

Den 23. april 2014 blev i sag nr. 84.658:

XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XX  
XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX XX  
XXXX XXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S  
Klausdalsbrovej 601  
2750 Ballerup

afsagt

## k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold vedrørende det forsikrede hus i form af undertag, blyinddækning, tagsten, inddækning ved murkrone og tagrender.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til et forbehold i forsikringsbetingelserne og forsikringens skadebegreb.

Det forsikrede hus er fra 1971. Klagerne overtog huset den 1/9 2012. Forsikringen trådte i kraft på baggrund af en tilstandsrapport af 27/1 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

### Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja  Nej  Bygning \_\_\_\_\_

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

A \_\_\_\_\_

*Parallel tagkonstruktion er ikke besigtiget.*

*Ovenlysvindue i mellemgang er monteret med fortsatsramme.*

3. Er der specielle bemærkninger til termoruder?

A \_\_\_\_\_

*Termoruder er besigtiget visuelt.*

*Der tages forbehold for evt. punkterede/defekte termoruder. Det er ikke altid muligt at konstatere dugruder/punkterede termoruder, fordi det er afhængig af lys- og/eller temperatur- og vejrforholdene på besigtigelsestidspunktet. Der kan således forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.*

2.

84.658

## Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

**A** Beboelse / Garage

### 3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K2

Fortandingsrevner i østfacade.

Note: Forholdet skal udbedres så der ikke sker videre udvikling ved vandindtrængning. Efter reparation bør fugerne observeres for fortsat revnedannelse.

### 5. Lofter/etageadskillelser

5.2 Loftbeklædning

K1

Fugtskjold på loft i stue ved væg mod østfløj.

Note: Se pkt. 8.3.

K1

Misfarvning af loftbrædder omkring ovenlysvindue i mellemgang.

Note: Forholdet skyldes tidligere utæthed ved inddækningen.

### 8. Tagkonstruktion

8.3 Skotrender/inddækninger

K3

Utæthed ved skotrende ved sammenbygning med østfløj, har medført opfugtning af loft.

Note: Det vurderes at det er fugningen mellem teglsten og rende der ikke er intakt.

8.5 Udvendigt træværk ved tag

K1

Opfugtning i bund af stern på grund af opsugning fra murinddækningsprofil.

Note: Der bør være afstand mellem sternbrædt og profil.

### 11. El-installationer

11. Ingen bemærkninger

		Ja	Nej	Ved ikke
<b>8. Tage</b>				
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke? <b>Inddækning ved ovenlys, udbedret i 2009.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? <b>På terrasse mod syd.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Allonge 1

### Bemærkninger til tilstandsrapport:

#### TAGETS RESTLEVETID

Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.

Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen

3.

84.658

I klageskrift af 24/6 2013 til nævnet kræver klagernes advokat, at selskabet skal udbetale 266.500 kr., og har bl.a. henvist til et tilbud af 1/3 2013 fra klagernes tømrer samt et brev af 3/4 2013 fra klagerne. Af tilbuddet fremgår bl.a.:

Varenr	Varebetegnelse	Antal	Pris	Beløb DKK
	Overslagpris på udskiftning af undertag, de gamle sten bliver taget ned og genoplagt, efter montering af nyt undertag. Undertaget udføres som banevare.			
100	Arbejdstimer i forbindelse med opsætning, nedtagning og leje af HAKI stillads. Demontering af gammel tagbelægning til deponering for genbrug, samt lægter afstandlister og undertag skotrender m.m. Tagsten på murkrone renses og mørtles fast igen Genopbygning Montering af nyt undertag af mærket "Diveroll Top". Afstandslist, T1 taglægter, skotrende brædder i 6", undertagsstrammere, fuglegitter samt genmontering af rensed tagsten og oprydning.	382,00	375,00	143.250,00
100	Blikkenslager arbejde indeholdende, 2 stk nye skotrender af ca. 9 m, ca. 15 m murinddækning, og ny skorstens inddækning samt Overført	1,00	21.939,50	21.939,50
	Overført samt ca. 35 m fodblik.			165.189,50
600	Materialeforbrug i forbindelse med montering af nyt undertag og tilbehør samt søm, skruer og klæber	1	46.982,00	46.982,00
1009	Container leje samt deponering af affald	1	4.000,00	4.000,00

4.

84.658

Overslaget er givet efter at tagfod, samt tagsten på murkrone kan genbruges

Da huset ligger direkte mod vandet er der indregnet tagbindere til alle tagsten

Samlet tilbud excl. moms .....	216.171,50
Moms .....	54.042,88
<b>Total incl. moms .....</b>	<b>270.214,38</b>

I sit brev af 3/4 2013 til selskabet har klagerne bl.a. oplyst:

"Fra vi overtog ejendommen ..., den 1. september 2012 har vi været i gang med, at energirenovere ejendommen, og udbedre skaderne nævnt i tilstandsrapporten. I den forbindelse er vi stødt på mangler og skader jf. bilag ..., som har overrasket os meget, da hverken sælger eller tilstandsrapport har oplyst os om disse. Den byggesagkyndige, som har udfærdiget tilstandsrapporten, har desuden før underskrivelse af købskontrakt informeret os om, at ejendommen var i meget god stand.

Tilstandsrapporten peger på, at tidligere vandskade i stue, og ved ovenlysvinduer mod nord skyldes hhv. utæt skotrende (K3) og utæt inddækning omkring ovenlysvindue (K3). Vores håndværker og rådgiver har dog konstateret, at skotrenden og inddækning ikke fejler noget, men at de tidligere vandskader i lofterne skyldes et meget dårligt, hullet og porøst undertag, samt store revner i sydvendt blyinddækning langs tag.

Som køber forventer man ikke, at et hus i meget god stand med ganske få K- anmærkninger har så omfattende skader udover det som tilstandsrapporten og sælgers oplysninger nævner. Dette må være ansvarspådragende. Vi føler os i den grad ført bag lyset og mener, at ovennævnte dokumenterede skader bør dækkes af ejerskifteforsikringen, da skaderne i høj grad ad åre vil svække ejendommens konstruktioner.

Vi minder om, at vi har købt ejendommen for 3,1 mio. kr. som er en forholdsvis høj pris i ... Vi er ikke fagfolk, men har forladt os på tilstandsrapporten og den byggesagkyndiges udtalelse, samt sælgers og mæglerens informationer.

Vi gør opmærksom på, at hvis vi blot var flyttet ind i huset uden, at igangsætte energirenovering ville vi sandsynligvis om få år eje en ejendom med en svækket tagkonstruktion, ødelagte lofter med omfattende skimmelsvampevækst og skader i elektriske installationer. En situation som ville resultere i en endnu mere omfattende forsikrings sag.

...

## 1) Utæt undertag og revnet blyinddækning

Tilstandsrapporten peger på, at fugt/vandskade i stue og ved ovenlysvinduer skyldes hhv. skotrende (K3) og utæt inddækning omkring ovenlysvindue (K3). Vores håndværker og rådgiver har konstateret at dette ikke er korrekt.

I forbindelse med energirenovering af lofterne og opfølgning på tilstandsrapportens K3 'utæt skotrende' og K3 'ovenlysvindue' har vores håndværker og rådgiver konstateret, at skotrenden og inddækning omkring ovenlysvinduet ikke fejler noget, men at de tidligere vandskader i lofterne skyldes et meget dårligt, hullet og porøst undertag, enkelte delvis repareret tagsten, samt store revner i sydvendt blyinddækningen langs tag.

...

### Utæt undertag

Efter at vi har fjernet ca. 60 % af loftisoleringen har vi konstateret at undertaget er itu og skal fornyes, hvilket betyder at alle tagsten skal ned m.m. Dette forhold er ikke nævnt hverken i tilstandsrapporten eller i sælgers oplysninger til køber. Se *billede 1-2*.

Tilsvarende har vi efter nedtagning af loftsplader og isolering konstateret at mange samlinger er forsøgt tætnet med fugeskum, se *billedet 16*.

**Billede 1.** Billedet viser undertagets tilstand – at det mange steder er hullet og porøst.

**Billede 2.** Billedet viser undertagets dårlige tilstand.

### Skotrende tætnet med silikone og fugeskum (pu skum)

I henhold til tilstandsrapport side 8 punkt 8.3 er skotrende utæt.

Vores Tømrer er startet med at udskifte den ene skotrende, men har konstateret, at sælger har forsøgt, at afhjælpe vandskaden i stueloftet ved at reparere utætheder i skotrende på trods af, at den er intakt.

Den ene af 2 skotrender er fjernet og arbejdet stoppet. Vi har dog gemt både skotrende og det under tag som vi har fjernet. Som det ses på *billede 4-6* nedenfor har man brugt skum i et forsøg på at tætnet mellem tag og skotrende.

Vores håndværkere og rådgiver har oplyst, at skotrenden var intakt - den er tæt og er ikke årsag til vandskader i huset, som tilstandsrapporten beskriver.

**Billede 4.** På billedet ses hvordan skotrenden er forsøgt repareret på trods af, at den er intakt.

### Tagsten tætnet med silikone

Temmelig mange tagsten er tætnet med silikonemasse i samlinger. Se *billede 4-6*.

Efter at have aftaget ca. 10 m<sup>2</sup> tagsten, da vi skiftede den ene skotrende, har vi konstateret, at ca. 40-50 % af tagstenene er blevet repareret med PU-skum, og hhv sort og brun silicone. Denne reparation vurderes af vores håndværker og rådgiver, at være foretaget for at stoppe indtrængning af vand gennem undertaget. Ifølge vores håndværker og rådgiver er PU-skum et forkert materiale at anvende på tagsten, idet det suger fugt. Det skal noteres at da vi aftog

6.

84.658

tagstenene kunne de næsten ikke skilles fra hinanden og mange er derfor knækket i mindre eller større grad. Vi ved ikke hvor mange tagsten vil få skader når de bliver nedtaget.

**Billede 5.** Billedet viser tagsten med sort silikonemasse i samlinger.

**Billede 6.** På billedet ses at man har brugt silicone og PU-skum, hvilket ifølge vores håndværker og rådgiver er et forkert materiale at anvende på tagsten, idet det suger fugt.

**Billede 7.** Tagsten med silicone og skum.

**Billede 8.** Viser, at tidligere ejer har forsøgt at reparere tagsten med silicone.

### **Inddækning ved ovenlysvindue tætnet med silikone**

Tilstandsrapporten side 8 punkt 5.2 nævner som en K1, at inddækningen/ovenlysvinduerne omkring ovenlysvinduerne mod nord har været utæt. Men ifølge vores håndværker fejler inddækningen ikke noget.

Før vi købte ejendommen oplyste sælger os om, at skaden ved ovenlysvinduet er udbedret (se side 12 punkt 8.2). Beklageligvis konstaterede vi i efteråret, at vandet regnede så meget gennem taget, at vi måtte opstille spande under ovenlysvinduet til vandopsamling.

For at undgå yderligere og unødige skader i tagkonstruktionen valgte vi at skifte ovenlysvindue og inddækning. I forbindelse med udskiftningen har vi konstateret, at inddækningen og tagstenssamlinger også her var forsøgt tætnet og repareret med siliconemasse.

Ifølge vores håndværker, som udskiftede ovenlysvinduerne viste det sig, at inddækningen omkring vinduerne ikke har fejlet noget, som tilstandsrapporten nævner, men at det er det hullede og porøse undertaget der har gjort ovenlysvinduet utæt. Se *billede 9*.

**Billede 9.** På billedet ses det gamle ovenlysvindue og inddækning, som jf. tilstandsrapport var utæt.

### **Brud i blyinddækningen mellem tag og mur**

Der er brud i blyinddækning mellem taget mod syd og mur mindst 3 steder. Se *billede 10*. Efter at loftsisoleringen er fjernet i stuen, kan himlen ses gennem revnerne i inddækningen. I forbindelse med kraftigt snevejr har vi i løbet af vinteren fundet sne midt i huset for foden af trappen til køkkenalrummet. Sneen kan kun være kommet ind gennem revnerne i inddækning.

**Billede 10.** Billedet viser brud i blyinddækningen mellem tag og mur mindst 3 steder.

## **2) Utætte tagrender mod nord.**

De utætte tagrender mod syd og nord giver risiko for vandgennemtrængning i tagkonstruktionen, murværk og opsugning i murisolering.

I regnvejr løber vandet lige gennem tagrenderne, og direkte ned på fliserne både mod syd og nord.

Sælger har informeret os om, at tagrenden mod syd er utæt (se side 12 punkt 8.4). Men ikke at der er mange utætheder i samme tagrende.

7.

84.658

Billede 11 og 12. nedenfor viser tagrenden mod nord, som er utæt i hele tages længde. Dette forhold var ikke beskrevet i tilstandsrapporten og ej heller i sælgers oplysning om ejendommen. Tagrenderne har revnedannelser mange steder, og fugten har bredt sig ud i sternbrættet.

**Billede 11.** Her ses et sternbræt som bevis for, at tagrender både mod syd og nord er utætte. Dette billede er tagrenden mod nord, som er utæt i hele tagets længde.

**Billede 12.** Vandskadet sternbræt set fra distancen.

I forbindelse med energirenovering af gulve konstaterede vi i en periode med meget regn at jorden under gulvene i de to østvendte værelser var meget fugtige. I tørvejrperioder var jorden tør. Skaden er absolut ikke opstået for nyligt, og sternbræddernes tilstand som ses på billede 1 og 2 bevidner også, at de har været hårdt påvirket.

Vores bekymring er, at de utætte tagrender og vandgennemtrængning under husets gulve kan have forvoldt skade på konstruktioner, isoleringen i murværket, og betyde dannelse af skimmelsvamp og nedsat isoleringsevne.

### 3) Samling mellem tag og mur

Fugen mellem tag og mursten mangler flere steder og skal udbedres. Se billede 13.

**Billede 13.** Billedet viser samlingen mellem tag og mursten, hvor fugen mange steder mangler og skal udbedres."

I brev af 11/4 2013 til klagerne fra selskabet hedder det bl.a.:

#### "Uddybning af taksering.

Der er tale om en ældre, traditionelt opført ejendom fra 1971, som du har overtaget for godt 1/2 år siden. Du har iværksat en gennemgribende indvendig renovering, hvorved tagkonstruktionen og skjulte el-installationer er blevet blotlagt.

...

#### Forbehold/klausuler på ejerskifteforsikringen.

Der er på din ejerskifteforsikring påtegnet en række klausuler/forbehold - forhold nævnt i den forbindelse er undtaget dækningen. I relation til de anmeldte forhold nævnes følgende forbehold/klausuler:

*Ejerskifteforsikringen dækker ikke alle tagbelægninger/tagkonstruktioner pga. stand*

*Ejerskifteforsikringen dækker ikke årsagen til eller følgerne af skader der kan henføres til tilstandsrapportens punkt A 5.2 (fugtskjold på loft, misfarvning loftsbrædder)*

*Ejerskifteforsikringen dækker ikke ubesigtigede bygningsdele, jf. tilstandsrapportens side 6 pkt. 2 (parallel tagkonstruktion, ovenlysvindue i mellemgang)*

*Ejerskifteforsikringen dækker ikke el-installationer i forbindelse med spots.*

#### Beskrivelse af forholdene.

1. Utæt undertag og revnet blyinddækning.

8.

84.658

Tagflade og tagkonstruktion er stort set den oprindelige fra ejendommens opførelse i 1971. Tagfladen er belagt med almindelige falstagsten (type tyske Heisterholz) på underlag af lægter, undertag af armeret plastic (type Monarfol) og isoleret tagkonstruktion.

Der kan specielt i tagfoden registreres betydelige nedbrydninger i det armerede plastundertag. Monarfolundertage af armeret plast vurderes normalt at have en forventet levetid på max. 25-30 år, hvorefter porøsiteten forværres. Undertagets funktion er at bortlede den nedbør, der trænger gennem tagfladen - i dette tilfælde hvor der er oplagt en falstagsten er tagfladen dog i sig selv mere tæt, end hvis der havde været tale om en almindelig vingeteglstagsten.

Du har ladet ca. 20 kvm tagflade demontere ved sammenbygningen med østfløjen. Blotlægningen har afsløret, at der i tidens løb er sket vedligeholdelse med diverse skum- og tjærebaseerede produkter. Tømrer oplyser, at der ikke i forbindelse med blotlægninger er konstateret tegn på trænedbrydninger i form af råd og svamp på tagkonstruktionen.

Der er partielt konstateret fugtskjolder efter vandindtrængen - dette synes at kunne relateres til utætheder ved skotrender og ovenlysvinduer. Den østvendte skotrende er fjernet, men ved den vestvendte skotrende ses tætning foretaget med et skumprodukt, der pga. slid og ælde ses meget porøst og nedbrudt.

Der er ved overgangen mellem nord- og sydfløjen er niveauspring i tagfladen på ca. 1 m. Ved overgangen mellem murværk på nordfløjen og tagfladen på sydfløjen er der indrullet en inddækning, som vurderes at være fra opførelsen i 1971.

I forhold til den tegnede ejerskifteforsikring vurderes der ikke at være tale om et dækningsberettiget forhold.

Der er på din ejerskifteforsikring påført en række klausuler/forbehold, som undtager en række bygningsdele. Jf. ovenstående gælder dette alle tagbelægninger, tagkonstruktioner og skjulte bygningsdele i forbindelse med parallel, utilgængelig tagkonstruktioner. Derudover er der påført forbehold/klausul omkring årsag til og følgerne af fugtskjolder og misfarvninger ved hhv. loft i stue og ovenlysvindue. Alle tagbelægninger, tagkonstruktioner, skjult/parallel tagkonstruktion samt årsag til fugt ved loft i stue/ovenlys er således ikke dækket af din ejerskifteforsikring.

Sekundært noteres det, at der udover de i tilstandsrapporten nævnte indikationer på utætheder ved skotrende/ovenlys ikke er konstateret tegn på trænedbrydninger i tagkonstruktionen efter fjernelse af lofter og efter blotlægning af dele af tagfladen. Evt. dækning over din ejerskifteforsikring forudsætter, at der ved overtagelsen var tale om en aktuel skade, der ned sætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme type og alder.

## 2. Utæt tagrende.

Der kan partielt konstateres opfugtninger af sternbrædder i forbindelse med ejendommens indbyggede tagrender. De indbyggede tagrender vurderes at være de oprindelige fra ejendommens opførelse af 1971.

I forhold til den tegnede ejerskifteforsikring vurderes der ikke at være tale om et dækningsberettiget forhold.



Der er på din ejerskifteforsikring påført en række klausuler/forbehold, som undtager en række bygningsdele. Jf. ovenstående gælder dette alle tagbelægninger, tagkonstruktioner og skjulte bygningsdele i forbindelse med parallel, utilgængelig tagkonstruktioner. Tagrender udgør en del af nævnte tagbelægninger/tagkonstruktioner.

Sekundært er der i tilstandsrapport af sælger nævnt skader i form af utætte tagrender mod syd, hvorfor du i en vis grad har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning inden overtagelsen.

### 3. Samling mellem tag og mur (revnet forskelling)

Ved førnævnte niveauspring i tagflader er tagsten på den nordvendte tagflade ført få cm ud over mursten. På helt almindelig vis er der mellem tagsten og mursten udfyldt med mørtel - en såkaldt forskelling. Det ses partielt, at denne forskelling har revnedannelser og enkelte steder er faldet ud. Det henhører under almindelig vedligeholdelse, specielt efter lange, kolde vinterperioder, at eftergå denne forskelling.

I forhold til den tegnede ejerskifteforsikring vurderes der ikke at være tale om et dækningsberettiget forhold.

Der dækkes på din ejerskifteforsikring ikke forhold, som alene består i sædvanligt slid - løbende udbedring af forskelling henhører under almindelig vedligeholdelse, som må påregnes udført jævnlige, specielt efter lange, kolde vinterperioder, som vi netop har været igennem."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket dog ikke resulterede i enighed. I klageskrift af 24/6 2013 vedlagt klageskema har klagerens advokat bl.a. anført:

"I forbindelse med klagerens energirenovering af ejendommen blev der konstateret betydelige skader ved særligt ejendommens undertag. Anmeldelse til Tryg Forsikring A/S af 3. april 2013 fremlægges som bilag ... .

Tilbud på udbedring af undertaget af 1. marts 2013 fra ... fremlægges som bilag ... . Tilbudet udgør i alt inklusive moms kr. 270.214,38, men heri indgår to styks nye skotrender, hvoraf klagerne i forbindelse med tilstandsrapporten var gjort bekendt med utæthed ved den ene, hvorfor tilbuddet skal reduceres med halvdelen af kr. 21.939,50 svarende til kr. 10.969,75 med tillæg af 25% moms kr. 2.742,44 eller i alt kr. 13.712,19, der fra trækkes kr. 270.214,38 i alt kr. 256.502,19.

Skaden blev takseret af Tryg Forsikrings ejendomstaksator rapport af 11. april 2013 fremlægges som bilag ... .

Samtlige forhold afvises ved taksatorens besigtigelse.

Taksatoren anfører blandt andet forbehold/klausuler på ejerskifteforsikringen ... i relation til de anmeldte forhold nævnes følgende forbehold/klausuler:  
Ejerskifteforsikringen dækker ikke alle tagbelægninger/tagkonstruktioner på grund af stand.

Forbeholdet lyder rettelig, jfr. bilag ... side 10, forsikringen dækker ikke alle tagbelægninger/tagkonstruktioner på grund af stand (se tilstandsrapport side 8 punkt 8.3).

10.

84.658

Forbeholdet må forstås således, at tagkonstruktionen er dækket, dog med undtagelse af det forhold, der er gjort opmærksom på i tilstandsrapportens punkt 8.3, nemlig utætheden ved skotrenden ved sammenbygning med østfløjen.

Det er ikke det forhold, der kræves erstattet, men derimod det reelle problem, nemlig at det armerede plastundertag er nedbrudt og dermed ikke længere kan opfylde sin funktion, at bortlede den nedbør der trænger igennem tagfladen.

Taksatoren anfører endvidere, at undertage af armerede plast vurderes normalt at have en forventet levetid på max. 25-30 år, hvorefter porøsiteten forværres.

Restlevetiden er ikke relevant, da klagerne netop ved tilstandsrapportens allonge har fået oplyst, at restlevetiden på taget er mere end 10 år og altså i den bedste kategori.

Det fremgår udtrykkeligt af forarbejderne til lovforslag 89 i 2011 punkt 4.2.2.2. Nedslidning af bygningsdele, herunder forventet restlevetid for bygningens tag, at restlevetiden skal angives for den del af taget, som må forventes at have den korteste levetid.

Sekundært noterer Tryg Forsikrings taksator, at der ikke er konstateret tegn på trænedbrydninger i tagkonstruktionen, og at en eventuel dækning over ejerskifteforsikringen forudsætter, at der ved overtagelse var tale om en aktuel skade, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt.

Men forholdet er jo det, at når undertaget ikke er tæt, vil der trænge fugt ind i bygningen med deraf følgende forøget risiko for svamp og råd.

Det er jo åbenbart, at det vil være nødvendigt at udskifte undertaget for at ejendommen igen kan have et tæt tag, og det er ligeså oplagt, at klagerne ikke har fået de fornødne oplysninger om tagets tilstand, herunder at undertaget skulle være udtjent.

Herefter må skaden være dækningsberettiget. Jeg henviser blandt andet til Ankenævnets afgørelse i sag nr 71.136, hvor Topdanmark Forsikring ikke fik medhold i, at der ikke skulle betales erstatning, da taget der, stammede fra husets opførelse i 1947, var udtjent.

Med hensyn til den utætte tagrende kan medgives, at det er en del af tagkonstruktionen, men der er netop ikke generelt taget forbehold for, at tagkonstruktionen ikke dækkes, da dette forbehold alene gælder ved skotrenden.

Det anslås, at udgifterne til udskiftning af tagrenden udgør kr. 10.000,00

Samlet kræves altså udbetaling af:

...s tilbud	kr. 270.214,38
Med fradrag af skotrenden	kr. - 13.712,19
Med tillæg af tagrenden	kr. 10.000,00
I alt	<u>kr. 266.502,19</u>

Dertil har selskabet i brev af 10/7 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

**"Kort sagsfremstilling.**

Den 15. november 2012 modtager vi en e-mail fra vores kunde, hvori der anmeldes en række forhold, herunder det i klagen verserende. Vi anmoder om yderligere oplysninger og modtager den

11.

84.658

Vores kunde sender den 4. april 2013 de ønskede bilag, og på baggrund af disse anmoder vi vores taksator, om at foretage en besigtigelse af ejendommen.

Denne besigtigelse fandt sted den 8. april 2013, og den 11. april 2013 sender vores taksator et brev af til kunden.

I dette brev afviser vi dækningen for så vidt angår undertaget med, at forsikringen er tegnet med klausuler, der undtager alle tagbelægninger/tagkonstruktioner på grund af stand, ligesom forsikringen undtager ubesigtigede bygningsdele.

...

### **Vedrørende undertaget.**

Vores kunde overtager ejendommen den 29. august 2012, og den 15. november 2012 anmelder vores kunde en række forhold, herunder at der er problemer med undertaget.

Af anmeldelsen fremgår det blandt andet, at forholdet blev konstateret i forbindelse med vores kundes udbedring af bemærkninger i tilstandsrapporten, samt energirenovering af ejendommen.

I anmeldelsen var indsat en række billeder, der vedrørende undertaget påviste, at undertaget ikke er nyt, samt er begyndt at smuldre i enderne.

Vi besigtiger ejendommen den 8. april 2013 og i den forbindelse kunne det konstateres, at tagfladen og tagkonstruktionen stort set er fra husets opførelse i 1971, hvorfor undertaget er omkring 41 år gammelt, da vores kunde anmelder forholdet til os.

Det kunne endvidere konstateres, at tagbelægningen er almindelig falstagsten, der generelt må betragtes som mere tæt end almindelige vingetagsten.

Undertagets funktion er, at bortlede dem nedbør, der trænger ind gennem tagfladen, men det er vores opfattelse, at henset til, at der er tale om falstagsten, vil mængden af indtrængende nedbør være minimal. Der kunne ikke ved blotlægningen af tagkonstruktionen, foretaget af vores kundes tømrer, konstateres tegn på nedbrydning i form af råd eller svamp på tagkonstruktionen, hvilket netop indikerer, at der ikke er trængt fugt ind.

Der kunne i beboelsen konstateres fugtskjolder efter vandindtrængning; men dette vurderes at kunne relateres til utætheder ved skotrende og ovenlysvindue.

Ud fra de foreliggende oplysninger, herunder vores taksators observationer, og kundens fotos, er det vores opfattelse, at tilstanden på undertaget ikke afviger fra hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende undertage af samme alder og i almindelig vedligeholdelsesstand i et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Til grund for denne opfattelse har vi blandt andet lagt vægt på, at tagbelægningen består af falstagsten, der generelt er meget tæt, samt at der ikke i forbindelse med åbning af tagkonstruktionen kunne konstateres tegn på fugt eller fugtrelaterede forhold i tagkonstruktionen.

12.

84.658

Vi må således fastholde, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade gengivet i betingelsernes pkt. 3.1.

Herudover er det vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret på undertaget alene består i almindelig slid, hvorfor vi i henhold til betingelsernes pkt. 5.6 ikke kan tilbyde dækning for udskiftning af undertaget.

Endvidere er det vores opfattelse, at undertage fra 1971 har en normal levetid på 20 - 30 år, og da undertaget er omkring 41 år gammelt, har undertaget reelt udlevet sin normale levetid.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.7, dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid, hvorfor vi ligeledes af denne grund ikke kan tilbyde dækning for udskiftning af undertaget.

Vores kundes advokat argumenterer for, at forholdet er omfattet af dækningen, idet restlevetiden på taget, som er gengivet i allongen til tilstandsrapporten er fejlagtig.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.8, dækker forsikringen ikke fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag, hvorfor vi ikke er enige i denne argumentation fra advokatens side.

Vedrørende vores kundes advokats erstatningsopgørelse omkring undertaget har vi følgende bemærkninger.

I betingelsernes pkt. 7 er der betingelser omkring hvorledes en erstatning skal opgøres, herunder er der henvist til en afskrivningstabel, som finder anvendelse på udvalgte bygningsdele, når der er tale om dækningsberettigende forhold.

Ud fra de foreliggende oplysninger er der tale om frithængende lette banevarer af filt eller film i lukket tagdækning, hvilket indebærer, at en eventuel afskrivning skal foretages efter tabel H, hvoraf det fremgår, at hvis undertaget er mere end 40 år, og der er tale om et dækningsberettigende forhold, vil erstatningen udgøre 20 % af samtlige omkostninger ved udskiftning af undertaget.

Dette medfører, at hvis ankenævnet finder, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, vil erstatningen skulle beregnes på følgende måde:

Udskiftning af undertag, alt inklusiv	270.214,38 kr.
- skotrende, nævnt i tilstandsrapport	13.712,19 kr.
- afskrivning 80 % af 256.502,19 kr.	<u>205.201,76 kr.</u>
I alt	51.300,43 kr.
- selvrisko	<u>5.000,00 kr.</u>
	46.300,43 kr.

Som nævnt ovenfor er det imidlertid vores opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen, idet det ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, idet tilstanden alene er udtryk for almindelig slid og ælde, og idet der er tale om udløb af normal levetid for et undertag af samme art.

13.

84.658

## Vedrørende tagrenden.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde har konstateret, at tagrenden mod nord er utæt.

Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at der er tale om indbyggede tagrender, der sædvanligvis kræver mere vedligehold end frithængende tagrender. Tagrenderne vurderes at være de oprindelige tagrender, og er derfor omkring 41 år gamle.

Af den tilstandsrapport, der lå til grund for handlens gennemførelse fremgår følgende vedrørende tagrenderne.

8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? På terrasse mod syd.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----	---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Henset til at tagrenderne er omkring 40 år gamle på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet er det vores opfattelse, at forholdet ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Endvidere er det vores opfattelse, at forholdet ikke indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi allerede af den grund ikke kan tilbyde dækning for udskiftning af tagrenderne.

Herudover er det vores opfattelse, at der er tale om almindelig slid og ælde af tagrenden, hvilket i henhold til betingelsernes pkt. 5.6 er undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Endelig er det vores opfattelse, at forholdet er under den policemæssige selvrisko i henhold til betingelsernes pkt. 5.12 dækker forsikringen ikke forhold, der er under 5.000 kr., jfr. betingelsernes pkt. 10.2., hvoraf det fremgår, at forhold under 5.000 kr. ikke indgår i den samlede selvrisko.

Baggrunden for denne opfattelse er dels, at vi ikke finder det dokumenteret, at forholdet ikke kan udbedres ved en reparation. Hvis reparation ikke kan finde sted, udgør omkostningerne ved udskiftningen af tagrenderne ifølge vores kundes advokats opgørelse 10.000 kr.

I henhold til afskrivningstabellen pkt. F, der er gældende for tagrender, skal erstatningen, hvis der er tale om en dækningsberettigende skade beregnes som 48 % af 10.000 kr. eller 4.800 kr., hvilket er under selvriskoen.

Vi kan derfor ligeledes af denne grund ikke tilbyde dækning for udskiftning af tagrenderne.

Afslutningsvis skal vi meddele, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter vores kundes omkostninger til juridisk bistand, hvorfor vi ikke vil kunne imødekomme et honorarkrav fra advokatens side."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 5/8 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

14.

84.658

**"Vedr. undertaget**

Det er korrekt, at der ikke ved blotlægning af tagkonstruktionen endnu kunne konstateres tegn på nedbrydning i form af råd eller svamp.

Det er derimod ikke korrekt, at der ikke er trængt fugt ind. Det fremgår tydeligt, at der på diverse spærtræ har været indtrængende vand. Der er tydelige skjolder, hvor vandet har løbet ned langs spærtræet.

Problemet er også, at den tidligere ejer har lappet tagsten med tagkitfuge og skum. Da ejendommen er beliggende ud til vandet, er selv falstagsten ikke tætte ved hård regn.

**Vedr. tagrenderne**

Det skal blot bemærkes, at disse er udskiftet, idet det ikke var muligt at lappe dem sammen.

Det bemærkes, at tagrenderne indgår som en del af den faste tagkonstruktion og ikke var synlig. Det er derfor min opfattelse, at der ikke skal beregnes særskilt selvrisiko for tagrenderne."

Vedlagt brev af 5/9 2013 har klagernes advokat fremsendt en faktura vedrørende udskiftningen af tagrender. Af fakturaen fremgår bl.a.:

"

Varenr.	Tekst	Antal	Enhed	Pris	Moms	Beløb
For udført blikkenslager arbejde.						
00000013	12" tagrende m/rendejern	43	meter	295,00	3.171,25	12.685,00
00000010	Fodblik.	43	meter	65,00	698,75	2.795,00
000008G	Gæring	2	stk.	350,00	175,00	700,00
276517030	Rz ekspan.bånd	4	stk.	489,00	489,00	1.956,00
9400-7785876	skumklods lille	40	stk.	25,25	252,50	1.010,00
000006	Skotrende.	20	m.	375,00	1.875,00	7.500,00
00000014	Nedløb	4	stk	900,00	900,00	3.600,00
00000læs	løskant sabeto /zink	15	meter	300,00	1.125,00	4.500,00
000005	Ind.d af skorsten.	1	stk.	3.800,00	950,00	3.800,00
	kaseret skotrende	20	m	300,00	1.500,00	6.000,00
					Netto:	44.546,00
					Moms 25%:	11.136,50
					I alt:	55.682,50

"

Hertil har selskabet i brev af 13/9 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at det anmeldte forhold vedrører utætheder i tagrenden mod nord. Endvidere fremgår det af regningen, at der er foretaget udskiftning af 43 meter tagrender, til en samlet pris på 12.685 kr. + moms.

Henset til, at der er tale om 43 meter tagrender, er det vores opfattelse, at der er sket udskiftning af samtlige tagrender på ejendommen, og ikke alene tagrenden mod nord, som vores kunde anmeldte.

15.

84.658

Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at der ikke kunne have været foretaget en reparation eller partiel udskiftning af tagrenden mod nord.

Herudover fremgår det af oplysningerne i tilstandsrapporten, at tagrenden mod syd var utæt, og der er ikke i vores kundes advokats beregninger taget højde for dette.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således fortsat ikke dokumenteret, at omkostningerne til udbedringen af tagrenden mod nord overstiger den policemæssige selvrisiko, efter fradrag af værdiforringelsen.

Herudover kan vi konstatere, at vores kundes advokat i sin beregning af erstatningen har inddraget flere forhold, som efter vores opfattelse ikke er dokumenteret relateret til udskiftningen af tagrenden mod nord. Advokaten har således i sin beregning inkluderet fodblink og gæring."

Ved brev af 3/10 2013 har nævnets sekretariat anmodet om selskabets kommentarer til de øvrige forhold, der er beskrevet i klagerens brev af 3/4 2013 samt tilbuddet fra tømreren af 1/3 2013. Hertil har selskabet i brev af 14/10 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

### **"Skotrende.**

Af vores kundes bilag 1: 'Billedokumentation med tilhørende beskrivelse af skader', der ligeledes var fremsendt i forbindelse med kundens anmeldelse den 4. april 2013 fremgår følgende vedrørende skotrenderne.

Den ene af 2 skotrender er fjernet og arbejdet stoppet. Vi har dog gemt både skotrende og det under tag som vi har fjernet. Som det ses på *billede 4-6* nedenfor har man brugt skum i et forsøg på at tætn mellem tag og skotrende.

Vores håndværkere og rådgiver har oplyst, at skotrenden var intakt - den er tæt og er ikke årsag til vandskader i huset, som tilstandsrapporten beskriver.

Vores kunde og dennes rådgiver har således kunnet konstatere, at skotrenderne var intakte; men at der trods dette var forsøgt tætning af skotrenden med skum udvendigt.

Vi finder det ikke dokumenteret, at denne skum har medført skade på skotrenden eller ejendommen, eller at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Ved vores besigtigelse kunne vi ikke konstatere forhold ved skotrenderne, der opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, eller forhold der afveg nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

### **Tagsten fuget med skum og lignende**

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at tagbelægningen er overstrøget med skum og asfaltlignende fugemateriale.

Vi finder det ikke dokumenteret, at denne fugning har medført en skade eller ejendommen, eller indebærer en skade på ejendommen.

16.

84.658

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Herudover er det vores opfattelse, at hvis tagbelægningen ikke skulle tages ned i forbindelse med udskiftningen af undertaget, ville overstrygningen ikke have haft betydning for taget, og det er først i forbindelse med løft af tagstenene i forbindelse med undersøgelsen af undertaget, at fugningen får betydning, idet stenene knækker.

Det er således vores opfattelse, at fugningen i sig selv ikke indebærer en risiko for skade på ejendommen, samt at skaderne på tagstenene først opstår efter vores kundes overtagelse af ejendommen.

Vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for forholdet omkring fugningen af stenene.

### **Inddækning ved ovenlysvindue.**

Af vores kundes bilag 1 fremgår vedrørende inddækningen ved ovenlysvindue:

For vi købte ejendommen oplyste sælger os om, at skaden ved ovenlysvinduet er udbedret (se side 12 punkt 8.2). Beklageligvis konstaterede vi i efteråret, at vandet regnede så meget gennem taget, at vi måtte opstille spande under ovenlysvinduet til vandopsamling.

For at undgå yderligere og unødige skader i tagkonstruktionen valgte vi at skifte ovenlysvindue og inddækning. I forbindelse med udskiftningen har vi konstateret, at inddækningen og tagstenssamlinger også her var forsøgt tætnet og repareret med siliconmasse.

Ifølge vores håndværker, som udskiftede ovenlysvinduerne viste det sig, at inddækningen omkring vinduerne ikke har fejlet noget, som tilstandsrapporten nævner, men at det er det hullede og porøse undertaget der har gjort ovenlysvinduet utæt. Se

Af denne beskrivelse kan det blandt andet konstateres, at vores kunde forud for anmeldelsen af forholdet havde valgt at udskifte tagvinduet.

Af betingelsernes pkt. 6 fremgår det blandt andet, at der ikke må foretages nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger eller bygningsdele, før Tryg har givet tilladelse hertil.

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 påhviler det forsikringstageren at dokumentere, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, men ved at ændre forholdene inden vi har haft mulighed for at besigtige forholdene har vores kunde fjernet beviserne.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at der ved ovenlysvinduerne var et forhold, som afveg nævneværdigt fra, hvad der kunne konstatere på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand. Vi finder det således ikke dokumenteret, at der var et dækningsberettigende forhold ved ovenlysvinduet.

Dette er endvidere underbygget af vores kundes referat af sin rådgivers udtalelse, idet det oplyses, at inddækningen omkring vinduet ikke fejlede noget.

### **Blyinddækning mellem tag og mur**

Af vores taksators rapport fremgår det blandt andet følgende vedrørende dette punkt:



17.

84.658

Der er ved overgangen mellem nord- og sydfløjen er niveauspring i tagfladen på ca. 1 m. Ved overgangen mellem murværk på nordfløjen og tagfladen på sydfløjen er der indrillet en inddækning, som vurderes at være fra opførelsen i 1971.

Af disse oplysninger kan det konstateres, at blyinddækningen vurderes at være mere end 40 år gammel. Der var ikke ved besigtigelsen tegn på opfugtning eller lignende som skulle være forårsaget af utæthederne i blyinddækningen.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet omkring denne blyinddækning afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Eller med andre ord finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

### **Vedrørende utætte tagrender mod nord:**

Dette forhold er gennemgået i vores tidligere breve, og det i disse breve anførte fastholdes i sin helhed.

### **Samling mellem tag og mur.**

I vores taksators brev af 11 april 2013 er forholdet nærmere beskrevet på følgende måde:

"Ved førnævnte niveauspring i tagflader er tagsten på den nordvendte tagflade ført få cm ud over mursten. På helt almindelig vis er der mellem tagsten og mursten udfyldt med mørtel - en såkaldt forskelling. Det ses partielt, at denne forskelling har revnedannelser og enkelte steder er faldet ud. Det henhører under almindelig vedligeholdelse, specielt efter lange, kolde vinterperioder, at eftergå denne forskelling.

I forhold til den tegnede ejerskifteforsikring vurderes der ikke at være tale om et dækningsberettiget forhold.

Der dækkes på din ejerskifteforsikring ikke forhold, som alene består i sædvanligt slid - løbende udbedring af forskelling henhører under almindelig vedligeholdelse, som må påregnes udført jævnligt, specielt efter lange, kolde vinterperioder, som vi netop har været igennem."

Efter de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade."

Heroverfor har klagerne i mail af 25/10 2013 bl.a. bemærket:

"2) Tagsten

Tryk har tidligere nævnt at falstagsten i forhold til andre tagsten er mere tætte, og at sandsynligheden for vandgennemtrængning derfor er meget lille. Dette er i teorien sikkert meget rigtigt. Men vores opfattelse er, at dette ikke betyder, at regnvand ikke har kunnet finde vej gennem tagstenene. I forbindelse med nedtagning af lofter, isolering og undertag har vi konstateret synlige spor efter regnvand, som er løbet ned ad og langs spærerne jf. vedlagt billedserie af spær på Nordsiden som dagsdato er synlige. Vi har desuden kunnet konstatere, at isoleringen i store dele af huset var sort og mugagtig som følge af vandpåvirkning, og sømmene i tagkonstruktionen var gennemtærrede.

18.

84.658

### 3) Utæt undertag

Tilstandsrapporten påpeger, at taget har en restlevetid på mindst 10 år. Dette forhold ville sandsynligvis have været rigtigt, hvis undertaget havde været tæt. Men med den erfaring vi har gjort os ved at nedtage lofter og isolering ville taget, herunder undertaget i praksis ikke have nogen restlevetid, da nye lofter og isolering hurtigt ville blive ødelagt.

Som bekendt har vi erfaret, at undertaget var så porøst at man praktisk taget ikke kunne røre ved det uden at det gik itu. Til orientering har vi gemt undertagsmaterialet.

En yderligere dokumentation på, at taget var utæt er, at tagstenene var overstryget med fugemasse mv. Hvilket vi mener, er et synligt bevis på, at både tag og undertaget har været utæt før vi overtog ejendommen, og at den tidligere ejer har været bekendt med dette forhold. For hvis falsfagsten er så tætte som Tryg har en mening om, og hvis undertaget havde været tæt, havde denne overstrygning været unødvendig, da regnvand med et tæt undertag ville være løbet af, og ikke - som tilfældet er - være trængt gennem undertag og isoleringsmateriale.

Tryg nævner i sin skrivelse af 14. oktober 2013, at tagsten kun vil gå itu fordi vi løfter på dem. Tryg nævner også, at blyinddækning er misligholdt. Det er korrekt, at de overstrygede tagsten knækkede som konsekvens af nedtagning og reetablering af undertaget. Vi er ganske visse på, at en forsømmelse af dette vil påføre både os og Tryg en endnu større udgift pga. uundgåelige fremtidig vandskader, hvorfor vi har været nødsaget til at skifte taget.

Vi vil godt påpege, at udskiftning af undertaget er forbundet med store direkte og inddirekte omkostninger. Eksempelvis stiller bygningsreglementet i dag helt andre krav til undertagsmateriale, dimensioner på lægter, brug af klemlister, udskiftning af fodblik og reparationer på murværk som følge af forhøjet tagkonstruktion. F.eks. er husets mur forhøjet med det som svarer til en mursten. Hvide Synopal sten produceres ikke mere, men kan findes på internettet til en pris af kr. 12,- per stk. plus transport. Vi har brugt i omegnen af 200 sten. Samtidigt kan blyinddækningen ikke genbruges, da den er ulovlig."

Efterfølgende er selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i brev af 5/12 2013 til nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

#### "Særlige betingelser

Ejerskifteforsikring	Forsikringen dækker ikke alle tagbelægninger/tagkonstruktioner pga stand (se tilstandsrapport side 8, pkt. 8.3)
Ejerskifteforsikring	Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af skader der kan henføres til tilstandsrapporten A: 5.2
Ubesigtigede bygningsdele	Forsikringen dækker ikke ubesigtigede bygningsdele, jf. tilstandsrapporten side 6 pkt. 2

...

#### Hvad dækker ejerskifteforsikringen

##### 3.1 Skader og fysiske forhold

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

Ved skade forstås brud, lækage, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

## 5 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

### 5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses tor klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således al en sikret ikke på grundlag al rapporten har halt mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

## 7 Hvorledes beregnes erstatningen

### 7.1 Maksimum for erstatning

Det samlede erstatningsbeløb kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

### 7.2 Nyværdierstatning

Erstatning **bliver** som udgangspunkt beregnet som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel nævnt i afsnit 7.3.

Nyværdierstatning bliver fastsat til det beløb, som del efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

### 7.3 Afskrivning

Er der tale om bygningsdele, der er nævnt i afsnit 1 bliver erstatningen dog beregnet 1 overensstemmelse Med afskrivningstabellerne i afsnit 1.

Del drejer sig om følgende bygningsdele:

- tagdækning og inddækning
- undertagkonstruktion
- vinduer og yderdøre
- vægkonstruktion
- gulvkonstruktion
- vandsystem

...

## 8 Afskrivning for udvalgte bygningsdele

### 8.2 Tagdækning og inddækning

#### Bygningsdel

- tegl, falstagsten

#### Tabel

B

...

### 8.3 Undertagskonstruktion

#### Bygningsdel

- fast undertag af brædder/krydsfinér med belægning (lukket tagdækning)
- fast undertag af brædder/krydsfinér med belægning (åben tagdækning)

#### Tabel

D

F

20.

84.658

- frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (lukket tagdækning) F
- frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (åben tagdækning) H
- frithængende lette banevarer af filt eller film (lukket tagdækning) H
- frithængende lette banevarer af filt eller film (åben tagdækning) K

## 9 Afskrivningstabeller

9.2 Tabel B

Alder til og med antal år									
30	45	60	75	90	105	120	135	150	ældre
100	94	82	70	58	46	37	30	23	20
Erstatning i procent									

9.4 Tabel D

Alder til og med antal år								
24	32	40	48	56	64	72	80	ældre
100	93	78	63	48	37	30	23	20
Erstatning i procent								

9.6 Tabel F

Alder til og med antal år								
18	24	30	36	42	48	54	60	ældre
100	93	78	63	48	37	30	23	20
Erstatning i procent								

**Bemærk:** Aftrækshætter, inddækninger og tagrender (plast) ældre end 60 år bliver ikke erstattet.

9.8 Tabel H

Alder til og med antal år								
12	16	20	24	28	32	36	40	ældre
100	93	78	63	48	37	30	23	20
Erstatning i procent								

9.11 Tabel K

Alder til og med antal år								
6	8	10	12	14	16	18	20	ældre
100	93	78	63	48	37	30	23	20
Erstatning i procent								

**Bemærk:** Tæpper og nålefilt ældre end 20 år bliver ikke erstattet.

21.

84.658

Af bilag 2 om afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele til bekendtgørelse nr. 13 af 14/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. fremgår bl.a. :

**"Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele**

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel omfattet af dette bilag, jf. bilag 1, nr. 8.

For de bygningsdele, der er omfattet af dette bilag (det drejer sig om tagdækning og inddækning, undertagkonstruktion, vinduer og yderdøre, vægkonstruktion, gulvkonstruktion og vandsystem), er i tabel 1 angivet en række forskellige byggematerialer (venstre kolonne) samt afskrivningstabel A-M (højre kolonne).

Består en tagdækning f.eks. af naturskifer, skal afskrivningstabel A anvendes, mens afskrivningstabel E skal anvendes, hvis et vindue består af plast.

Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, herunder udgifter til arbejds løn og materialer mv., som afskrivningen foretages på.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der *ikke* er indeholdt i tabel 1, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som en nyværdierstatning."

Nævnet udtaler:

## Forbeholdene

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning af bestemte bygningsdele. Det er dog i forarbejderne forudsat, at forbeholdet ikke er af generel karakter, og at det har udgangspunkt i tilstandsrapporten.

Selskabet har i forsikringsbetingelserne som særlige betingelser indsat følgende forbehold: "... Forsikringen dækker ikke alle tagbelægninger/tagkonstruktioner pga stand (se tilstandsrapport side 8, pkt. 8.3)... Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af skader der kan henføres til tilstandsrapporten A: 5.2. ... Forsikringen dækker ikke ubesigtigede bygningsdele, jf. tilstandsrapporten side 6, pkt. 2".

22.

84.658

Nævnets flertal udtaler herefter:

Forbeholdene ses alene begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om, at den bygningssagkyndige ikke har besigtiget den parallelle tagkonstruktion, at der er fugtskjold på loft i stue (pkt. 5.2 - K1) og misfarvning på loftsbrædder i mellemgang (pkt. 5.2 - K1), at der er utæthed ved skotrende ved sammenbygning med østfløj, som har medført opfugtning af loft (pkt. 8.3 - K3), og (pkt. 8.5 – K1) at der er opfugtning i stern på grund af opsugning fra murinddækningsprofil samt sælgerens oplysning om, at der er utæt tagrende mod syd.

Det er flertallets opfattelse, at forbeholdene vedrørende tagbelægninger/tagkonstruktioner og forbeholdet for tilstandsrapportens punkt A, 5.2 ikke er tilstrækkelig konkret begrundet i tilstandsrapporten, og at forbeholdene er af en så generel karakter, at forbeholdene ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelsen om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Flertallet finder herefter, at disse forbehold ikke er gyldige.

For så vidt angår forbeholdet for ubesigtigede bygningsdele er det tvivlsomt, om selskabet gyldigt kan tage et sådant forbehold, jf. nævnets afgørelse i sagen 83.713. Der lægges i den forbindelse vægt på, at den parallelle tagkonstruktion efter det oplyste er en bygningskonstruktion uden mulighed for besigtigelse, og at den skjulte konstruktion netop er den risiko, som ejerskifteforsikringsselskabet må påtage sig, i det omfang en sådan konstruktion er normal. Dette spørgsmål må derfor afgøres af domstolene, hvor retten kan afgøre det meget principielle spørgsmål, om forbehold gyldigt kan tages for konstruktioner, der normalt er skjult. Med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter må problemstillingen om betydningen af forbeholdet for ubesigtigede bygningsdele derfor afvises fra behandling ved nævnet.

Nævnets mindretal finder, at forbeholdet for tilstandsrapportens punkt A, 5.2 er konkret begrundet, men må læses med udgangspunkt i de observationer, der har ført til bemærkningerne i tilstandsrapporten. Forbeholdet, der er konkret begrundet i utæt skot-

23.

84.658

rende, kan herefter ikke udvides til at omfatte det mere alvorlige forhold, at undertaget er utæt.

Med hensyn til de andre forbehold er mindretallet enig med flertallet.

### Undertaget

Da nævnet ikke kan tage stilling til forbeholdet for ubesigtigede bygningsdele, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække undertaget.

Hvis forbeholdet kendes ugyldigt, er det nævnets opfattelse, at undertaget udgør et dækningsberettigende forhold, fordi det, som sagen foreligger oplyst, er godtgjort, at undertaget på opførelsestidspunktet var utæt og havde medført fugtskader. Nævnet har ikke herved taget stilling til, i hvilket omfang selskabet måtte være berettiget til at foretage fradrag i en eventuel erstatning for værdiforringelse på grund af undertagets alder.

### Blyinddækning mellem tag og mur

Det er oplyst, at blyinddækningen mellem tag og mur er revnet. Klagerne har oplyst, at der om vinteren kan falde sne ned i gennem revnerne. Nævnet finder, at der er tale om en aktuel dækningsberettigende bygnings-skade. På det foreliggende grundlag finder nævnet herefter, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning.

### Tagrender mod nord

Det er oplyst, at tagrenden mod nord er utæt. Det fremgår af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten, at tagrenden mod syd er utæt. Nævnet finder, at forholdet vedrørende utætheden i tagrenden mod nord, er et forhold, der indebærer nærliggende risiko for skade, og at der er tale om et forhold, der går ud over, hvad klagerne kunne forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Forholdet findes derfor at udgøre en dækningsberettigende skade, og selskabet har som følge heraf været uberettiget til at

24.

84.658

afvise at yde dækning. Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke fastsætte størrelsen af en eventuel erstatning.

Tagsten og inddækning ved murkrone/ samling mellem mur og tag og inddækning ved ovenlysvinduer

Disse bygningsdele kan være indeholdt i de nødvendige udgifter til udskiftning af undertaget og må derfor erstattes som en udbedringsudgift, hvis undertaget er dækket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at forbeholdene vedrørende tagbelægninger/tagkonstruktioner og for tilstandsrapportens punkt A, 5.2 ikke er gyldige.

Nævnet kan ikke behandle spørgsmålet om forbeholdet for ubesigtigede bygningsdele, undertaget, tagsten og inddækning ved murkrone/samling mellem mur og tag og inddækning ved ovenlysvinduer.

Selskabet skal anerkende, at forholdene vedrørende tagrenden mod nord og blyinddækningen udgør dækningsberettigende skader.

Svend Bjerg Hansen  
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund