

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. august 2023 blev i sag nr. 99544:

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 5-årig basis ejerskifteforsikring. I klageskema af 17/3 2023 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Der er opstået en tvist om hvorvidt selskabet må afvise forhold, som ikke er nærmere angivet i tilstandsrapporten.

Der er på nærværende sag tale om en skade på tagbelægning på huset, lagt i nyere tid. Der er tale om massiv nedbrydning af taget.

Sikrede klager over afslag på udbedring af ejendommens tagbelægning.

Sikrede overtog ejendommen i 2020 og tegnede ejerskifteforsikring. I 2022 anmeldte sikrede tagets beskaffenhed til selskabet efter gennemgang af fagkyndig, som udtaler taget alene kan holde få år.

Selskabet henviser til dets vilkår, hvori der fremgår de ikke dækker forhold, som ikke opfylder skadebegrebet. Vi ser dog at forholdet netop opfylder skadebegrebet og nærliggende risiko for skade.

Klager gør opmærksom på, at der hverken i købsmaterialet på huset eller i tilstandsrapporten fremgår forhold vedr. dem som er anmeldt. Klager havde derfor ikke mulighed forud for købet, at vide, at denne skulle stå med en markant større udbedringsomkostninger end hvad der er angivet i tilstandsrapport og købsmaterialet.

Klager gør gældende, at selskabets vilkår for så vidt er helt ok, såfremt klager måtte have kendskab til den reelle skader. Det havde klager ikke.

Med andre ord bærer selskabet i denne sag risikoen for, at den byggesagkyndiges beskrivelse af de konkrete forhold i tilstandsrapporten, ikke er korrekt beskrevet, idet der ikke klart og tydeligt fremgår oplysninger om tagets beskaffenhed, som sikrede kunne være vidende om ved overtagelsen.

Vi skal ydermere henvise til, at ejendommen er opført med et skifertag, hvorfor der må forventes en massivt længere liggetid/levetid. I den sammenhæng skal vi henvise til bilag C og bilag D, hvor netop levetid af skifertage gennemgås samt bygningsreglement og holdbarhedsregler.

Selskabet derimod henviser til eternittage. Det kan vi ikke tage til følge, da der er tale om et skifertag. Selskabet har således lagt en tagtype til grund, som har væsentlig lavere liggetid/levetid end det konstaterbare skifertag.

Vi klager over selskabets lemfældige gennemgang og henviser til, at de tager udgangspunkt i en forkert tagtype. Selskabet nægter at udtale sig og henviser til Ankeklagenævnet.

Taget har ikke opretholdt sin normale levetid og ved gennemgang af bygning (tilstandsrapporten) vurderes taget at have lang levetid, som normalt ses på denne type tage.

Ved nærmere gennemgang af tilstandsrapporten mhp. Sammenligning med tilsvarende tage og det konkrete tag, findes det, at der er tale om markant og væsentlig forkert beskrivelse af tagets beskaffenhed.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udskiftning af tagbelægning."

Selskabet har i brev af 4/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager købte ejendommen beliggende på [...] opført i 1973 med overtagelsesdato den 2. januar 2020.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene er vedlagt som bilag 1.

Hertil var der udarbejdet en tilstandsrapport den 5. november 2019 (bilag 2).

Klager anmeldte den 27. juni 2022 følgende pr. mail (bilag 3):

Vi har den 03-12-2019 købt en forsikring af Jer. Nu er vores problem at taget på huset er begyndt at smuldrer væk. Ifølge tilstandsrapporten skulle taget kunne holde + 10 år.

Den 20. september 2023 fremsendte klager en udtalelse fra [arkitekt og bygningskonstruktør] (bilag 4)

Efterfølgende besigtigede taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold den 10. oktober 2022. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag 5.

Herefter fremsendte taksatoren en afgørelse den 10. oktober 2022, hvorefter klager den 8. december 2022 fremsendte en indsigelse. Taksatoren fastholdt efterfølgende afgørelsen den 8. december 2022 (bilag 6).

Klagers rådgiver fremsendte herefter den 9. februar 2023 en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag 7), hvorefter afdelingen den 13. februar 2023 fastholdt afvisningen (bilag 8) og vedlagde ved samme lejlighed en artikel fra den 16. juli 2018 fra Bolius vedrørende bølgeeternittagplader (bilag 9).

Klagers rådgiver fremsendte herefter den 6. marts 2023 en ny klage (bilag 10), som ikke efterfølgende gav anledning til ændring af afgørelsen fra Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdelings side.

Fridas opfattelse af sagen

Klagers rådgiver har i forbindelse med besigtigelsen den 5. september 2022 og dermed over 2 ½ år efter overtagelsen bl.a. konkluderet følgende:

Tagbelægningen er 49 år gammel. Det er eternitskifre med asbest. Den normale estimerede levetid er ifølge levetidstabeller 40-45 år, men uden for byerne hvor der ikke er så stor forurening fra biler m.m., kan levetiden være lidt længere. Men sammenfatningen er, at taget er ved at have udstået sin levetid. Det er dog stadig tæt i kraft af at skifrene er kittede sammen. Mos på tagfladerne mellem samlingerne kan gro ind imellem kitten og derved trække fugt/vand ind til lægterne.

Hertil har taksator fra Frida Forsikring har i forbindelse med besigtigelsen den 10. oktober 2022 bl.a. konstateret følgende (bilag 5):

Umiddelbart er beskrivelsen fra rådgiver vedr. tagets tilstand korrekt.

Skadeårsagen er utvivlsom manglende vedligeholdelse og tidens tand (alder og slid) Som følge af kraftig sol og vejrpåvirkning gennem tiden er der mange af eternitskifrene som har et stort overfladeslid og mange buer opad i hjørnerne som følge af udtørring. Det er meget normalt alderen taget i betragtning.

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 der er tale om den oprindelige tagbelægning fra husets opførelse. Jf. klagers egen byggetekniske rådgivers vurdering, der er tale om eternitskifre med asbest, hvor den normale estimerede levetid ifølge levetidstabeller er på 40-45 år, hvilket taksatoren fra Frida Forsikring er enig i.

Klager har overtaget ejendommen tilbage til den 2. januar 2020 og taget er fortsat tæt jf. de to byggeteknikeres vurderinger.

At der 2 år ½ efter overtagelsen er tale om et slidt tag, er jf. de to byggeteknikerens vurderinger helt sædvanligt i forhold til alderen på taget, er derfor ikke 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 materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid jf. vilkårenes pkt. 5 H og I.

Såvel klagers rådgiver som 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, som derfor heller ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5H og I.

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.

Set i forhold til, at taget fortsat er tæt, finder vi dog ikke, at klager i det hele taget har dokumenteret, at den bygningssagkyndiges oplysninger i tilstandsrapporten er fejlbehæftet.

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

Samlet fastholder vi, at 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 5. november 2019 bemærket følgende:

1.1 Tagbelægning/rygning K2 Tagsten ligger ujævnt i områder og fremstår med nedslidt overfladebehandling, se mod syd.

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

At klager 2 ½ år efter overtagelsen anmelder, at taget er slidt, harmonerer derfor efter vores opfattelse direkte med oplysningen i tilstandsrapportens pkt. 1.1.

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 af den grund jf. vilkårenes pkt. 5B.

Klagers forsikringsrådgivers bemærkninger

Klagers forsikringsrådgiver bemærker i sit høringsindlæg, at der er tale om et nyere tag.

Såvel taksatoren samt klagers byggetekniske rådgiver vurderer, at der er tale om det oprindelige tag fra 1973 og klagers forsikringsrådgivers kommentarer finder vi derfor for værende udokumenteret.

Hertil vurderer klagers forsikringsrådgiver, at der er tale om et skifertag.

Det bemærkes, at det fremgår både af klagers egen byggetekniske rådgivers rapport samt taksatorrapporten, at der er tale om 'eternit' skifer og ikke et skifertag, som klagers rådgiver eller gør gældende.

At der jf. klagers rådgivers opfattelse, er tale om et skifertag finder vi derfor også her udokumenteret, særligt når klagers forsikringsrådgiver til forskel fra de øvrige rådgivere ikke har en byggeteknisk baggrund.

Et eternittag, som i denne sag, har en markant kortere levetid end et skifertag, hvilket netop begrundes, at taget nu har udløbet sin levetid jf. ovennævnte gennemgang og vi har ikke yderligere kommentarer til klagers forsikringsrådgivers bemærkninger.

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 repræsentant har i brev af 10/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Fridas opfattelse af sagen

Klager gør igen gældende, at vi ikke er enige i at levetiden for det pågældende tag kan begrænses til 40-45 år. Dette på baggrund af almen viden om skiffereternittage med asbest, som i hvert fald må kunne forventes at have en levetid væsentligt over det som selskabet oplyser.

Selskabets taksator gør følgende gældende:

'Skadeårsagen er utvivlsomt manglende vedligeholdelse og tidens tand (alder og slid). Som følge af kraftig sol og vejrpåvirkning gennem tiden er der mange af eternitskifrene som har et stort overfladeslid og mange buer opad i hjørnerne som følge af udtørring. Det er meget normalt alderen taget i betragtning'

Dette forhold må klager igen gøre gældende ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Her benævnes kun

sydsiden af taget, nu konstaterer taksator altså noget som ikke stod anført i tilstandsrapporten, og dermed kan konkluderes, at også her har tilstandsrapporten været mangelfuld og fejlagtig.

Ad skadesbegrebet

'Forsikringen dækker skader/skadesrisici som var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.'

Klager gør igen gældende, at der i nærværende tvist er tale om forhold, som klager på ingen måde kunne have vidst ved overtagelsen, og at der er tale om et forhold som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor der skal ydes dækning jf. vilkårene, da det nu konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

Selskabet henviser i øvrigt til vilkårenes punkt 4B vedr. at der skal være tale om forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Det må man sige, at der er tale om i nærværende sag i og med at hele taget skal skiftes. Et forhold der nedsætter husets værdi nævneværdigt såvel som husets brugbarhed.

Selskabet henviser i øvrigt til at der ikke ydes dækning for fejlagtig angivelse af restlevetid jf. vilkårenes punkt 5L. Klager må i den forbindelse bemærke, at det findes underligt at en sagkyndig i en tilstandsrapport kan have taget så meget fejl vedr. restlevetiden, såfremt at nævnet finder at selskabets taksators vurdering af levetiden for taget er korrekt. Der er dermed tale om at klager er blevet vildledt i forbindelse med købet.

Ad bevisbyrden

Klager er klar over, at det er klager der skal løfte bevisbyrden for at der er en dækningsberettiget skade. I den forbindelse må klager blot henvise til tidligere skrivelser, hvori det klart er beskrevet at klager har løftet sin bevisbyrde.

Ad tilstandsrapporten

Klager fastholder, at forsikringsbetingelsernes punkt 5B er væsentligt i denne sag, idet klager igen gør gældende at forholdet omkring taget klart er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Igen gør klager gældende, at der i tilstandsrapporten kun er nævnt forhold på tagets sydside.

Klager anmelder skaden så snart klager bliver bevidst om den. Altså 2,5 år efter overtagelsen af huset. Et faktum der bekræfter at det ikke var åbenlyst for klager ved overtagelsen af huset, at skaden var så stor som den nu har vist sig at være. Selskabet kan derfor ikke på baggrund af anmeldelsestidspunktet afvise at dække skaden. En skade som gør sig gældende for hele taget og ikke kun sydsiden som beskrevet i tilstandsrapporten.

Ad klagers forsikringsrådgivers bemærkninger

Selskabet mener ikke at det er bevist at der er tale om et skiffertag, som jf. selskabet selv vurderer, har en længere levetid end et eternittag.

Hertil vil vi blot henlede opmærksomheden til tilstandsrapportens s. 17, hvori den sagkyndige skriver at der er tale om et 'Fiberarmeret skiffertag' på bygningsdel A – altså beboelsesarealet (huset). Det er altså ikke noget vi som rådgiver har vurderet, men noget den sagkyndige skriver i sin rapport ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Man kan derfor ikke sige at der er tale om en udokumenteret påstand her.

Hermed anerkender selskabet også at når der er tale om et skiffertag, så vil der være længere levetid end det de som udgangspunkt har vurderet sagen ud fra."

Selskabet har i brev af 13/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers rådgiver henviser til, at der jf. tilstandsrapportens side 17 er angivet, at der er tale om et 'Fiberarmeret skiffertag' på bygningsdel A.

Taksatoren oplyser, at der ved et 'Fiberarmeret skiffertag' menes et eternitskiffertag.

Et skiffertag vil altid være et naturprodukt, som ikke indeholder fiberarmering.

Oplysninger i tilstandsrapporten omkring typen af tagbelægning er derfor korrekt.

Hertil fremgår der følgende i afsnittet omkring bygningskonstruktioner på side 17 i rapporten:

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Såfremt ankenævnet måtte nå frem til, at der er tale om forkert angivelse af tagbelægningen i afsnittet bygningskonstruktioner, medfører denne omstændighed ikke til dækning, da oplysningerne ikke kan betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning jf. tilstandsrapporten oplysning herom."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 22/6 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Vedrørende: Henvisning til ordlyd i tilstandsrapporten angående 'Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning'

Vi skriver for at bringe vores bekymring til udtryk vedrørende selskabets henvisning til ordlyden i tilstandsrapporten, der omhandler følgende udsagn: 'Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.'

Det er vigtigt for os at præcisere, at vi ikke har henvist til denne bestemmelse eller påstået, at der er angivet fejlagtige oplysninger i tilstandsrapporten. Vores henvisning var i stedet til forsikrings-selskabets meddelelse om en fejlagtig materialeangivelse, som blev fremlagt af forsikringsselskabet selv - ikke af [klagers rådgiver] eller tilstandsrapporten.

Vi skriver derfor for at fremføre vores holdning og korrigere eventuelle misforståelser vedrørende henvisningen til ordlyden i tilstandsrapporten angående 'Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning'. Det er vigtigt for os at præcisere, at vi ikke har henvist til denne ordlyd eller angivet, at der er fejlagtige oplysninger i tilstandsrapporten herom.

Vores henvendelse og påpegede fejl relaterer sig specifikt til den skrivelse, vi modtog fra forsikringsselskabet, hvor de hævdede, at der var en fejlagtig materialeangivelse. Vi ønsker at understrege, at denne skrivelse ikke vedrørte [klagers rådgiver] eller tilstandsrapporten, men derimod et påstået forkert materiale fra forsikringsselskabet.

Vi mener, at der har været en misforståelse, og at vores tidligere kommunikation ikke har været tydelig nok til at skelne mellem forsikringsselskabets påstand og oplysningerne i tilstandsrapporten. Vi beklager eventuelle uklarheder og forstår, at det har forårsaget forvirring.

Vi ønsker at forsikre om, at vi forholder os konkret til tilstandsrapportens objektive vurderinger og de pålidelige oplysninger, den giver. Vi respekterer og anerkender, at tilstandsrapporten er en professionel vurdering og ikke kan garantere for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Dog er tagets beskaffenhed ikke gengivet, hvorfor vi netop oplyser herom og frembringer krav om dækning af nyt skifertag, idet Klager ikke kunne være vidende herom forud for overtagelse af huset.

Vi er naturligvis bekendte med, at ovenstående oftest er et udsnit fra en tabel og derfor jf. vilkårets ordlyd ikke kan anfægtes. Det skal dog gøres helt klart, at det i tilstandsrapporten fremførte, ikke er korrekt og at det må antages som værende stærkt forkerte oplysninger, henset til de er gengivet tagbelægning er tagsten.

Derfor mener vi der jf. tilstandsrapportens oplysninger er en markant forkert beskrivelse af tagets levetid, beskaffenhed og udformning. Der er konkret foretaget fejl i beskrivelsen af det konkrete produkt – tagsten vs. skiffer. Herudover at selve tagets beskaffenhed slet ikke er nævnt.

Derudover er der ingen forhold i tilstandsrapporten, der angiver tagoverfladen, og dermed bygningens fysiske forhold, klimaskærm, skulle være medtaget og i dårlig forfatning.

Ankenævnet for Forsikring

9.

99544

Vi henviser i øvrigt til Bilag E 'indsigelse selskabet' af 09.02.2023, hvori en nærmere præciseret gennemgang er foretaget af netop skaden, regler, lovgivning og vilkåret.

Skadebegrebet: 'Forsikringen dækker skader/skadesrisici som var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.'

Da der er en konkret risiko for skade – altså nærliggende risiko og der er konstateret konkret skade på tagpap, da menes skadebegrebet således at være opfyldt jf. vilkårets ordlyd herom.

Vi må henvise til selskabets konkrete afvisningsgrundlag, som omhandler almindelig levetid på bygningsmaterialer. Vi henleder opmærksomheden på Bilag E, hvor dette er nærmere gennemgået.

Den fejlagtige henvisning til vilkårets ordlyd pkt. 5 udgør således ikke en retvisende afvisning. Dette understreger lovgivningen bag ejerskifteproduktet, som netop oplyser følgende:

Ved lov nr. 437 af 31. maj 2000 ændredes bl.a. § 5, stk. 1, nr. 1, i loven, således at ordene "eller er klart forkert beskrevet" blev indsat i bestemmelsen. Herefter har § 5, stk. 1, nr. 1, følgende ordlyd:

- * "§ 5. Oplysning om ejerskifteforsikring skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være skriftlig og indeholde en meddelelse fra et forsikringsselskab om, på hvilke vilkår køberen kan tegne en forsikring vedrørende ejendommen, som i mindst 5 år efter overtagelsesdagen og med mulighed for forlængelse til i alt mindst 10 år dækker for fejl ved bygningernes fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og som ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, ..."*

I bemærkningerne i lovforslaget hedder det om denne ændring bl.a. (Folketingstidende 1999-2000, tillæg A, L 152, side 4161):

- * "Med den foreslåede ændring præciseres det, at den ejerskifteforsikring, som tilbydes køberen, ikke kun skal dække fejl, der slet ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men også fejl, som nok er berørt i rapporten, men som er beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende, således at køberen ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage fejlens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved sin beslutning om at købe ejendommen.*

Det afgørende er, om en køber på grundlag af rapportens beskrivelse af det pågældende forhold har været tilstrækkeligt advaret om fejlens karakter, omfang og betydning.

"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten den 5/11 2019 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

10.

99544

"

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: taget er opført uden inddækning

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagsten ligger ujævnt i områder og fremstår med nedslidt overfladebehandling, se mod syd.
1.3 Skotrender/inddækninger	K1	Skotrendebrædder og planker under skotrende mod nord er skjoldede/mistarvede. Forholdet er konstateret i tagrum.
1.4 Hætter/Aftræk	K3	Aftrækskanal fra emhætten er ikke isoleret i tagrum. Note: Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader
1.12 Isolering	K1	Der er anbragt plastfolie/damptæt materiale ovenpå isoleringen i loftrummet. Note: Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader
1.10 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorsten fremstår med løse og defekte fuger, og der er frostsprængte sten

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringssekskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten	
Sadeltag	A
Gitterspær	A
Taghældning - 15-35 grader	A
Tagbelægning - Fiberarmet skifer	A
Skorsten Muret	A
Sadeltag	D
Bjælkespær	D
Taghældning - 15-35 grader	D
Tagbelægning - Andet; Type:	D Glas
Sadeltag	E
Bjælkespær	E
Taghældning - 15-35 grader	E
Tagbelægning - Andet; Type:	E Glas
Ensidigt fald	F
Bjælkespær	F
Taghældning - 1-15 grader	F
Tagbelægning - Plastplader	F

Ankenævnet for Forsikring

11.

99544

Af besigtigelsesrapport af 9/9 2022 fra arkitekt og bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"Bemærkninger:



På tagsiden over garagen er der flere eternitskifre som er begyndt at bøje opad. Nogle af dem er der overfladeslid på, men forneden ned mod tagrenden er de begyndt at smuldre i overfladen. Omkring taghætten er der udført flere reparationer og påført et asfaltlignende produkt. Tætningen ved skotrenden ser lidt frønnet ud og fuge eller tætnings-liste hænger ned i renden.



På nordsiden er der også overfladeslid og flere steder med mosbegroning mellem pladesamlingerne. Mosset bør fjernes Med en stiv kost, spartel eller lignende, da den kan gro ind under pladesamlingerne og trække fugt/vand med ind til lægterne.

...

Tagsiden mod øst er den som er i den bedste stand. Kun lidt overfladeslid. Enkelte zinkafdæknninger mangler korrekt fastskruring.



Sydsidens tagbelægningen er mest medtaget. Som følge af kraftig sol og vejrpåvirkning gennem tiden er der mange af eternitskifrene som har et stort overfladeslid og mange buer opad i hjørnerne som følge af udtørring. To skifre er knækkede, men lappet med fugemasse eller lignende. Mange af skifrene ned mod tagrenden smuldrer kraftigt, men det ses også andre steder på tagfladen. Flere af zinkafdækninger er med mindre deformationer og savner korrekt fastskruring.



Den tidligere ejer har valgt at udskifte de oprindelige tagrender og nedløb til fabrikatet Lindab. Renderne er ret i modellens runding og kan ikke indeholde ret meget vand ved kraftig regnsky/skybrud. Desværre er der valgt den dårligste kvalitet i alu-zink. Denne type materiale holder i maksimalt 10-12 år, før det begynder at gennemtære. Havde man valgt rigtig zink som materiale, ville holdbarheden være minimum 60 år. Man kan allerede nu se tegn på rustpletter og rustløbe. Ved evt. udskiftning bør man vælge 6" rende som kan indeholde mere vand, da der loves flere og kraftigere regnsky fremover. Jeg vil anbefale Plastmo eller Rheinzink som nye render.

Konklusion:

Tagbelægningen er 49 år gammel. Det er eternitskifre med asbest. Den normale estimerede levetid er ifølge levetidstabeller 40-45 år, men uden for byerne hvor der ikke er så stor forurening fra biler m.m., kan levetiden være lidt længere. Men sammenfatningen er, at taget er ved at have udstået sin levetid. Det er dog stadig tæt i kraft af at skifrene er kittede sammen. Mos på tagfladerne mellem samlingerne kan gro ind imellem kitten og derved trække fugt/vand ind til lægterne.

Kun ved dele af tagfladerne kan det betale sig at højtryksrense, grunde og male, så levetiden kan forlænges med 10-15 år, afhængig af hvor grundigt det bliver gjort. Den lange sydside er meget medtaget og er tjenstlig til udskiftning inden for få år. Her kan det ikke betale sig hverken at reparere eller højtryksrense for at forlænge levetiden. Skifrene vil sandsynligvis smuldre så meget, at grunder og maling ikke vil vedhæfte korrekt. Det samme gælder tagfladen over garagen, som også er lidt medtaget. På disse sider kan kun nødtørftige reparationer betale sig. I princippet kan man lade disse tagflader udskifte med nye eternitskifre som er uden asbest. Her er levetiden dog be-

grænset til 25-30 år. De nye eternitskifre kan ikke holde i nær så lang tid, når der ikke er asbest i. En delvis udskiftning samt udskiftning af zinkafdækningerne skønnes at beløbe sig til 160.000-200.000 kr., hvorimod en total udskiftning af hele tagbelægningen, zinkafdækninger og tagrendesystemet skønnes at beløbe sig til 450.000-500.000 kr.

Vælger man derimod at lade hele taget udskifte til et solcelletag (f.eks. Enogie eller Solar), skønnes den samlede investering at beløbe sig til ca. 550.000-650.000 kr. Det giver dog mulighed for at man får dækket en meget stor del af sit energi- og el-behov, vel og mærke hvis der også konverteres til varmepumpe og med batteri back-up. Priserne er skønnede ud fra hvad jeg har set af hvad andre tage koster samt erfaringsmæssig. En endelig pris fås dog først efter entreprenører har afgivet tilbud."

Af selskabets taksatorrapport af 10/10 2022 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse fra kunde: Nu er vores problem at taget på huset er begyndt at smuldrer væk. Ifølge tilstandsrapporten skulle taget kunne holde + 10 år. Kunden har haft [byggesagkyndig] ude og firmaet har lavet en rapport dateret 9 september 2022 vedr. tagets tilstand heri skrives: På tagsiden over garagen er der flere eternitskifre som er begyndt at bøje opad. Nogle af dem er der overfladeslid på, men forneden ned mod tagrenden er de begyndt at smuldre i overfladen. Omkring taghætten er der udført flere reparationer og påført et asfaltlignende produkt. Tætningen ved skotrenden ser lidt frønnet ud og fuge eller tætnings-liste hænger ned i renden. På nordsiden er der også overfladeslid og flere steder med mosbegroning mellem pladesamlingerne. Mosset bør fjernes med en stiv kost, spartel eller lignende, da den kan gro ind under pladesamlingerne og trække fugt/vand med ind til lægterne. Sydsidens tagbelægningen er mest medtaget. Som følge af kraftig sol og vejrpåvirkning gennem tiden er der mange af eternitskifrene som har et stort overfladeslid og mange buer opad i hjørnerne som følge af udtørring. To skifre er knækkede, men lapet med fugemasse eller lignende. Mange af skifrene ned mod tagrenden smuldrer kraftigt, men det ses også andre steder på tagfladen. Flere af zinkafdækninger er med mindre deformationer og savner korrekt fastskriving.

Anmærkninger:

Tilstandsrapport: Tagsten ligger ujævnt i områder og fremstår med nedslidt overfladebehandling, set mod syd. Og Skotrendebrædder og planker under skotrende mod nord er skjoldede/misfarvede. Forholdet er konstateret i tagrum. Samt Skorsten fremstår med løse og defekte fuger, og der er frostsprængte sten.

Police: Ingen forbehold vedr. det anmeldte forhold.

Taksatorbeskrivelse:

Umiddelbart er beskrivelsen fra rådgiver vedr. tagets tilstand korrekt.

Bemærk at fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag ikke er omfattet af den tegnede forsikring

...

4. Årsag og omfang

Skadeårsagen er utvivlsomt manglende vedligeholdelse og tidens tand (alder og slid). Som følge af kraftig sol og vejrpåvirkning gennem tiden er der mange af eternitskifrene som har et stort overfladeslid og mange buer opad i hjørnerne som følge af udtørring. Det er meget normalt alderen taget i betragtning

Hvad skal som udgangspunkt ikke registreres i en tilstandsrapport Vejledning til huseftersyn SEP 2019. Skjolder på lægter efter normal fugt og kondens på tagsten, eternit, skifer oa. Naturlig fugt og kondens på underside af tagdækning efter regn (tegl, beton og eternit er ikke vandtætte) Almindelig slid af tagplader 'Normal' mængde mos og lav på tage. Overfladerust på skotrender, rendejern og tagrender"

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, deformering, 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 udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 2/1 2020. Den 27/6 2022 anmeldte klageren, at taget var begyndt at smuldre. Klageren ønsker at få udskiftet tagbelægningen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der alene er tale om et forhold, som består i sædvanligt slid og almindelig udløb af tagpladernes sædvanlige levetid, som ikke er dækket af forsikringen.

Klageren har anført, at der er tale om en massiv nedbrydning af husets tagbelægning, og at en fagkyndig har vurderet, at taget alene kan holde få år. Klageren har anført, at taget i tilstandsrapporten vurderes at have lang levetid, hvorfor taget ikke har opretholdt sin normale levetid. Der er tale om en markant og væsentlig forkert beskrivelse af tagets beskaffenhed i tilstandsrapporten. Det har ikke været klageren bekendt, at taget stod med markant større udbedringsomkostninger end angivet i købsmaterialet og tilstandsrapporten. Klageren har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om et 'Fiberarmeret skiffertag', og at "når der er tale om et skiffertag, så vil der være længere levetid end det [selskabet] som udgangspunkt har vurderet sagen ud fra".

Selskabet har anført, at taget er 49 år gammelt, og der er tale om eternit skifertag med asbest, som har en estimeret levetid på 40-45 år. Både selskabets taksator og klagerens byggetekniske rådgiver har oplyst, at der er tale om et tag af eternit skifer og ikke et skifertag. Selskabets taksator har oplyst, at der ved et "fiberarmeret skifertag" som nævnt i tilstandsrapporten menes et eternitskifertag, da et skifertag altid vil være et naturprodukt, som ikke indeholder fiberarmering. Selskabet har anført, at taget er ved at have udstået sin levetid, og at skadesårsagen utvivlsomt er manglende vedligeholdelse og tidens tand (alder og slid), som følge af kraftig sol og vejrpåvirkning. Selskabet har videre anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtage-

sestidspunktet var forhold ved taget, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Da taget fortsat er tæt, har klageren ikke bevist, at tilstandsrapporten er fejlbehæftet. Klageren har – på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten – haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Af tilstandsrapport udarbejdet den 5/11 2019 fremgår det, at "Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere. Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på tagbelægningen". Om tagbelægning/rygning fremgår det med K2 bemærkning, at "Tagsten ligger ujævnt i områder og fremstår med nedslidt overfladebehandling, se mod syd".

Af besigtigelsesrapport af 9/9 2022 fra arkitekt og bygningskonstruktør indhentet af klageren fremgår det, at "På tagsiden over garagen er der flere eternitskifre som er begyndt at bøje opad. Nogle af dem er der overfladeslid på, men forneden ned mod tagrenden er de begyndt at smuldre i overfladen ... På nordsiden er der også overfladeslid og flere steder med mosbegroning mellem pladesamlingerne. Mosset bør fjernes Med en stiv kost, spartel eller lignende, da den kan gro ind under pladesamlingerne og trække fugt/vand med ind til lægterne ... Tagsiden mod øst er den som er i den bedste stand. Kun lidt overfladeslid. Enkelte zinkafdækninger mangler korrekt fastskrining ... Sydsidens tagbelægningen er mest medtaget. Som følge af kraftig sol og vejrpåvirkning gennem tiden er der mange af eternitskifrene som har et stort overfladeslid og mange buer opad i hjørnerne som følge af udtørring. To skifre er knækkede, men lappet med fugemasse eller lignende. Mange af skifrene ned mod tagrenden smuldrer kraftigt, men det ses også andre steder på tagfladen ... Konklusion: Tagbelægningen er 49 år gammel. Det er eternitskifre med asbest. Den normale estimerede levetid ifølge levetidstabeller 40-45 år, men uden for byerne hvor der ikke er så stor forurening fra biler m.m., kan levetiden være lidt længere. Men sammenfatningen er, at taget er ved at have udstået sin levetid. Det er dog stadig tæt i kraft af at skifrene er kittede sammen. Mos på tagfladerne mellem samlingerne kan gro ind imellem kitten og derved trække fugt/vand ind til lægterne".

Af selskabets taksatorrapport af 10/10 2022 fremgår det, at "Skadeårsagen er utvivlsom manglende vedligeholdelse og tidens tand (alder og slid). Som følge af kraftig sol og vejrpåvirkning gennem tiden er der mange af eternitskifrene som har et stort overfladeslid og mange buer opad i hjørnerne som følge af udtørring. Det er meget normalt alderen taget i betragtning".

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

Nævnet bemærker videre, at det fremgår af tilstandsrapporten, at angivelsen af tagets restlevetid er baseret på et tabelopslag, og altså ikke på en individuel vurdering af det konkrete tag. Det fremgår at forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved taget, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt, at klageren først har anmeldt forholdet cirka 2½ år efter overtagelsen af ejendommen, og at det fremgår af, at tagbelægningen fremstår med aldersbetinget slid, og at tagbelægningen fremstår tæt. Af besigtigelsesrapport af 9/9 2022 fremgår, at tagbelægningen er 49 år gammel og består af eternitskifre med asbest, som har en normal estimeret levetid på 40-45 år. Videre fremgår det, at taget er ved at have udstået sin levetid, men dog stadig er tæt i kraft af, at skifrene er kittede sammen. Af taksatorrapport af 10/10 2022 fremgår det, at skadesårsagen er manglende vedligeholdelse og tidens tand (alder og slid), at mange af eternitskifrene som følge af kraftig sol og vejrpåvirkning gennem tiden har fået et stort overfladeslid og mange buer opad i hjørnerne som følge af udtørring, og at dette er normalt alderen taget i betragtning.

Ankenævnet for Forsikring

18.

99544

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, og forhold, der alene består i udløb af konstruktioner eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.H og 5.I.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med K2 anmærkning, at "Tagsten ligger ujævnt i områder og fremstår med nedslidt overfladebehandling, se mod syd".

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.



Svend Bjerg Hansen