres påstand om at taget kan ende i denne stand efter 1 år og 11 måneder efter overtagelse, de er begge enige i at taget har haft skaderne i længere tid, også før overtagelsen af huset-

Frida forsikring giver i det første afslag på klage blandt andet begrundelsen:
Vi henviser til at det påhviler dig som forsikringstager at kunne dokumentere forholdet var tilstede, og at det opfyldte skadebegrebet

Jeg kan dokumentere med billeder af taget fra d. 17 juli 2020 at taget fremstår med de skader som også ses i Frida forsikrings taksators rapport, denne er vedhæftet som bilag.

Billederne er taget før der blev bestilt alge og mos behandling af taget. 17 dage efter overtagelsen af huset, inden taget blev behandlet.

På det givne tidspunkt var vi ikke klar over at tagets tilstand var kritisk, da vi henholdte os til tilstandsrapporten, som tydeligt oplyste os om at taget var uden fejl og mangler dog med undtagelse af mos på tagfladen mod nord, som med en note blev vurderet til ikke at have nogen nærliggende risiko for følgeskader.

I tilstandsrapporten står der dette vedr. taget
Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1.
Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.
Og under pkt a.1 Tagkonstruktion/belægning/skorsten står der
A. Primære bygningsdele
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
1.1 Tagbelægning/rygning K1 Der ses meget mos på tagfladen mod nord. Note: Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader. Intet er nævnt i tilstandsrapporten vedr. afskalninger, knækkede plader eller tagrygninger.

Dog kan vi med billeder dokumenterer at tagets stand var væsentligt ringere end den K1 der blev givet. Nedbrydninger og deformationer af tagbelægning og utætte tagflader og inddækninger skal gives karakteren K3

Vi mener derfor at taget er omfattet af skadesbegrebet og at Frida forsikring skal udbetale erstatning for taget i henhold til den tegnede police.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Fridaforsikring anerkender skaden på taget. Tagets stand var i væsentlig dårligere stand end angivet på tilstandsrapporten."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 27/3 2023 bl.a. anført:

"Da vi anmelder skaden til Frida-forsikring bliver man først mødt med at man skal have en fagmands udtalelse på skaden, før man kan anmelde skaden.

Her vælger vi det firma som kan komme hurtigst ud og besigtige skaden. Tagets stand er vurderet til at være dårlig, og står til at skal udskiftes hurtigst muligt, da selv en smule frost vil kunne få pladerne til at falde fra hinanden. Dette bekræfter både [tagfirma]. Tagmaleren som ikke kan male taget pga af tagets dårlige stand. Sammenholdt med at vi kun har boet i huset i 2 år da vi konstaterer at tagets stand er meget ringe, kigger på i huset tilstandsrapport, den viser at taget ikke er behæftet med andre anmærkninger en k1- mos på nordvendt tagflade.

Ved overtagelse af huset affotograferer jeg huset tag, da taget skal sprøjtes mod mos, nede fra jorden af. Derfor har jeg tydelig dokumentation for tagets stand, som vurderes at være dårlig, også af Frida forsikrings byggesagkyndige de sender på sagen. Den byggesagkyndige oplyser at hvis det ikke havde været en fuld udskiftning, så havde han godkendt en udskiftning af de defekte plader, men at han skulle gå videre med sagen når den var over 100.000 kr. Og at afgørelsen derfor lå hos frida forsikring.

Den første afgørelse, afslaget kommer ret hurtigt, dog med beskeden om *'Vi henviser til at det påhviler dig som forsikringstager at kunne dokumentere forholdet var tilstede, og at det opfyldte skadebegrebet.'*

Jeg kan jo dokumentere at tagets stand er dårlig ved overtagelsen. Da jeg gør opmærksom på dette bliver afslaget bundet op på *'Herunder er det taget i betragtning at taget ved udarbejdelsen af Tilstandsrapporten er anmærket med en K1, som har kunne udvikle sig fra udarbejdelsen og til din overtagelse af ejendommen. Det er på baggrund af denne anmærkning, at taksator vurderer levetiden er mindre, da mosbegroning på tage er med til at nedbryde taget hurtigere end ellers. Iht. tabel D, som du mener angiver en længere levetid, så er dette korrekt når der eller er tale om et tag uden samme forhold som dit.'*

Jeg har jo behandlet taget mod mos, ved overtagelsen. At en K1 skade ifølge Frida forsikring kan udvikle er et skråplan at sige, da jeg jo ikke før jeg overtager huset kan påbegynde en eventuel bedring. Det har jeg gjort, og lad mig i den forbindelse henvise til'

Teknologisk Institut har for Miljøministeriet lavet en omfattende og grundig undersøgelse af, hvorvidt alger og mos har en nedbrydende effekt på materialer og udendørs belægninger ('Renere teknologi til undgåelse af biologisk vækst på murværk, tegl- og betontage', Miljøprojekt nr. 784, 2003). Konklusionen er, at alger og mos generelt ikke nedbryder materialer og minimerer deres holdbarhed, og at deres tilstedeværelse ikke giver større risiko for fugtskader.

Hvilket vil sige at skaden som taget jo har, ikke er forårsaget af mos. Skaden må derfor være dækningsberettiget, da den også var tilstede ved overtagelsen af huset.

Ser frem til en dækning af udgiften på udskiftning af taget"

Selskabet har i brev af 1/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1973 med overtagelsesdato den 1. juli 2020.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene er vedlagt som **bilag 1**.

Hertil var der udarbejdet en tilstandsrapport den 19. november 2019 (**bilag 2**). Klager anmeldte den 27. juni 2022 følgende jf. vores skadesystem:

Skadebeskrivelse:

Defekte, knækkede og forvitrede tagplader på alle tagflader, nord og syd vendt. Derudover hænger tagrygning mod øst.

Hvordan opdages skaden:

I forbindelse med kontakt til tagfirma for at få vurderet om taget skulle males, kunne tagfirma konstatere at tagets tilstand ikke muliggør at man kan behandle taget. Tagets restlevetid vurderes til at være kort, meget kort. Det til trods for at eneste anmærkning i tilstandsrapport på tagflader er K1, 'Der ses meget mos på tagfladen mod nord.

Note: Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader. Tagets restlevetid er samtidig vurderet til +10 iflg tabelopslag.

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende den 15. juli 2022 det anmeldte forhold. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag 3**.

Den 29. juni 2022 fremsendte klager supplerende oplysninger og oplyste bl.a., at de antog, at der var tale om det oprindelige tag, som derfor havde en alder på 45-49 **bilag 4**) og fremsendte ved samme lejlighed en udtalelse fra klagers rådgiver som anførte følgende (**bilag 5**):

Dit tag har taget skade af solen især det ene side mod vejen, her ses flere plader der er revnet og dette vil gi et utæt tag ved kraftig regn.

Vi anbefaler et nyt tag her og nu.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vendte vi den 10. august 2022 tilbage og oplyste, at forholdet alene bestod i almindeligt slid og ælde, udløb af levetid samt skaden var anmeldt 1 år og 11 måneder efter overtagelsen og derfor ikke var dækket af forsikringen (**bilag 6**).

Klager vendte den 19. september tilbage og meddelte, at han var uenig i afgørelsen (**bilag 7**) og vedlagde et tilbud på udbedringen (**bilag 8**), hvorefter vi den 25. oktober 2022 fastholdt afgørelsen (**bilag 9**).

Klager rettede efterfølgende henvendelse til Ankenævnet for Forsikring. Da klager forud for klagen til nævnet ikke havde rettet en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, svarede afdelingen den 3. marts 2023 på klagen og fastholdt afgørelsen (**bilag 10**).

Fridas opfattelse af sagen

Taksator fra Frida Forsikring har i forbindelse med besigtigelsen den 15. juli 2022 og dermed 2 år efter overtagelsen konstaterer følgende:

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere at tagfladen mod nord havde en del mosbegroning og at der var flere tagplader med kantskader og med revnedannelser fra skruehul og nedefter samt afskalninger og krakeleringer. Skaderne er jævnt spredt over hele taget og andrager vel 30 – 35 %. På sydsiden er der samme typer skader men i markant mindre størrelse og omfang. Her ligger dog mere affald i tagrenden.

I forbindelse med årsagen har taksatoren vurderet følgende:

Der er efter min vurdering tale om aldersbetinget erosion af tagpladerne og Mos og algebegroningen har forværret situationen med yderligere nedbrydning til følge.

Endelig har taksatoren vurderer følgende vedr. levetiden af taget sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten:

Typisk har tage fra 60'erne og 70'erne en levetid på 40 – 60 år og her er taget 49 år. Andre siger ca. en levetid på 45 år.

Jeg vil vurdere at vi kan afvise forholdet da levetiden er mindre end normalt på grund af begroninger som ikke er fjernet ved eller efter overtagelsen og det er vel manglende vedligehold.

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 1973 og taksator vurderer ligesom klager, at der er tale om de oprindelige tagplader, som derfor på anmeldelsestidspunktet havde en alder på 49 år.

Klager har overtaget ejendommen tilbage til den 1. juli 2020 og der er efterfølgende ikke konstateret nogen former for utætheder eller følgeskader, som følge af tilstanden af tagbelægningen.

At der 2 år efter overtagelsen jf. taksatorrapporten er tale om tagplader med kantskader og med revnedannelser fra skruehul og nedefter samt afskalninger og krakeleringer er ikke et forhold, som er usædvanligt i forhold til alderen på taget. At taget er slidt er derfor ikke efter vores opfattelse tale om et forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand 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 materials samt bygningsdeles sædvanlige levetid jf. vilkårenes pkt. 5 H og I.

Taksatoren vurderer, at taget med en alder på 49 år har udløbet den sædvanlige levetid for tilsvarende tage. Der er derfor vores vurdering, at der alene er tale om et forhold, som består i sædvanligt slid og almindelig udløb af tagpladernes sædvanlige levetid jf. taksatorrapporten.

At den bygningssagkyndige har nævnt i tilstandsrapporten, at levetiden er på 10 år eller længere for tagbelægningen jf. side 7 i tilstandsrapporten, som klager har henvist til i anmeldelsen til forsikringen, ændrer ikke på, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5L, at fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag ikke er dækket af forsikringen.

Klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Samlet fastholder vi, klager ikke har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet og sammenholdt med, at der i øvrigt alene er tale om udløb af tagpladernes sædvanlige levetid og et forhold, som består i sædvanligt slid af tagpladerne, fastholder vi, at forholdet ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A, 4B, 5H samt 5I.

Tilstandsrapporten

Det fremgår af jeres forsikringsbetingelser pkt. 5B 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 den 17. november 2019 bemærket følgende:

1.1 Tagbelægning/regning K1. Der ses meget mos på tagfladen mod nord. Note: Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

Forholdet har fået karakteren K1, som beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Taksatoren oplyser, at mosbegroningen kan fremskynde nedbrydningen af tagpladerne ved at holde på fugten.

På trods af oplysningerne i tilstandsrapporten omkring meget mos på tagfladen nord, er der fortsat nu næsten 2 ½ år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten ikke sket følgeskader.

Vi finder derfor, at klager haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten og forsikringen dækker derfor heller ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 5B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 96732 (**bilag 11**) udtalte ankenævnet bl.a., at der var tale om et ældre eternittag, som måtte antages at være fra ejendommens opførelse i henholdsvis 1963 og 1973-1974, og, at en ældre tagbelægning som klagerens, der nærmede sig ophør af levetid, krævede en ikke ubetydelig løbende vedligeholdelse, hvilket ikke var omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

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

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand samt i øvrigt er anmærkninger i tilstandsrapporten og derfor ikke er dækket af forsikringen.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud på eternit tagrenovering af 1/9 2022 fremlagt af klageren. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 17/11 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

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

...

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1

Der ses meget mos på tagfladen mod nord.

Note: Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

"

Af mail fra tagfirma til klageren af 29/6 2022 fremgår bl.a.:

"Dit tag har taget skade af solen især det ene side mod vejen, her ses flere plader der er revnet og dette vil gi et utæt tag ved kraftig regn.

Vi anbefaler et nyt tag her og nu."

Af taksatorrapport af 15/7 2022 fremgår bl.a.:

"4. Anmeldelse/beskrivelse af skade

Kunden anmelder den 27/06/2022 følgende: Defekte, knækkede og forvitrede tagplader på alle tagflader, nord og syd vendt. Derudover hænger tagrygning mod øst.

[Tagfirmaet] skriver i mail af 29. juni 2022 følgende. Dit tag har taget skade af solen især det ene side mod vejen, her ses flere plader der er revnet og dette vil give et utæt tag ved kraftig regn.

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere at tagfladen mod nord havde en del mosbegroning og at der var flere tagplader med kantskader og med revnedannelser fra skruehul og nedefter samt afskalninger og krakeleringer. Skaderne er jævnt spredt over hele taget og andrager vel 30 – 35 %. På sydsiden er der samme typer skader men i markant mindre størrelse og omfang. Her ligger dog mere affald i tagrenden.

5. Årsag til skade samt omfang + foto af forholdet

Der er efter min vurdering tale om aldersbetinget erosion af tagpladerne og Mos og algebegroningen har forværret situationen med yderligere nedbrydning tilfølg.

...

6. Udbedring og omkostninger

[Tagfirmaet] mener at hele taget skal udskiftes og at det koster 275.000 kr.

I henhold til vilkår pkt. 19 gøres der afskrivning gældende jf. tabel D og alderen 49 år Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejdsløn og materialer mv. som afskrivningen foretages på. Erstatningsprocenten udgør herefter 48 %

7. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Nej, ingen mulighed for regres.

I TR fra 17/11/2019 står der følgende:

Der ses meget mos på tagfladen mod nord. Note: Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader. Jf. vejledning skal det ikke føres som en skade: hvis der er en normal mængde mos og lav på taget og almindeligt slid på tagplader.

Nedbrydninger og deformationer af tagbelægning og utætte tagflader og inddækninger skal gives karakteren K3

8. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

Typisk har tage fra 60'erne og 70'erne en levetid på 40 – 60 år og her er taget 49 år. Andre siger ca. en levetid på 45 år. Jeg vil vurdere at vi kan afvise forholdet da levetiden er mindre en normalt på grund af begroninger som ikke er fjernet ved eller efter overtagelsen og det er vel manglende vedligehold.

9. Interne noter til besigtigelsen

Afskalning på tagpladerne er et sikkert tegn på, at taget er slidt. Er afskalningerne på størrelse med en femkrone, er der risiko for, at der kan opstå huller i taget. Er afskalningerne mindre, kan de med fordel renoveres med fx en tagrensning og efterfølgende tagmaling.

Skader på rygningsplader opstår pga. vejrets slid på taget gennem mere end 30 år. Der kommer små revner i rygningspladerne, som bliver større med tiden. Revnerne kan også skyldes, at nogen har gået på taget, og har beskadiget kanten, som knækker.

10. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden: Forholdet sendes til vurdering i skade, dels på grund af udbedringsprisen og også på grund af at skaden er anmeldt 2 år efter overtagelsen."

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.

...

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.

J Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået.

...

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

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1973 – den 1/7 2020. Klageren anmeldte den 27/6 2022 "defekte, knækkede og forvitrede tagplader på alle tagflader, nord og syd vendt. Derudover hænger tagrygning mod øst". Klageren kræver, at selskabet dækker en udskiftning af taget.

Klageren har anført, at taget var i væsentligt dårligere stand end angivet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at begge tømrerfirmaer, der har besigtiget taget, stiller sig uforstående over for selskabets påstand om, at taget kan ende i denne stand 1 år og 11 måneder efter overtagelse. Klageren har anført, at "jeg kan dokumentere med billeder af taget fra d. 17. juli 2020 at taget fremstår med de skader som også ses i Frida forsikrings taksators rapport". Billederne er taget 17 dage efter overtagelse – før der blev bestilt alge- og mosbehandling af taget. Klageren har oplyst, at der var et alge- og mosbekæmpelsesfirma ude og sprøjte tagbelægningen en måned efter overtagelsen af huset. I sommeren 2022 var et tagmalerfirma ude og besigtige taget. Firmaet oplyste, at tagets stand gjorde, at taget ikke kunne males, men derimod skulle udskiftes, da mange af tagpladerne var defekte med kantskader og revnedannelser fra skruehuller. Klageren har anført, at selskabets byggesagkyndig oplyste ved besigtigelsen, at hvis der ikke havde været tale om en fuld udskiftning af taget, så havde han godkendt en udskiftning af de defekte plader, men at han skulle gå videre med sagen, når den var over 100.000,00 kr.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand samt er anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at der efter klagerens overtagelse af ejendommen ikke er konstateret nogen former for utæthe-

der eller følgeskader som følge af tilstanden af tagbelægningen, og at det ikke er usædvanligt, at der to år efter overtagelsen er tagplader med kantskader og revnedannelser i forhold til alderen på taget. At taget er slidt, er ikke et forhold, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har påpeget, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse og heller ikke forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5 H og I. Selskabet har anført, at "taksatoren vurderer, at taget med en alder på 49 år har udløbet den sædvanlige levetid for tilsvarende tage. Der er derfor vores vurdering, at der alene er tale om et forhold, som består i sædvanligt slid og almindelig udløb af tagpladernes sædvanlige levetid jf. taksatorrapporten". At det fremgår af tilstandsrapporten, at levetiden på tagbelægningen er 10 år eller længere, er ikke dækket af forsikringen, da det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5 L, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag. Selskabet har anført, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, og at forsikringen derfor heller ikke dækker det anmeldte forhold.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.1 "tagbelægning/rygning", at "der ses meget mos på tagfladen mod nord. Note: Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader". Forholdet har fået karakteren K1.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til en udskiftning af taget under henvisning til,

Ankenævnet for Forsikring

12.

99089

at forsikringen undtager "Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse."

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at der er tale om et ældre eternittag, der må lægges til grund at være fra ejendommens opførelse i 1973 og således 49 år på anmeldelsestidspunktet, og at det fremgår af selskabets taksatorrapport, at "typisk har tage fra 60'erne og 70'erne en levetid på 40 – 60 år ... Andre siger ca. en levetid på 45 år".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren anmeldte forholdet knap to år efter overtagelsen, og at der ikke er konstateret vandindtrængen som følge af forholdet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.1 "tagbelægning/rygning", at "der ses meget mos på tagfladen mod nord. Note: Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader". Forholdet har fået karakteren K1.

Hvad angår oplysningerne i tilstandsrapporten om, at tagets restlevetid estimeres til 10 år eller længere, bemærker nævnet, at den bygnings sagkyndiges angivelse af restlevetiden for taget er baseret på et tabelopslag og ikke på et konkret skøn, og at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.L, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Hvad angår den udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagkonstruktionen, som er udført i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

99089

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand