

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2024 blev i sag nr. 100376:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 10/9 2023 har klageren bl.a. anført:

"Huset blev overtaget 15/05-2022, slut august opdages det at der er mange utætheder i tagkonstruktionen omkring skrueerne der fastholder tagpladerne.

Da dette ikke står beskrevet i tilstandsrapporten sendes en klage til Frida Forsikring. Efterfølgende sendes der en taksator af Frida Forsikring, der på stedet konstaterer, at skrueerne er mørnet og/eller ikke monteret korrekt.

Da Frida Forsikring mener at ovenstående var beskrevet i tilstandsrapporten, afslog de klagen og undertegnede fik jurist, ... som repræsentant til videreførelse af sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At skaderne udbedres, så tagkonstruktionens tilstand er svarende til hvad der kunne forventes af tilstandsrapporten."

Selskabet har den 22/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores kunde fra den 13. september 2023.

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

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ..., opført i 1972 med overtagelsesdato den 15. maj 2022. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som **bilag A**.

Den 26. januar 2022 blev der udarbejdet en tilstandsrapport, som er fremlagt som **bilag B**.

Klager anmeldte den 15. november 2022 og dermed 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen følgende:

Regnvand trænger ind ved skruerne i vores tag

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter det anmeldte forhold den 16. december 2022. Taksators oplysninger om besigtigelse fremlægges som **bilag C**.

Den 22. februar 2023 vendte Domus Forsikring v/... tilbage og afviste dækning af det anmeldte forhold (**bilag D**).

Klagers rådgiver fremsendte den 16. marts 2023 en indsigelse over afgørelsen (**bilag E**), hvorefter Domus Forsikring v/... den 27. marts 2023 fastholdt afgørelsen (**bilag F**).

Den 3. april 2023 fremsendte rådgiveren endnu en indsigelse til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag G**), hvorefter afdelingen den 13. april 2023 fastholdt afgørelsen (**bilag H**).

Domus Forsikrings opfattelse af sagen

Skadebegrebet

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 16. december 2022 bemærket følgende (**bilag C**):

FT havde skåle stående flere steder på loft, grundet utætte tagskruer.

I den forbindelse vurderer taksatoren, at årsagen til, at skruerne er utætte er følgende:

Årsag er at tagskruer er fra 1972 og tætningsskive har udstået sin levetid. (50 år)

Vi skal i den forbindelse bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes for forsikringen:

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

4.2 Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Som det fremgår af rapporten fra taksatoren, vurderer taksatoren, at der er tale om det oprindelige tag fra 1972 herunder de oprindelige tagskruer/tætningsskriver fra 1972.

Vi skal bemærke, at det ikke er usædvanligt, at tætningsskiverne med tiden kan blive utætte, når alderen på skruerne/tætningsskiverne på anmeldelsestidspunktet var på 50 år. Det er derfor vores opfattelse, at udskiftning af disse skruer/tætningsskiver hører ind under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer må påregne, hvilket derfor ikke er muligt at få dækket over en ejerskifteforsikring.

Hertil skal vi bemærke, at klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Sammenholdt med, at klager først anmelder utæthederne 6 måneder efter overtagelsen, finder vi ikke at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde et forhold der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4.1 samt 4.2.

Udløb af levetid

Vi skal gøre opmærksom på, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 6.7:

Forsikringen dækker ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid.

Når taksatoren vurderer, at forholdet alene består i udløb af skruernes/tætningsskivernes almindelige levetid, er forholdet heller ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 6.7

Tilstandsrapporten og forbehold i policen

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 6.1:

Forsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten den 26. januar 2022 bemærket følgende:

4		Tagflader er kraftigt alge- og mosbegrøede..	Der er risiko følgeskader i underliggende konstruktioner på længere sigt, da mosbegrøningen på tagbelægningen er af betydeligt omfang.	-
---	---	--	--	---

Forholdet har den bygningssagkyndige valgt at give karakteren , som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelene, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Taksatoren oplyser, at når tagfladerne er med kraftig alge- og modbegroning, har det direkte betydning for tilstanden af tagskruerne/tætningsskiverne anmeldt til forsikringen. Ud over almindelig udløb af levetid er oplysningerne i tilstandsrapporten derfor medvirkende til, at skruerne/tætningsskiverne bliver utætte.

Hertil er der i policen anført følgende:

Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel – opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens skade 4. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslister, undertag og isolering.

Forsikringen dækker derfor ikke de utætte skruer/tætningsskiver, som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 6.1 samt eventuelle følgeskader, jf. forbeholdet i policen.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da klager ikke har løftet bevisbyrden for, at skaden var til stede ved overtagelsen og da det anmeldte forhold i øvrigt heller ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 10/12 2023 bl.a. anført:

"Domus skriver i deres høringsvar:

'Klager anmeldte den 15. november 2022 og dermed 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen følgende.'

Her skal der henvises til at utætheden blev anmeldt allerede i august (Se bilag '**Bekræftelse på skade anmeldt første gang**'). Grundet Fridas formular for skade, blev der skrevet under 'Hvordan blev skaden opdaget' at ejer var på loftet på grund af 'skybrud' for at besigtige en udskiftet rygningssplade.

Ordvalget gjorde at skadeanmeldelsen blev afvist og Frida henviste til ejers husforsikring. Af ejer selv var det ikke en sag for husforsikringen, da ejendommen var overtaget 3 måneder forinden og at skaden på taget derfor må have været eksisterende da ejendommen blev overtaget d. 15/5-22.

Grundet ovenstående er der foretaget en søgning på DMIs vejarkiv ... For [kommune] d. 27/05-22 har det ikke været tilstrækkelig med nedbør for at opnå kategorien 'skybrud', se nedenstående billede.

...

Dernæst skriver Domus:

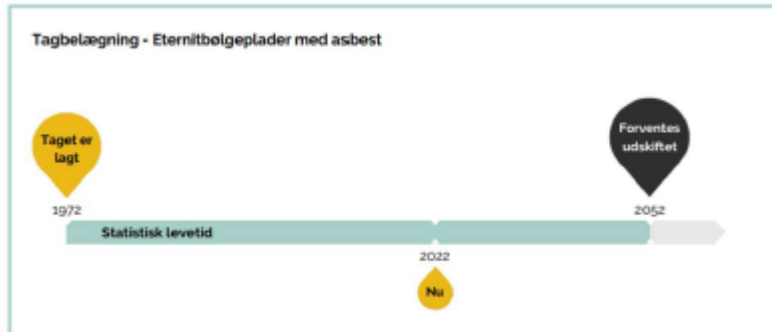
'Vi skal bemærke, at det ikke er usædvanligt, at tætningsskiverne med tiden kan blive utætte, når alderen på skruerne/tætningsskiverne på anmeldelsestidspunktet var på 50 år. Det er derfor vores opfattelse, at udskiftning af disse skruer/tætningsskiver hører ind under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer må påregne, hvilket derfor ikke er muligt at få dækket over en ejerskifteforsikring.'

Her vil vi henvise til at der i tilstandsrapporten står at den estimerede levetid for taget udløber i 2052, se nedenstående billede.

Ankenævnet for Forsikring

5.

100376



Hvis ovenstående sammenholdes med hvad ... skriver i bilag '2. afslag fra Frida Forsikring':
'Taksator fra Frida Forsikring, har ved sin besigtigelse oplyst at levetiden for tætningsskiven antages at være udløbet'

Her skal det bemærkes at af ovenstående betyder det at, taksators vurdering beløber sig på en antagelse. Dermed ikke er sikkert at tætningsskruernes levetid er udløbet, eller heller om der overhovedet er tale om utætheder ved de originale tætningsskruer.

Domus har flere gange skrevet at der blandt andet er kraftig mosbegrøning på ejendommens tag. Her vil vi henvise til 'Billede 1', 'Billede 2' og 'Billede 4', hvor det fremgår at dette ikke er korrekt. Det er svært at se hvordan mosbegrøningen af denne karakter, kan påvirke tætningsskruernes levetid.

Nedenstående er et luftfoto af ejendommen fra salgsopstillingen (Se bilag 'Billede af tag fra salgsopstilling'). Her kan det ses at tagkonstruktionen ej heller har været kraftigt begroet på daværende tidspunkt, hvilket senest kan være i sommer 2021.

...

Slutteligt skal der knyttes den kommentar, at der alene ud fra tilstandsrapporten ikke er begrundet mistanke om en meget utæt tagkonstruktion ved overtagelse af ejendommen.

Ovenstående punkter betyder at:

- Skaden er anmeldt 3 måneder efter overtagelsen, ikke 6 måneder
- At ejer, 3 måneder efter overtagelse, står med en ejendom hvor der ikke kan laves en tilsvarende tilstandsrapport, der i praksis betyder at ejendommens værdi er forringet, muligvis i en grad det beløber sig i et nyt tag
- Taksators vurdering beløber sig på en antagelse
- Taget ikke har været kraftigt begroet som Domus flere gang henviser til

Derfor fastholdes kravet om at skaderne skal udbedres så taget igen er tæt."

Selskabet har i brev af 11/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagers høringsindlæg fra den 12. december 2023.

Det fremgår af klagers høringsindlæg, at klager gør gældende, at der allerede 3 måneder efter overtagelsen blev anmeldt utæthederne i taget, og ikke den 15. november 2022 og dermed 6 måneder efter overtagelsen.

Klager henviser i den forbindelse til bilaget '**Bekræftelse på skade anmeldt første gang**'.

Det fremgår af mailen fra Domus Forsikring fra den 27. august 2022, at anmeldelsen har fået skadenummeret ... og dermed ..., som vi benytter i vores skadesager.

Efter gennemgang af skadenummeret kan vi se, at der den 27. august 2022 er anmeldt følgende:
*Utæthed omkring skruer der fastholder tagplader (10-15 stk.) Utæthed af tag på carport
Vand løber ind af skorsten til bryggers*

Vi kan derfor bekræfte, at utæthederne omkring skruerne, som fastholder 10-15 tagplader, er anmeldt 3 måneder efter overtagelsen.

Uanset denne omstændighed, har klager ikke dokumenteret, at tætningsskiverne var utætte ved overtagelsen. Herunder fastholder vi, at udskiftning af tætningsskiverne i øvrigt hører under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer må påregne samt almindelig udløb af levetid, hvilket ikke er muligt at få dækket af en ejerskifteforsikring.

Hertil fastholder taksatoren, at årsagen til den indtrængende vand alene skyldes udløb af levetiden af tætningsskiverne og udskiftningen af tætningsskiverne maksimalt koster 5.000 kroner, hvilket i øvrigt ikke er muligt at få dækket af ejerskifteforsikringen jf. vilkårenes pkt. 9.3.

Med hensyn til klagers bemærkninger om, at der ikke var tale om mos på taget på trods af den gule bemærkning i tilstandsrapporten, finder vi ikke, at billedet fra salgsopstillingen dokumenterer, at taget ikke var beklædt med mos.

Billedet er således taget meget langt fra taget, hvor det ikke er muligt at se, om der er tale om mos på taget og vedrører alene den ene tagflade.

Med hensyn til klagers kommentarer vedr. billede 1, 2 og 4, så er der tale om mos på alle billeder og på billede 1, som er taget meget tæt på tagskruen/tætningsskruen, er der også tale om mos.

Vi finder derfor såvel udtalelsen som karakteren i tilstandsrapportens pkt. 4 som værende korrekt og skal i den forbindelse i det hele henviser til vores 1. høringsvar.

Endelig henviser klager til, at den estimerede levetid for tagbelægningen i tilstandsrapporten er estimeret til og med 2052.

Vi er enige i, at taget forsat har en meget lang levetid for selve tagbelægningen og vi finder derfor vurderingen af den bygningssagkyndige som værende retvisende.

Dog må det forventes, at der løbende foretages almindelig løbende vedligeholdelse af tætningsskiverne, hvilket ikke er muligt at få dækket af forsikringen af de anførte grunde i dette høringsvar samt vores første høringsvar.

På trods af, at vi finder vurderingen af tagbelægningens restlevetid som værende retvisende i tilstandsrapporten, skal vi bemærke, at såfremt den var fejlbehæftet, hvilket vi ikke finder at være tilfældet, dækker forsikringen ikke fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag jf. vilkårenes pkt. 6.8.

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i mail af 15/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Har haft telefonisk kontakt med to tømrer for at forhøre mig and muligheden for at få udskiftet skruerne, har jeg følgende at tilføje. Ingen af de to ville påtage sig en sådan opgave uden at fraskrive sig ansvaret for evt. knækkede tagplader under montering af nye skruer. Årsagen til dette skyldes at tagplader af denne alder vil have høj risiko for at knække når nye skruer monteres, hvilket medføre en merpris på en sådan opgave."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Ud-
drag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 27/1 2022 fremgår bl.a.:

"Beboelse – tag

Nr. 3

Vurdering Rødt hus

Skade Revnede rygningsplader ses enkelte steder..

Risiko Revnede plader giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion.

...

Nr. 4

Vurdering Gult hus

Skade Tagflader er kraftigt alge- og mosbegrøede..

Risiko Der er risiko følgeskader i underliggende konstruktioner på længere sigt, da mosbegroning på tagbelægningen er af betydeligt omfang.

...

Sælgeroplysninger

...

Tage

4.1 Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?

Svar Ja

Vi vil gerne vde:

- Hvor taget er eller har været utæt
- Hvad der er eller har været utæt
- Er skaden udbedret
- Hvornår det er udbedret
- Er det udført som selvbyg

Svar Utæt flere steder ved skruer og pakninger, som derfor er skiftet ud. Ikke selvbyg."

Ankenævnet for Forsikring

8.

100376

Af ejerskifteforsikringspolice af 21/2 2022 fremgår bl.a.:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel – opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens skade 4. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering."

Af selskabets taksatorrapport af 16/12 2022 fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Revnede rygningsskiver ses enkelte steder..	Revnede skiver giver risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktion.	-

Beskrivelse: Beskrivelse: FT har denne anmærkning og har skiftet rygning som han mente var utæt, der var steder der manglede rygningsskiver, men det er vurderet at være i forbindelse med FT arbejde på rygningen og forhold vil heller ikke komme over 5000 kr.

TAGE		SVAR
4.1	Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor taget er eller har været utæt - Hvad der er eller har været utæt - Er skaden udbedret - Hvornår det er udbedret - Er det udført som selvbyg	Utæt flere steder ved skruer som derfor er skiftet ud. Ikk

Beskrivelse: Beskrivelse: Sælger oplyser om utætheder omkring tagskruer

...

Anmeldelse fra kunde: Regnvand trænger ind ved skruerne i vores tag

...

Beskrivelse: FT havde skåle stående flere steder på loft, grundet utætte tagskruer.

4. Årsag og omfang

Årsag er at tagskruer er fra 1972 og tætningsskive har udstået sin levetid. (50 år)

...

Beskrivelse: Her har FT anmærket tagskruer hvor tætningsskive er utæt. Tætningsskive er af pap (underpap)"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

6.7. Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

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

...

9. Selvrisiko

...

9.3. Forhold under selvrisikobeløbet indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan ikke anmeldes til FRIDA."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1972 – den 15/5 2022. Klageren anmeldte den 27/8 2022 "utæthed omkring skruer der fastholder tagplader (10-15 stk.)". Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren ønsker, at selskabet dækker skaderne, så tagkonstruktionens tilstand svarer til, hvad der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapporten.

Klageren har fremlagt fotografier og har anført, at det ikke er korrekt, at der er kraftig mosbeponing på taget.

Klageren har anført, at det er svært at se, at mosbegroningen af denne karakter skal kunne påvirke tætningsskruernes levetid. Klageren har anført, at det på luftfoto ses, at "tagkonstruktionen ej heller har været kraftigt begroet på daværende tidspunkt, hvilket senest kan være i sommer 2021". Klageren har anført, at han allerede tre måneder efter overtagelsen stod med en ejendom, hvor der ikke kan laves en tilsvarende tilstandsrapport, hvilket i praksis betyder, at ejendommens værdi er forringet. Klageren har anført, at "der alene ud fra tilstandsrapporten ikke er begrundet mistanke om en meget utæt tagkonstruktion ved overtagelse af ejendommen". Klageren har haft telefonisk kontakt med to tømrer for at høre om muligheden at få udskiftet skruerne, og ingen af dem ville påtage sig opgaven, uden at fraskrive sig ansvaret for eventuelt knækkede tagplader under montering af nye skruer.

Selskabet har anført, at "årsagen til den indtrængende vand alene skyldes udløb af levetiden af tætningsskiverne og udskiftningen af tætningsskiverne maksimalt koster 5.000 kroner, hvilket i øvrigt ikke er muligt at få dækket af ejerskifteforsikringen jf. vilkårenes pkt. 9.3". Klageren har ikke dokumenteret, at tætningsskiverne var utætte ved overtagelsen. Selskabet har anført, at udskiftning af tætningsskiver hører under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer må påregne samt almindelig udløb af levetid. Hvad angår det fremlagte oversigtsfotografi er det taget meget langt fra taget, hvor det ikke er muligt at se, om der er tale om mos på taget og vedrører kun den ene tagflade. Hvad angår de øvrige billeder, har selskabet anført, at der er tale om mos på alle billeder, og på det billede – der er taget meget tæt på tagskruen/tætningsskruen – er der også tale om mos.

Det fremgår af tilstandsrapport af 27/1 2022, at "**Nr. 4 Vurdering** Gult hus **Skade** Tagflader er kraftigt alge- og mosbegroede.. **Risiko** Der er risikofølgeskader i underliggende konstruktioner på længere sigt, da mosbegroninger på tagbelægningen er af betydeligt omfang".

Det fremgår af ejerskifteforsikringspolice af 21/2 2022, at "forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel – opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens skade 4. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved ejendommens tag, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr.4, at "tagflader er kraftigt alge- og mosbegrøede", og at "der er risiko følgeskader i underliggende konstruktioner på længere sigt, da mosbegrøninger på tagbelægningen er af betydeligt omfang". Forholdet har fået vurderingen "gult hus", der dækker over en alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt og kan medføre skade på andre bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på ejendommens alder og de fremlagte fotografier.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der i policen er taget forbehold for fugtskader "opstået som følge af den eller de utætheder, der er anmærket i tilstandsrapportens skade 4. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag og isolering".

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

Ankenævnet for Forsikring

12.

100376

Nævnet bemærker, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten og policeforbeholdet har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Forholdet er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is positioned above the printed name.

Peter Thønnings