

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 69.026:

XXXXXX XXXXXX XX XXXX XXXX
XXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXX XXXXXXXXXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i form af råd og svamp i remme, spær og skalke samt angreb af borebiller i tagspær.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at klagerne ud fra det samlede billede af ejendommen via tilstandsrapporter, købsaftale og tilbud er tilstrækkeligt advaret om nedbrydning af tagkonstruktionen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1898, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/7 2005 med faktisk overtagelse den 25/6 2005. Af købsaftalen fremgår, at klagerne i forbindelse med handlen har fået forelagt to tilstandsrapporter. Af købsaftalen fremgår endvidere:

"Kontant afslag i købesummen:

Ejendommen har været udbudt til en kontantpris på 1.795.000. Køber har dog modtaget afslag i købesummen stort kr. 85.000 til udbedring af diverse fejl og mangler, herunder nyt tag. Kontantprisen på ejendommen er således kr. 1.710.000."

Af tilstandsrapport dateret 11/3 2004 fremgår:

"Registrering af bygningens tilstand

| Bygn: | Bygningsdel: | Karakter: | Note: | Bemærkninger: |
|-------|--------------------------------|-----------|-------|--|
| ... | | | | |
| A | 8.0 Tagkonstruktion | | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K3 | | Tagdækningen på hovedbygningen er en gammel betontagsten med en hel del mos. Vurderes at have en kortere restlevetid. |
| | 8.5 Udv. træværk v. tag | K2 | | Udvendigt træværk trænger hårdt til vedligeholdelse. Nedbrudt træ i remende over udbygning. Nedbrudt træ i dækbrædder. |
| | 8.8 Spær og lægter | K2 | | Der er en del gamle fugtaftegninger på lægter/spær i tagrum. |
| | 8.10 Undertage/understrygning | K2 | | Understrygning har en del åbninger, specielt langs skotrender. |
| | 8.16 Bemærkninger til skorsten | K2 | | Begyndende afskalning på teglsten. Der er en del løbesod på skorsten i tagrum. |

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

| Kommentar | Bygn.: | Kommentar |
|-----------|--------|--|
| | A | Der er en lille udbygning i hjørne bag udestue, hvor der er tagdækning af bølgeeternit, ca. 5 m ² . Tagbelægninger af denne art/alder er disponeret for utætheder. Iflg. Skafors regler om restlevetider vurderes det at tagdækning har max. 20 % restlevetid." |

Tilstandsrapport dateret 1/3 2005 er udarbejdet af samme bygningssagkyndige og er enslydende med den tidligere rapport.

Klagerne har tillige husejerforsikring i selskabet. Denne forsikring har følgende klausul:

"Forsikringen dækker ikke svamp, insekt- og rådskaadeangreb pga.:

Bygningens alder samt konstruktionsprincip."

Klagerne har indhentet et tilbud på tagrenovering fra tømrermester K.R. Af tilbuddet dateret 19/5 2005 fremgår:

"Tagrenovering H...gade
Ca. 140 m² tag på hovedhus.
Aftagning af gammelt tag og bortskaffelse med container.
Oprettning af tag i nødvendigt omfang
Hævning af Velux vindue til nyt tag og nye inddækninger der vil blive sluttet af med liste rundt indvendig veluxlysning
Undertag af typen Wyrth Quadro undertag klasse 3 diffusionsåbent med en levetid på over 30 år. (metervare B 120 cm)
Afstandslistor trykket
Tagfod med alukant lagt ned til tagrende
Nye tagrender af typen plastmo stål. 11"
Nye rendejern/konsoljern vil blive monteret
2 stk. nedløb er incl.
Nye T1 lægter
Tegl af typen BC. DS-PLUDS GLAT SPEC. SORT BETONTAGSTEN
Vindskeder vil blive repareret og istandsat i den gamle stil
Sternbrædder vil blive udskiftet med trykket 1" brædder
Rygning vil blive monteret med beslag og ventilbånd
2 stk. nye skotrender med aluinddækning

PRIS INCL. LØN OG MATERIALER OG BORTSKAFFELSE AF GAMLE BYGGE-MATERIALER 172.600,00

Stillads kan tilbydes for en pris på 15.300 + moms for op/nedtagning + leje pr. påbegyndt dag på 265,00 kr. + moms.

FORBEHOLD:
DER TAGES FORBEHOLD MOD RÅD OG SVAMP OG INSEKT
ARBEJDET UDFØRES PÅ TIMELØN."

Den 12/9 2005 anmeldte klageren telefonisk, at der var konstateret svamp- og insektskade på ejendommen. En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 13/9 2005 og har i skaderapport af samme dato angivet:

"3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne

...

F.t. er i gang med en planlagt udskiftning af tagbelægning, i denne forbindelse opdages det at der er angreb af råd og svamp samt angreb af borebiller i tagkonstruktionen.

I tilbud fra tømrer, er der ikke indeholdt udbedring af råd og svampeskader samt insekt. Eneste arbejde omkring tagkonstruktion, som er indeholdt i tilbud fra tømrer, er vindskeder og sternbrædder.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres angreb af borebiller i tagspær og murrem, samt angreb af råd og svamp i skalkespær, udhængsspær og udhængsbrædder samt stikspær som bærer udhængspær.

Det endelige omfang af svamp og insektskaderne, kendes ikke pt. Hussvampelaboratorium ved J.A., har været på stedet den 12. september og foretaget en registrering af svamp og insektskaderne. Når denne rapport foreligger, vil tømrer på baggrund af denne samt en nærmere gennemgang af tagkonstruktionen, kunne afgive et overslag over skaderne.

Murværk ved murkrone er frostsprængt og sidder løst en del steder.

Årsag til skaderne, er en utæt/nedbrudt tagbelægning gennem længere tid. I den første TR - rapport fra 11.03.2004, er der påført de samme skader som i den nye TR - rapport fra 01.03.2005, så forholdet har stået på i mere end 1 år hvor det har været mest kritisk. Som følge af en nedbrudt tagbelægning med en kort restlevetid, vil der trænge fugt ind og nedbrudt træværk i tagkonstruktionen. Når træ opfugtes gennem længere tid, opstår der netop angreb af borebiller samt angreb af råd og svamp. Frostskafer på murkrone, tyder også på, at skaderne har stået på igennem længere tid.

...

6. Er det sandsynligt, at kunden havde kendskab til skaden/skaderne forud for overtagelsen af ejendommen? Begrund svaret

I et eller andet omfang, må kunden have haft en forventning om, at der kunne være noget galt med trækonstruktionerne i taget, selvfølgelig kan ikke kendes hele omfanget, idet dette netop vil kræve en blotlæggelse af hele taget."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier fra skaderapporten.

Hussvamp Laboratoriet ApS har udarbejdet en rapport dateret 14/9 2005. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Reparationsanvisning

Skade 1

Rem R.2, der er placeret ovenpå bjælkerne og udgør den udragende bjælkeende, udskiftes i hele længden.

Spær SP.1 kanthugges og gennemimprægneres i de nederste 0,5 meter. Der udføres forstærkning.

Gulvbjælke B.1 kanthugges og gennemimprægneres 0,6 meter og der påsættes låsker.

Murrem R.1 fjernes ca. 0,6 meter og gennemimprægneres fra afskæringsstedet og yderligere 0,3 meter hen.

Der udmures eller anlægges en ny klods under gulvbjælke B.1.

Skade 2

Rem R.2 udskiftes, se **skade 1**.

Skade 3

Rem R.2 udskiftes, se **skade 1**.

Spær SP.8 kanthugges og gennemimprægneres i de nederste 0,3 meter.

Bjælke B.8 bevares og gennemimprægneres 0,3 meter ind.

Skade 4

Rem R.3 udskiftes i hele længden.

Bjælke B.10 bevares og gennemimprægneres 0,3 meter ind.

Spærende SP.10 bevares og gennemimprægneres 0,3 meter op.

Skade 5

Rem R.4 udskiftes i den yderste meter og gennemimprægneres fra afskæringsstedet og yderligere 0,5 meter hen.

Spærende SP.12 bevares og gennemimprægneres 0,5 meter op.

Gulvbjælke B.12 bevares og gennemimprægneres 0,3 meter ind.

Skade 6 - Borebille-angreb

For at afhjælpe borebille-angrebet anbefales det, at man fjerner samtlige lægter og al isolering samt støvsuger hele tagfladen.

Der sprøjtes med almindeligt vand på overfladerne, før der sprøjtes med et bordiffusionsmiddel.

Når der er sprøjtet den ene dag med vand, kan man efterfølgende foretage sprøjtning med et bordiffusionsmiddel af tagkonstruktionen.

Vi anbefaler sprøjtning af spær og forskalling på skråvægge i hele tagkonstruktionen med Boracol 10 Rh, min. 3 gange.

Skade 7

Samtlige skalke på bygningen udskiftes.

Konklusion

Ved gennemgang af ovennævnte ejendoms tagkonstruktion har vi konstateret et formentlig aktivt angreb af Alm. Borebiller i tagspærene.

Endvidere har vi konstateret seks rådskeer i bygningens tagkonstruktion.

Fugtkilden til skaderne bliver elimineret, idet der pålægges ny tagbelægning på bygningen.

Selve tagkonstruktionen skal sprøjtes med et bordiffusionsmiddel, der virker dræbende på insekter og forebyggende mod trænedbrydende svampe.

Bordiffusionsmidlet virker som en mavegift på larver (Alm. Borebille).

Når skaderne er udbedrede og tagkonstruktionen sprøjtet med et bordiffusionsmiddel, vil tagkonstruktionen efter godkendelse udgøre 'normalrisiko', forsikringsmæssigt set."

Hussvamp Laboratoriet ApS har endvidere udarbejdet en rapport dateret 30/9 2005. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Ændringer i forhold til tidligere reparationsanvisninger

I enkelte områder er der foretaget yderligere udskiftninger end hvad der tidligere er beskrevet.

Årsagen til dette er, at omfanget har været lidt større end først antaget.

Konklusion

Reparationsarbejdet efter rådskaderne og imprægneringen af tagkonstruktionen efter Alm. Borebiller er udført iht. tidligere fremsendte anvisninger og retningslinier.

De reparerede områder fra **skade 1 til 5** kan herefter betragtes som værende i normalrisiko, forsikringsmæssigt set.

Hele tagkonstruktionen er sprøjtet med Boracol 10 Rh, dvs. skråvægge, skunkvægge, gulvbrædderne og ind i etageadskillelsen mellem stuen og 1. sal i den udstrækning det har kunnet lade sig gøre udefra.

Samtlige spær er også behandlet.

Fugtkilden til skaderne elimineres, idet der bliver pålagt ny tagbelægning på bygningen."

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Klagerne har i deres klageskrivelse dateret 14/3 2005 anført:

"Formålet med klagen er at Nykredit Forsikring A/S skal pålægges at anerkende:

- at de af Hussvamp Laboratoriet ApS beskrevne skader af angreb af råd, svamp og insekter i tagkonstruktionen er omfattet af den hos Nykredit Forsikring A/S tegnede Udvidet Ejerskifteforsikring.
- samt at skaderne kan opgøres til kr. 297.005,66 ifølge dokumenterede udgifter til leverandører.

...

I forbindelse med vor interesse for og senere erhvervelse af ejendommen, har vi grundigt besigtiget ejendommen og gennemgået det samlede udbudsmateriale fra Nykredit og i særlig grad forholdt os til den udarbejdede tilstandsrapport.

Vi besluttede ved erhvervelsen, så hurtigt som muligt, at få udbedret de beskrevne skader ved tagkonstruktionen ('K3') og udvendigt træværk ('K2') og små kviste ('K2') mv. således at disse skader ikke ville medføre skader på andre bygningsdele.

Desværre viste det sig, at der allerede var sket skader i form af råd og svamp i remme spær og skalke og angreb af borebiller i tagspær. Skader der ikke på nogen måde var beskrevet i Tilstandsrapporten.

...

Til pkt. 14 og 16 ovenfor skal vi anføre, at det fremgår af rapporterne fra Hussvamp Laboratoriet, hvilke tiltag, der skulle til for at afværge yderligere skader på bygninger og bygningsdele. Det fremgår endvidere at skaderne er opstået gennem en årrække og således var til stede på overtagelsestidspunktet.

Til pkt. 17 ovenfor skal vi anføre, at tilstandsrapportens karakter 'K3' til tagbelægningen med tilføjelsen 'Tagdækningen på hovedbygningen er en gammel betontagsten med en hel del mos. Vurderes at have en kortere restlevetid.' Der nævnes ikke i rapporten i forbindelse med taget eller andre steder i tilstandsrapporten, at der kunne forventes råd og svampeskader i remme, skalke og spær - eller at der kunne forventes borebiller i spær. Dette er den klare ultimative forkerte beskrivelse, hvorfor disse forhold må være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Til tilstandsrapportens karaktergivning 'K3' til tagbelægningen skal vi anføre, at 'K3' betyder at en skade skal repareres snarest, ellers vil skaden - i fremtiden - medføre skader på andre bygningsdele. Det er gennem rapporterne fra Hussvamp Laboratoriet dokumenteret, at råd, svamp og insektskaderne allerede var sket ved overtagelsen. Derfor mener vi, at karakteren 'K3' til tagbelægningen er nødvendigvis misvisende eller klart ufyldstgørende. Råd, svamp og insektskaderne må derfor være omfattet af forsikringen.

Til understøttelse for vore synspunkter henvises i øvrigt til Ankenævns sag nr. 61.047 af 2. februar 2004. I sagen havde klageren efter nævnets opfattelse grund til at tro at et forhold (et altandække) kunne udbedres med en mindre reparation. Efter nævnets opfattelse burde den sagkyndige have anført karakteren UN med hensyn til, om det defekte altandæk allerede havde forvoldt videregående skade på underliggende bjælkelag. Skaden blev fundet dækningsberettiget.

Nykredit Forsikring har afvist at yde erstatning blandt andet med den begrundelse at Tilstandsrapporten har givet os et tilstrækkeligt grundlag for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning

At tillægge os som lægfolk en indsigt, så vi burde have forudset de videregående skader er absurd. Vi må gå ud fra at forfatteren til tilstandsrapporten er professionel, således at hans ord står til troende. Ligeledes går vi ud fra at forsikrings selskabet har en professionel indgangsvinkel til at læse en tilstandsrapport.

Forfatteren kunne have brugt de famøse ord: 'Råd i remme, skalke og spær - borebiller i spær'. Eller han kunne have givet forholdene en 'UN' karakter. Han gjorde ingen af delene.

Forsikrings selskabet kunne have taget forbehold vedrørende taget i ejerskifteforsikringen, eller have undladt at tegne forsikringen. Men selskabet gjorde ingen af delene. Selskabet tog risikoen og opkrævede præmien. Andre dele af koncernen tjente mæglerhonoraret og tjente finansieringsbidraget.

Vi ved godt, at der i alle livets forhold er en risiko. Vi fik et tilbud på en ejerskifteforsikring. Vi tegnede forsikringen og afdækkede en risiko for yderligere skader ud over de der allerede var beskrevet i tilstandsrapporten.

Afslutningsvis skal vi bemærke, at vi ved opgørelsen af forsikringsskaden, sobert har isoleret de skader, der ikke var beskrevet i Tilstandsrapporten jævnfør 'Opgørelsen af skade'. Vi kunne måske med rimelighed have inddraget det forhold, at små kviste og gavlender var i en betydelig ringere stand på grund af råd mv. end beskrevet i tilstandsrapporten. Det har vi undladt."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 31/3 2006 til nævnet anført:

"Forsikringstager har ved handlens indgåelse modtaget både tilstandsrapporten af 11. marts 2004 og rapporten af 1. marts 2005. Allerede i rapport af den 11. marts 2004 blev tagbelægningen karakteriseret som en kritisk skade med en kort restlevetid, og forsikringstager erhverver ejendommen mere end 1 år efter denne rapports udarbejdelse. Når der er tale om en kritisk skade betyder det, at forsikringstager skal være forberedt på, at der er skade på tagkonstruktionen og ikke kun tagbelægningen.

Forsikringstager har da også fået nedslag i købsprisen, og 5 uger før ejendommens overtagelse har Tømrermester K.R. udformet tilbud på udbedring af tagkonstruktionen indeholdende nødvendig opretning af tagkonstruktionen, men med forbehold for svamp, råd og insekter. Forbeholdet i tilbudet er skrevet med fremhævet skrift.

Forsikringstager er endvidere inden handlens indgåelse gjort bekendt med, at der ikke kunne tegnes svamp-, råd- og insektforsikring.

I bilag ... angiver forsikringstager hans anbringender til støtte for, at der bør være dækning over forsikringen. Det gøres gældende, at tilstandsrapporten er misvisende. Til dette skal vi bemærke, at pkt. 8.1 i tilstandsrapporten angiver et billede af en

nedslidt tagbelægning, med en kritisk skade, og hvor der er risiko for skade på andre bygningsdele. Da forsikringstager har modtaget tilstandsrapport af 11. marts 2004 blandt handlens dokumenter, ved han også, at der mere end et år efter ved overtagelsen af ejendommen kan være skade under tagbelægningen, hvilket hans egen adfærd med nedslag i købsprisen og indhentelse af tilbud bekræfter.

Herudover er der med karakteren K2 i pkt. 8.8, der angiver en alvorlig skade, påpeget fugtattegninger på spær og lægter. Når der ses på rapporten fra Hussvamp Laboratoriet med fotos, er udhængsspær, skalkspær, stikspær og murrem udskiftet. Nedbrydningen heraf er nederst i tagkonstruktionen, der hvor der typisk er mest vand- og fugtbelastning af tagbelægningen, og hvor tilstandsrapporterne i pkt. 8.1, angiver en kritisk skade, altså at der kan ske skade på andre bygningsdele, som f.eks. remme. Det er det der kan ses i form af skade på remme, og dermed er tilstandsrapporternes oplysninger korrekte og giver ikke en misvisende eller klart ufyldstgørende beskrivelse af spær, lægter og remme.

Borebilleangreb i træ kommer typisk, når der er en vedvarende fugtbelastning af træ, og fugtighedsprocenten er over 11 %, bilag ... Hussvamp Laboratoriet har fastslået, at nedbrydningen af trækonstruktionen skyldes utæthed i tagkonstruktionen, og dermed er beskrivelsen i tilstandsrapporterne korrekt. Forsikringstagers anbringende om, at det er ventilationsproblemer m.m. der har forvoldt nedbrydningen af træet deles således ikke af Hussvamp Laboratoriet.

Forsikringstager gør gældende, at karakteren UN skulle have været anvendt og ikke karakteren K3. Til det skal vi bemærke, at forsikringstager i virkeligheden er bedre informeret med karakteren K3, idet han får oplyst, at på tidspunktet den 11. marts 2004, der blev taget faktisk anset for en kritisk skade med den mest advarende karakter, og derfor ved forsikringstager således, at når der er gået 1 år siden, så kan der godt være tale om skade på andre bygningsdele. Det afgørende er, at der med karakteren K3 er givet en tilstrækkelig advarsel om tagets tilstand, som skal sammenholdes med karakteren K2 for spær og lægter og de øvrige bemærkninger om

nedbrudt træværk i pkt. 8, herunder, at udvendigt træværk trænger hårdt til vedligehold (K2), og at understrygningen har en del åbninger (K2).

Det er vores opfattelse, at forsikringstager ud fra det samlede billede af ejendommen via tilstandsrapporter, købsaftale og tilbud er advaret tilstrækkeligt om nedbrydning af tagkonstruktionen."

Hertil har klageren i skrivelse af 23/4 2006 til nævnet anført:

"En væsentlig del af selskabets argumentation bygger på, at vi er blevet gjort bekendt med tilstandsrapport af 11. marts 2004, og at vi ud fra denne rapport, burde have forudset, at der ved overtagelsen kunne være opstået yderligere skader. Denne rapport er forældet den 11. september 2004, mere end 9 måneder før vor overtagelse af ejendommen.

Den nye tilstandsrapport er dateret den 1. marts 2005 og er enslydende med den forrige rapport. Vi har, som lægfolk, ud fra de to tilstandsrapporter, ikke kunne drage anden konklusion end, at der ikke er sket nogen videreudvikling i skaderne, således, at hvis der sker en udbedring af de beskrevne skader vil de beskrevne skaderne ikke medfører skader på andre bygningsdele. Vi tog skridt til udbedringerne straks i forbindelse med handelen.

Det fremgår i øvrigt af rapporterne fra selskabets konsulent og fra Hussvamp Laboratoriet, at skaderne er opstået over en længere periode.

Det er ikke os som lægfolk, der burde forudse, de mulige konsekvenser. Derimod må det forudsættes, at de professionelle - den bygningsagkyndige og selskabet - har de fornødne forudsætninger til at vurdere risikoprofilen ved den pågældende ejendom. De professionelle har haft instrumenterne til at fraskrive sig risikoen. Forsikringsselskabet kunne have taget forbehold for råd, svamp, og insektskader i ejer-skifteforsikringen. Men selskabet gjorde det ikke. Den bygningsagkyndige kunne have anvendt karakteren 'UN' , men han gjorde det ikke.

Selskabet anfører videre at, det forhold, at vi har fået nedslag på kr. 85.000 i købsprisen skulle være rigelig compensation, også for de ikke beskrevne skader. Der er ikke noget rimeligt forhold mellem prisedslaget på kr. 85.000 og tilbuddet fra K.R. på den ene side, og på den anden side den endelige pris for udbedring af beskrevne og ikke beskrevne skader på kr. 907.000.

Forbeholdet i tømmermesterens tilbud er helt sædvanligt og kan ikke tages til indtægt for, at vi burde vide mere end hvad der stod i tilstandsrapporten.

Ligeledes er forbeholdet i husforsikringen uden relevans for ejerskifteforsikringens dækning. Forbeholdet er stort set generelt for ejendomme over 100 år og kan ikke tages til indtægt for en specifik risiko. Selskabet kunne have taget forbeholdet i ejerskifte forsikringen, men gjorde det ikke.

Vi fastholder at tilstandsrapporten er særdeles misvisende.

Vi mener, vi i forbindelse med hushandelen har handlet som fornuftige lægfolk. Vi har nøje forholdt os til tilstandsrapporten herunder dens fejlbeskrivelser. Vi har bl.a. med baggrund i tilstandsrapporten indhentet tilbud fra 2 tømrermestre. Vi har så hurtigt som muligt - dvs. godt 2 måneder efter overtagelsen - iværksat udbedring af stort set alle skader der var beskrevet i tilstandsrapporten.

Ved opgørelsen af skadernes økonomiske omfang har, vi på særdeles fair måde skelnet mellem skader beskrevet i tilstandsrapporten og udbedring af ikke beskrevne skader."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"14. Hvad dækker forsikringen
(lovens krav)**

14.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

14.2

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, 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.

14.3

Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,

- a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- b. at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige aftaleperiodes udløb.

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

- a. 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 ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

- d. forhold som det godtgøres, at forsikringstageren havde kendskab til, inden forsikringsaftalen blev accepteret."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder en vurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten og købsaftalen og det forud for klagernes overtagelse af ejendommen indhente- de tilbud på udbedring af den i tilstandsrapporten omtalte skade på taget, finder næv- net, at klagerne med rette kunne forvente, at taget kunne repareres, hvis de straks efter overtagelsen lod utæthederne på taget reparere. Efter oplysningerne i tilstandsrappor- ten havde klagerne efter nævnets opfattelse ikke grund til at antage, at der allerede var sket omfattende råd- og svampeskader i de skjulte konstruktioner.

Nævnet finder derfor, at udbedringen af de i Svampe Laboratoriets rapport angivne råd-, svampe og insektskader er dækningsberettigende. Nævnet har ikke taget stilling til erstatningens størrelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Nykredit Forsikring A/S, skal anerkende, at råd-, svampe- og insektskaderne er dækningsberettigende, og skal herefter opgøre og udbetale klagerne den dem til- komne erstatning med tillæg af renter, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

J. Hermann