

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 72.957:

XXXXXX XXXXX  
XXXXXXXXXXXX XX  
XXXX XXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S  
Borupvang 4  
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren havde kendskab til forholdet inden overtagelsen af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1961, og at klageren overtog ejendommen den 15/11 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/6 2004.

Klageren anmeldte nærværende forhold ad to ombæring. I skadeanmeldelse af 14/4 2006 beskrev hun, at der manglede undertag, dampspærre og isolering under taget. I senere udateret anmeldelse anførte hun, at der på grund af kondens på undersiden af taget var dryppet vand ned, således at vægge og lofter rådne og fik svamp.

I tilstandsrapporten er om forholdet anført:

**"Registrering af bygningens tilstand**

**Bygn.: Bygningsdel:**

**Karakter: Note: Bemærkninger:**

---

**A Beboelse**

...

**A 5.0 Lofter/Etageadskillelser**

...

5.2 Loftbeklædninger

KO

*Pletter og kuldebroer på loft hidrørende fra manglende overfladebehandling efter udskiftning af tagplader og merisolering.*

...

**Den bygnings sagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.**

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	5.2 Loftbeklædninger	Der er ikke konstateret fugt d.d."

I forbindelse med ejendomshandlen lod klageren bygnings sagkyndig E.L. besigtige ejendommen. I notat af 20/9 2004 anførte E.L. bl.a.:

"... foretaget en kort visuel gennemgang af ejendommen uden destruktive indgreb. Udover de i tilstandsrapporten angivne forhold har jeg følgende væsentlige bemærkninger og tilføjelser:

**1. Tag.**

I forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen i 2002 blev taget efterisoleret med 100 mm Rockwool. Dette blev imidlertid ikke udført korrekt, idet der ikke er min. 5 cm ventilationsmelle rum mellem isolering og tagdækning på hele tagfladen. Dette i forbindelse med, at der ikke umiddelbart kunne konstateres en fugtspærre mod de underliggende rum giver en forøget risiko for rustangreb på undersiden af Decra-pladerne samt råd/svamp på træværket hidrørende fra opstigende rumfugt.

Ved nærlæsning af materialegarantien på 30 år (der foreligger her) og udførelsesgarantien på 15 år (der ikke foreligger her) kan det konstateres, at skader opstået af denne årsag ikke er dækket af nogen af garantiene.

Da eventuel skadesudvikling er afhængig af mange faktorer er det ikke muligt at udtale sig om størrelsen af risikoen og tidshorizonten, men i værste fald kan der blive tale om indeklimaproblemer og udskiftning af tagkonstruktion "før tid".

...

**5. Vedligeholdelse.**

Efter min vurdering er husets vedligeholdelsesstand (bortset fra taget) tilsyneladende under middel. Der må derfor ved eventuel overtagelse kunne forventes forøgede omkostninger til 'opdatering' af vedligeholdelsen."

Klageren blev ved handlen repræsenteret af advokat P.A., der i skrivelse af 22/9 2004 til ejendomsmægleren anførte:

"Som advokat for køberne har jeg gennemgået købsaftalen, som jeg kan godkende med følgende bemærkninger, der er at betragte som et tillæg til købsaftalen:

1. Kontantprisen for ejendommen ændres til kr. 1.927.000. Dette er begrundet i omkostninger til udbedring af ventilation i taget, gulvafslibning, efterisolering og indsætning af jern-

stolpe over vinduerne.”

På baggrund af klagerens første anmeldelse besigtigede taksator E.O. fra selskabet den 28/4 2006 ejendommen, og han har i rapport af samme dato noteret:

”1. Enfamilieshus fra 1961 på 124 m<sup>2</sup>, som i 1972 har fået indbygget garage ombygget til boligareal. Huset har skrålofter der følger spær. Oprindelige bølgeeternittag er i 2001 udskiftet med ståltegl (Decra).

Kunden har den 24.10.2005 i forbindelse med montering af 2 stk. ovenlys i værelse, fået oplyst af håndværker, at der mangler undertag, dampspærre og isolering i tagkonstruktionen.

Forholdet er nævnt i TR på side 7 pkt. 5.2. loftbeklædninger med K0: ’Pletter og kuldebroer på loft hidrørende fra manglende overfladebehandling efter udskiftning af tagplader og merisolering.’ ”

Selskabet meddelte herefter ved skrivelse af 4/5 2006 klageren afslag på dækning. Som begrundelse anførte selskabet:

”Da Decra-taget er oplagt med en hældning på over 12 grader, kan det lægges uden undertag, og der er derfor ikke krav om undertag.

Skadekonsulenten oplyser, at der ikke er nærliggende risiko for skade, da ventilationsforholdene i tagkonstruktionen anses som tilstrækkelige.

Der er på opførelsestidspunktet ikke krav om dampstandsede lag efter gældende bygningsreglement.

Forholdene udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand og er heller ikke ulovlige efter gældende bygningsreglement.”

Efter indsigelse fra klageren bemærkede selskabet i skrivelse af 24/5 2006 endvidere om tagets ventilation:

”Skadekonsulenten oplyser, at der er tilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen, som er ventileret ved tagfod og kip samt i toppen af gavle.

Der er ikke konstateret nogen skader eller nærliggende risiko for skader i forbindelse med tagkonstruktionens isolering og ventilation.”

Da klageren fortsat var utilfreds med selskabets afgørelse, fik hun foretaget en bygningsundersøgelse den 16/5 2007 af Dansk Bygningsanalyse AS. I den efterfølgende udfærdigede rapport af 12/6 2007 er noteret:

**”Formål**

Formålet med besigtigelsen har været at undersøge årsagen til den konstaterede vandindtrængen langs hovedskillevæggen samt på loftoverfladerne. Endvidere er der udarbejdet et løsningsforslag.

...

#### **Konklusion/skadeårsag**

På baggrund af ovenstående samt de udleverede oplysninger vurderer vi, at årsagen til den konstaterede vandindtrængen skyldes kondensvand på undersiden af Decra-taget i udsatte perioder af året (vinterperioden). Ved oplægning af den nye tagtækning er der formentlig foretaget en efterisolering mellem spærfagene. Dette har medført, at der ikke er mulighed for tilstrækkelig friskluftcirkulation af tagrummet. Ligeledes fremstår den skråtliggende del af tagfladen totalt uventileret. Endelig er fugtbelastningen i boligen formentlig tiltaget i forbindelse med indflytning af de nye og yngre beboere.

...

#### **Løsningsforslag**

Det vil efter vor opfattelse ikke være muligt at udbedre ventilations- og isoleringsforholdene inde fra tagrummet. Den optimale løsningsmodel vil derfor være at fjerne hele tagtækningen på ejendommen."

Selskabet har fortsat fastholdt sit afslag, hvorefter klageren ved skrivelse af 22/11 2007 har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring med påstand om dækning af udgifter til udbedring af forholdet. Til støtte herfor anfører hun:

"Vi har boet ca. 3 år i vores hus, hvor den tidligere ejer fik skiftet tag for 6 år siden.

På undersiden af taget dannes der kondens, der drypper ned og ødelægger tagkonstruktion, lofter og vægge. Vi troede først, at taget var utæt, men fandt senere ud af, at det var kondensvand, der dryppede ned.

Vi har 10 års garanti på taglægningen, men taglæggeren har nedlagt sit firma og svarer ikke længere på vores henvendelser, d.v.s. vi kan ikke bruge denne garanti.

Vi har også en 10-årig ejerskifteforsikring, men Topdanmark skriver, at den ikke dækker, fordi vi vidste det, før vi overtog huset, fordi vi havde en privat bygnings sagkyndig ude at se huset, som derefter skrev et notat.

Den bygnings sagkyndige mener ikke, at det fritager Topdanmark for sin dækningspligt, da de udelukkende skal forholde sig til tilstandsrapporten - hvor der ikke står noget om det - og ikke et 'privat' notat. Han skriver også, at da vi ikke er fagmænd, kan vi jo heller ikke forholde os til, om det er ham eller tilstandsrapporten, der har ret.

Vi havde kendskab til, at taget muligvis ikke var lavet efter forskrifterne m.h.t. ventilationsmelle rum, men dette forhold ansås at være uden betydning, efter at sælgeren fik taglæggeren til at montere ventilationsplader i taget før vores overtagelse af huset.

Vi havde kendskab til, at en fagmand mente, der kunne være risiko for råd, svamp og rust p.gr.a. dårlig ventilation, mens andre fagfolk mente, dette ikke var tilfældet, eller at risikoen var fjernet.

Vi havde ikke kendskab til risiko for meget omfattende kondensdannelse på undersiden af taget, der drypper ned i boligen og ødelægger lofter og vægge."

Selskabet har i svarskrivelse af 16/1 2008 til nævnet anført:

**"Vi afviser med henvisning til viden om forholdet inden overtagelsen"**

Efter modtagelsen af vores kundes undersøgelsesnotat, har vi besigtiget forholdet igen i foråret 2007 og fået taget undersøgt af Dansk Bygningsanalyse A/S.

Både vores egen skadekonsulent og Dansk Bygningsanalyse er enige i, at kondens-/fugtproblemerne skyldes mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen.

Da det er lige præcist det, som er beskrevet i vores kundes ingeniørnotat, har vi afvist kravet flere gange med henvisning til, at vores kunde vidste besked om fejlkonstruktionen af taget og risikoen for kondens-/fugtproblemer inden overtagelsen af huset (se vilkårenes punkt 5 D).

**Pkt. 5 D - Hvilke skader dækkes ikke?**

'Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.'

Vores kunde kunne ikke med rette forvente, at det tagfirma, som selv hæfter for fejlkonstruktionen, ville foretage en uvildig undersøgelse af tagkonstruktionen.

Derfor mener vi ikke, at vores kunde kunne stole på, at fejlkonstruktionen af taget kunne udbedres ved, at der blev etableret nogle ventilationshuller i taget.

Det må efter vores opfattelse være på eget ansvar og risiko, at vores kunde med den konkrete viden fra ingeniørundersøgelsen ikke inden overtagelsen har fået taget undersøgt af en uvildig fagmand.

**De nuværende fugtproblemer er forventelige**

Det er som tidligere nævnt beskrevet i ingeniørnotatet, at der kan ske rust, råd og svamp i tagkonstruktionen og indeklimaproblemer på grund af opstigende rumfugt.

De anmeldte fugtskader på lofter og vægge er derfor forventelige i forhold til beskrivelsen af fejlkonstruktionen i ingeniørnotatet, da alle de nævnte mulige følgeskader er kondens-/fugtrelaterede.

Vi er ikke enige med vores kunde i, at de ikke havde kendskab til risikoen for kondensdråber fra tagkonstruktionen, blot fordi det ikke specifikt er nævnt i ingeniørnotatet med de pågældende ord.

**Eventuel fejl i tilstandsrapporten?**

Vores kunde anfører i klagen til ankenævnet, at vi alene skal forholde os til tilstandsrapporten og ikke til ingeniørundersøgelsen.

Dette er ikke korrekt, da forsikringstagerens viden inden overtagelsen og skader nævnt i tilstandsrapporten er to uafhængige undtagelsesbestemmelser i vilkårene.

Viden om fejlkonstruktionen inden overtagelsen undtager forholdet fra dækning gennem ejerskiftforsikringen, selvom der er en eventuel fejl i tilstandsrapporten.

Vi har ikke taget stilling til, om den bygningsagkyndige burde have nævnt den mangelfulde ventilation af tagkonstruktionen i tilstandsrapporten. Men kan opfordre vores kunde til, at få spørgsmålet afgjort i Ankenævnet for Huseftersyn, da der i så fald eventuelt kan opnås erstatning gennem den bygningsagkyndiges ansvarsforsikring.

**Vi må desværre fastholde vores afgørelse i sagen**

Da vi mener, at vi korrekt har afvist kravet i vores breve til vores kunde fra den 24. maj 2006, 26. juni, 9. juli og 16. august 2007, kan vi desværre ikke anerkende kravet gennem ejerskifteforsikringen.”

Selskabet har endvidere i skrivelse af 25/2 2008 anført:

**”Første anmeldelse i 2006 drejede sig om andre forhold end ventilation**

Som vores kunde skriver, blev der i 2006 anmeldt manglende undertag, dampspærre og isolering.

Der blev ikke anmeldt manglende ventilation, hvilket I kan se i kopien af skadesanmeldelsen fra den 14. april 2006.

Skadekonsulenten fra O. besigtigede loftrummet, og oplyste bagefter, at de anmeldte forhold ikke kunne betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der ikke var krav om hverken undertag eller dampspærre og fordi der ikke manglede isolering.

Samtidigt oplyste O., at ventilationsforholdene i tagkonstruktionen kunne anses for at være tilstrækkelige. Denne vurdering var forkert, men er formentligt en følge af, at den manglende ventilation ikke var en del af de anmeldte forhold.

O. har derfor ikke på dette tidspunkt specifikt kigget efter den utilstrækkelige ventilation, men har blot set, at der var etableret udluftning i tagflade og gavlene.

**Vores kunde havde kendskab før overtagelsen**

O.'s besigtigelse af tagkonstruktionen fra 2006 har ingen betydning for vores kundes kendskab til den manglende ventilation inden overtagelsen af huset, da huset er overtaget 1 1/2 år, inden O. besigtiger forholdet.

Den rapport fra Byggerådgivning S., som vores kunde får indhentet inden overtagelsen af huset, som er årsagen til, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, er fra september 2004.

Det kan derfor ikke tillægges betydning, at O. ikke har beskrevet den utilstrækkelige ventilation af tagfladen i rapporten om de andre anmeldte skader.

Spørgsmålet er udelukkende vores kundes kendskab til problemet med den manglende ventilationsspalte på overtagelsestidspunktet i henhold til vilkårenes punkt 5 D.

En lignende situation er blandt andet omtalt i AK 70.932.

**Vores kunde kendte til fejlen før overtagelsestidspunktet**

Som tidligere nævnt, er det udelukkende rapporten fra Byggerådgivning S., som gør vores kunde opmærksom på, at efterisoleringen ikke er udført korrekt, da der nogle steder mangler minimum 5 cm ventilationsmellemrum mellem isolering og tagfladen.

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men det er heller ikke det som er afvisningsgrundlaget i denne sag. Det har derfor ingen betydning for forsikringsdækningen om forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. Hvis der er fejl i tilstandsrapporten, kan vores kunde prøve at gå til den bygningssagkyndige med sit krav.

I rapporten fra Byggerådgivning S. er det anført, at mulige følgeskader af den manglende ventilation ikke er dækket af garantier.

De mulige følgeskader, som rapporten beskriver, er rust, råd/svamp, indeklimaproblemer og udskiftning af tagkonstruktionen 'før tid'.

Af den efterfølgende e-mailudveksling mellem E.L. fra Byggerådgivning S. og vores kunde, som C.S. sendte til os med brev af 3. januar 2008, kan vi se, at vores kunde skriver til E.L., at han havde ret i hans forudsigelse om, at problemerne med taget blandt andet kunne føre til udskiftning af taget før tid, og E.L. beklager, at han havde ret i dette tilfælde.

Vores kunde skriver også, at de er kede af, at de viste os E.L.'s notat, da vi efterfølgende afviste forholdet på grund af notatet.

I det seneste brev til jer skriver vores kunde, at sælger på baggrund af vores kundes henvendelse om E.L.'s notat inden overdragelsen af huset kontaktede den taglægger, som havde udført udskiftningen af taget.

Fejlen med den manglende ventilationsspalte mellem isoleringen og tagfladen, som er beskrevet i E.L.'s notat, blev ikke udbedret af taglæggeren. I stedet placerede han et par ventilationstagplader og sagde, at problemet var løst.

Vores kunde gik herefter ud fra, at forholdet med den manglende ventilations spalte var udbedret, og fik ikke efterfølgende forholdet tjekket af hverken E.L. på trods af, at han i forvejen var blevet involveret, eller en anden uvildig fagmand.

Da vores kunde havde kendskab til, at den manglende ventilationsspalte ikke blev etableret, mener vi, at de burde have fået tjekket forholdet efterfølgende.

Vi mener naturligvis ikke, at vores kunde selv skulle kunne opdage, at der fortsat var et problem med ventilationsspalten mellem isoleringen og tagfladen.

Men når vores kundes byggerådgiver inden overtagelsen rent faktisk har opdaget fejlen og beskrevet den i sin rapport til vores kunde, må det være vores kundes egen risiko, at de ikke sikrer sig, at fejlen bliver udbedret.

Den udførende taglægger kan ikke anses for at være uvildig i sagen, da det var ham der hæftede for udbedringen.

#### **Problemet er udelukkende kondens**

Vores kunde skriver, at de i 2005 anmeldte vanddryp fra loftet med mistanke om et utæt tag.

Jeg kan ikke se, at denne anmeldelse er over ejerskifteforsikringen, men der er anmeldt en utæthed ved skorstenen over husforsikringen i slutningen af 2006.

Der blev ikke fundet utætheder i taget, men det viste sig senere, at der var tale om dryp fra kondensvandet på tagfladen.

Vores kunde skriver, at de ikke ville have anmeldt en skade om mulige utætheder i taget, hvis de havde haft kendskab til, at problemet var kondens.

Som nævnt, drejer sagen sig ikke om, hvorvidt vores kunde har været klar over, at der

kunne komme kondensproblemer. Spørgsmålet er, om vores kunde har haft kendskab til den manglende ventilationsspalte, der er årsag til kondensproblemerne, før de overtog ejendommen.

Det er netop anført E.L.'s rapport, at det ikke var muligt at udtale sig om skadesudviklingen, risiko og tidshorizonten, da følgeskaderne afhænger af mange faktorer. Der er omtalt mulige rustproblemer, råd og svampeproblemer og indeklimaproblemer som alle er fugtrelaterede, hvilket, når der er tale om manglende ventilation, i realiteten netop er kondensproblemer.

Vores kundes manglende konkrete viden om de specifikke kondensproblemer har derfor som tidligere nævnt i forrige brev ingen betydning for afgørelsen i sagen.”

Klageren er til selskabets skrivelser fremkommet med følgende bemærkninger:

#### **Ang. første anmeldelse og ventilation**

Det er korrekt, at jeg ikke anmeldte manglende ventilation, da jeg anmeldte manglende undertag, dampspærre og isolering d. 14. april 2006, da vi jo havde fået at vide inden overtagelsen af huset, at ventilationen var i orden, fordi der var sat specielle Decra ventilationstagplader i taget. Det viser igen, at vi ikke havde kendskab til, at ventilationen alligevel ikke var i orden.

Det er ikke korrekt, at der ikke mangler isolering, som Topdanmark skriver. I anmeldelsen skrev jeg bl.a.: 'Der er smidt Rockwool tilfældigt, men der er slet ikke isoleret ordentligt'. Det havde snedkermesteren, der monterede ovenlysvinduer konstateret.

Topdanmark skriver selv, at deres egen udsendte skadekonsulents vurdering var forkert, da han vurderede, at der var tilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen.

Fordi jeg ikke anmeldte manglende ventilation i anmeldelsen d. 14. april 2006, har O. ikke specifikt kigget efter manglende ventilation, skriver Topdanmark, men jeg går ud fra, at forholdene bliver undersøgt ordentligt, når de sender en ekspert ud.

#### **Vi havde ikke kendskab før overtagelsen**

Topdanmark skriver, at rapporten fra Byggerådgivning S. er årsagen til, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Konfronteret med det mailer E.L. fra Byggerådgivning S. bl.a. til mig: 'Min opfattelse er imidlertid, at forsikringsselskabet, der har tegnet ejerskifteforsikringen, ikke har ret i, at ejerskifteforsikringen ikke dækker. En ejerskifteforsikringsdækning kan kort beskrives således: 'Ejerskifteforsikringen skal som hovedregel dække skjulte fejl og skader ved bygningen, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten'. Der er ikke nævnt noget om det i tilstandsrapporten.

E.L. skriver videre: 'At I får en byggesagkyndig (i dette tilfælde mig) til at lave sin egen opfattelse af huset, fritager - efter min opfattelse - ikke forsikringsselskabet for sin dækningspligt.' Han skriver videre: 'Forsikringsselskabet skal udelukkende henholde sig til, hvad der står i tilstandsrapporter og ikke i et 'privat' notat. Da I jo ikke er fagmænd, kan I jo heller ikke forholde jer til, om det er mig eller tilstandsrapporten, der har ret.'

Som vi skrev i vores brev d. 23. juli 2007:

'Vi havde kendskab til, at taget muligvis ikke var lavet efter forskrifterne med hensyn til ventilationsmellemrum, men dette forhold ansås at være uden betydning efter isætning af ventila-

tionsplader.

Vi havde kendskab til, at en fagmand mente, der kunne være risiko for råd, svamp og rust, på grund af dårlig ventilation, mens andre fagfolk mente, dette ikke var tilfældet, eller at risikoen var fjernet. Vi havde ikke kendskab til risiko for meget omfattende kondensdannelse på undersiden af taget, der drypper ned i boligen og ødelægger vægge og lofter'.

Topdanmark skriver: 'Spørgsmålet er udelukkende vores kundes kendskab til problemet med den manglende ventilationsspalte...' Vi har ikke før hørt eller nævnt noget om en spalte.

De skriver også: 'En lignende situation er blandt andet omtalt i AK 70.932'. Det har vi heller ikke hørt om før, og vi ved ikke, hvad det er - det lyder internt.

#### **Vi kendte ikke til fejlen før overtagestidspunktet**

Topdanmark skriver, at det udelukkende er rapporten fra Byggerådgivning S., der gør os opmærksom på, at efterisoleringen ikke er udført korrekt. Dette er ikke korrekt. Som jeg skrev før, konstaterede snedkermesteren, der monterede ovenlysvinduerne, at der slet ikke var isoleret ordentligt.

Det er rigtigt, at jeg er meget ked af, at Topdanmark fik notatet fra E.L., og at vi har fremlagt hele, da det efterfølgende bliver brugt imod os til at give afslag på vores anmeldelse over ejerskifteforsikringen på trods af, at E.L. bl.a. skriver, at det ikke fritager Topdanmark for den dækningspligt.

Vi så ingen grund til at få undersøgt taget en gang til af en uvildig fagmand, da sælgeren - som jeg skrev sidst - var meget seriøs og indstillet på en fair handel. Hun var meget etisk og valgte at sælge til os i stedet for andre, fordi vi var 'ordentlige mennesker', og hun gerne ville blive ved med at besøge naboerne. Taglæggeren havde arbejdet på Decra, og var ekspert i Decra-tag, og når sælgeren sagde, at problemet var udbedret, så troede vi på, at det var i orden. Der stod jo heller ikke noget i tilstandsrapporten, så der var ingen alvorlige fejl.

Som vi har skrevet før, har vi derfor i god tro udbedret skaden, og O.'s rapport kan godt tillægges betydning, da den senere bekræfter, at ventilationen er tilstrækkelig.

#### **Ang. kondens**

Jeg ringede og anmeldte dryp fra loftet med mistanke om utæt tag d. 10.2.2005. og Topdanmark medarbejderen har så anmeldt det over husforsikringen. Hun sagde, at hvis der var tvivl om, hvilken forsikring det hørte under, anmeldte de det over den forsikring, der var bedst for kunderne - måske p.gr.a. den højere selvrisko på ejerskifteforsikringen.

#### **Konklusion**

...

Spørgsmålet er, hvad der er rimeligt at vide som almindelig forbruger og førstegangshuskøber. Vi er ikke i forsikrings- eller håndværksbranchen, og vi havde ingen grund til ikke at stole på de oplysninger, vi fik af sælgeren. Vi havde et fortrinligt samarbejde ang. Handlen, og der var ingen problemer. Det kan måske godt opfattes som naivt af garvede forsikringsfolk, at vi ikke havde gjort noget anderledes, men vi troede, at vi havde sikret os, og at vi var godt dækket ind, og det håber vi stadig, vi er."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

**"4 Hvilke skader dækker forsikringen**

**A** Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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

Ved bygningskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, 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 skader dækkes ikke**

...

**D** Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

...

**F** Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det som ubestridt kan lægges til grund, at klageren inden handlens afslutning lod en byggesagkyndig gennemgå ejendommen, og at denne i notat af 20/9 2004 har oplyst hende om risikoen ved den manglende ventilation.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet har sandsynliggjort, at klageren inden handlen var bekendt med, at der var utilstrækkelig ventilation under taget, og at dette kunne indebære en risiko for udskiftning af tagkonstruktionen før tagets normale udløb af levetid. At klageren har anset tagdækkerens tiltag med ventilationsspalter i taget for tilstrækkelig, indebærer ikke, at det er det indklagede selskab, der skal bære risikoen for, at etableringen af ventilationsspalter har vist sig at være en utilstrækkelig foranstaltning.

11.

72.957

Det af klageren i øvrigt anførte kan ikke føre til et andet resultat.

Derfor

b e s t e m m e s :

---

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen  
formand