599/00

Den 14. august 2000 blev i sag nr. 51.398:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg-Baltica Forsikring, påstår selskabet pligtig at yde forsikringsdækning til udskiftning af ejendommens tag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning, principalt med henvisning til, at forsikringen undtager forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. Subsidiært henviser selskabet til, at tagets tilstand er et udtryk for, at taget er udlevet. Såfremt nævnet skulle finde, at der er hel eller delvis dækning til udskiftning af taget, er det selskabets opfattelse, at der skal ske fradrag på grund af slid og ælde med ca. 80%.

Den 24/10 1996 blev der udarbejdet tilstandsrapport på ejendommen, som består af en hovedbygning (bygning A) med tilbygning (bygning B). I resumeet har den bygningssagkyndige givet punktet vedrørende tag/tagbelægninger karakteren K3, medens der for så vidt angår den indvendige tagkonstruktion er sat kryds i rubrikken "UN". Af rapporten fremgår endvidere: "**Generelt:** Beboelsesbygningen, der er enfamiliehus i 1 etage med kælder, fremstår partielt på selvbyggerniveau og med skader og fejl som anført i denne rapport. Vedligeholdelse har for de fleste bygningsdele ikke været opretholdt de senere år. ...

Sælgerens oplysninger om ejendommen

...

	Ja	Nej	Ved ikke	Bygning
...				
12: Er eller har taget været utæt?	☒	☐	☐	B
...				

21: Sælgers øvrige bemærkninger:

...

Ad pkt. 12: Taget har været utæt i børneværelse.

...

Ejendommens hoveddata

	Ja	Nej	Bygning:
...			
3. Er der utilgængelige bygningsdele?	☒	☐	A-B

...

Begrundelse:

...

Ad 3: Fjernere beliggende områder af tagrum er ikke umiddelbart tilgængelige på grund af udlagt isolering og trange forhold.

...

5.0 Tag/Tagbeklædning/skorsten (udvendig)

...

6.0 Tag/indvendig tagkonstruktion/Skorsten

...

Karakterer

K1: Mindre alvorlige skader

Beskriver mindre alvorlige skader, herunder kosmetiske skader, som ikke har nogen indflydelse påkomponentens eller bygningsdelens funktion, men kan påvirke en købers indtryk af bygningen.

K2: Alvorlige skader

Beskriver alvorlige skader som følge af, at en komponents funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil medføre skader på andre bygningsdele.

UN. Behov for yderligere undersøgelser

Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere.

...

Registrering af skader eller tegn på skader

Bygning	Pos. nr.	Karakter	Bemærkninger:
...	...	...	...
A-B	5.1	K2	... Tagpapbelægninger på tilbygning mod nord er bedømt ca. 10 år gammel og fremstår overvejende intakt. Tidligere mindre utæthed med vandgennemtrængning til værelse mod nordvest er repareret iflg. ejer (K1). Mørtelunderlag for rygningstegl partiel løs/porøs.
A	5.3	K1	Vindskeder og sternbrædder partielt manglende eller ikke fuldført ved seneste tagrenovering for over 7 år siden. Gamle vindskeder er skæve eller løse partielt med porøst træværk.
A-B	5.8	K2	

A	5.9	K2	Tagudhæng dannet af udrangerede tagbrædder/plader partielt med råd i de ældste dele.
A-B	5.10	K3	Tagrender og nedløb dels ældre i zink dels nyere PVC fremstår partielt bulede, lappede og utætte.
A	5.13	K1	Muret skorstenspibe med omfattende forvitringer.
A	6.1	K1	Spær og tagbrædder partielt med spor efter borebiller.
A	6.2	K1	Tagbrædder partielt med skjolder og porøsitet efter tidligere vandgennemtrængning.
A-B	6.3	K1	Loftsrum uden deciderede udluftningstiltag, dog tilstrækkelig ventilation ved utætte gavltrekanter og hul i nordside.
...	...	...	...
A-B	6.8	UN	Loftskonstruktion under isolering er ikke besigtiget for evt. uregelmæssigheder (UN). ...
...	...	...	...
A-B	8.2	K1	Fugtskjold på loftsbrædder i nordvestværelse efter tidligere utæthed i tag. Tag er repareret iflg. ejer. Div. manglende listeafslutninger langs vægge.

"

Den 19/1 1998 anmeldte klageren, at der i forbindelse med et regnvejr var kommet vand ind i værelset mod nord (tilbygningen) ved det sted, som ifølge tilstandsrapportens sælgeroplysninger tidligere var udbedret.

Herefter blev der foretaget diverse besigtigelser. Håndværker H.C.C. anførte i skrivelse af 4/2 1998 til klageren bl.a: "Den 30.01.1998 besigtigede undertegnede ejendommens tag for at klarlægge utætheder i tagfladen, samt udarbejde et tilbud for tætning af tagfladen. De faktiske forhold er, at taget er i en sådan stand, som vil være god for et dueslag eller hønsehus. ... Under min inspektion af taget konstaterede jeg en ram lugt af fugt på hanebåndsloftet. Jeg målte ikke den relative fugtighed i trækonstruktionen, men observerede kun den skade der er på de eksisterende spær og undertag, som skyldes en utæthed i tagfladen. Det er oplyst, at vandskaderne er opstået under ekstreme vejrforhold, fordi vandet kommer ned i stuen. Den våde isolering samt skjolder på træværk og undertag bekræfter dette. Faktiske forhold på nordsiden af taget er, at tagbeklædningen ikke er fuldført. Taget er tagpap og delvis belagt med tegl, hvor tagpappen er yderbeklædning. Her konstateres at der er et yderligere lag af kold asfalt, formentlig for at dække opstået revner i pappen. Reparationen er kun lavet op til nederste lægte, og

bærer øverste række tegl. Lægterne som er sømmet på tagpappen, er tydeligvis i opløsning. Det indtrængende vand kan med stor sandsynlighed komme ind ved disse ubeskyttede lægter. Hvis dette skal yderligere sandsynliggøre eller bevises, kræver det en demontering af lægterne, så tagpappen kan inspiseres under lægterne. … Ved tagreparationen og bedømmelse af denne, er almindelige byggeforeskrifter ikke overholdt."

Taksator foretog besigtigelse den 18/2 1998, men ønskede yderligere undersøgelser af taget med henblik på at konstatere, hvorvidt der var tale om en fejlkonstruktionen af taget. I den anledning har klageren fremlagt udateret ”notat”, udarbejdet af bygningsingeniør J.K. Af notatet fremgår bl.a.: "**Konklusion på undersøgelsen** Tagkonstruktionen er i meget dårlig stand, idet såvel spær, brædder og lægter er rådnet grundet **fejlkonstruktion** ved pålægning af tegltaget på det oprindelige tagpaptag. Tegltaget ligger på lægter, der er påsømmet **direkte** på paptaget. Lister under lægter mangler. Dette forhold medfører, at vand og sne, der trænger ind bag tegltaget, ikke kan komme væk. Derved opfugtes lægter og vand trænger ind langs søm til spær og underlagsbrædder og evt. igennem utætheder i tagpappen. Spær er i flere tilfælde rådnet i et så stort omfang, at bæreevnen ikke er tilstrækkelig. Ved beregning viser det sig, at spær, hvor de er rådnet ca. 45 mm fra oversiden af taget, er for små. Spærene mangler ca. 10% af den krævede bæreevne. På længere sigt vil det medføre et kolaps af taget, hvis rådangrebet ikke stoppes. Konklusionen på undersøgelsen af taget og konstruktionen er at taget skal udskiftes/repareres som angivet under foranstaltninger. Det må oplyses, at etageadskillelsen et sted mellem spær 1 og 2 i venstre side er total nedbrudt. Der er i denne undersøgelse ikke udført en gennemgribende gennemgang af etageadskillelsen.

Tagkonstruktion – Bygning A

Opbygning: Taghældning, ca. 40° **.** Teglsten på lægter. Tagpap. Underlagsbrædder, 25 mm, med fer og not. Spær, 75 x 125 mm b x h. c-c, 1,0m.

Tilstand: Ved besigtigelsen blev der taget fugtmålinger med fugtmåler Dimetor FM – 500.

...

Fugtindholdet i tagkonstruktionen er uacceptabel med fare for yderligere råd- og svampeskader. Tagrummet virkede ved besigtigelsen fugtigt og der var en ram lugt pga. utilstrækkelig udluftning. Underlagsbrædder er stort set overalt med kraftige tegn på gennemsivning af vand- og fugtophobning. Flere steder er rådnede brædder erstattet med

uegnede fiberplader. Ved stikprøve med en skruetrækker viste det sig, at **størstedelen** af underlagsbrædderne var rådne. Spær er for en stor dels vedkommende rådnet væk i en højde på maks 45 mm fra oversiden. Denne reducerede spærhøjde giver en reduktion i bæreevnen på ca. 50%. Udvendigt er taget belagt med tegl på lægter med tagpap under. Lægterne for teglene er lagt **direkte** på tagpappen og fastgjort med søm gennem lægter, tagpap og underlagsbrædder. Det skal fremhæves, at der ikke er udlagt lister mellem tagpap og lægter, hvilket er en **væsentlig byggefejl.** Taglægter er stikprøvevis konstateret kraftigt opfugtet og rådne. Rygningen er af tegl og stort set alle rygningssten er løse. Tagsten bedømmes oplagt forkert, idet der er store åbninger mellem ryg og vinge. Dækbredder på tagsten er ved oplægningen ikke overholdt. Overgang til 'fladt' paptag på bygning B er der ingen skotrende, hvilket giver problemer med revnet tagpap ved overgang mellem bygning A og B.

Foranstaltninger: Grundet fejl i pålægningen af lægter og tegltaget er det nødvendigt, at fjerne eksisterende tegl og lægter. Endvidere vil det være nødvendigt at fjerne tagpap og underliggende brædder. Rådne spær skal udskiftes, og herefter reetableres taget med nyt undertag og tegltag. Der skal endvidere udføres fornøden ventilation af rummet.

Tagkonstruktion – Bygning B: Denne del af bygningen er ikke undersøgt i samme omfang som bygning A, idet tagrummet er utilgængeligt. Det har dog kunne konstateres, at taget er udført af en hjemmebygger uden forstand eller teknisk indsigt i byggeri.

I skrivelse af 17/8 1998 til klageren afviste selskabet at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at utæthederne på taget af hovedbygningen var omtalt i tilstandsrapporten. Vedrørende tilbygningen anførte selskabet, at det ikke fandtes sandsynliggjort af klageren, at der var tale om fejlkonstruktion, ligesom selskabet henviste til den bygningssagkyndiges bemærkninger om tagkonstruktionen i tilstandsrapporten.

Klageren antog herefter advokat, som i skrivelse af 12/10 1998 til selskabet bl.a. anførte: "**Ad 1. Utæt tag på bygning A**. De nævner i Deres brev af 17. august 1998, at taksator har konstateret, at taget er utæt, hvor tidligere skade skulle være udbedret. De afviser imidlertid dækning for denne skade med den begrundelse, at forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, samt årsagen til og følgerne af disse, ikke dækkes. Det er min opfattelse, at denne afvisning af forsikringsdækning ikke er i overensstemmelse

med policens indhold. Der er således ikke tale om en skade forårsaget af forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, idet det netop i tilstandsrapporten er nævnt, at taget er repareret. Det vil således efter min opfattelse ikke være muligt at undtage mine klienter for dækning under ejerskifteforsikringen, idet undtagelsesbestemmelserne i policen ikke finder anvendelse. **Ad. 2. Opfugtning af tagkonstruktion på bygning A**: De anfører i Deres brev af 17. august 1998, at taksator har anført, at opfugtningen skyldes manglende underlister og utæt tagpap. Forsikringsdækning afvises imidlertid med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, at manglen skyldes forhold, der består i udløbet af bygningsdelens sædvanlige levetid, og at manglen ikke kunne konstateres ved almindelig besigtigelse. Det er min vurdering, at ej heller denne afvisning af forsikringsdækning er begrundet i policen. Det fremgår således af tilstandsrapportens pkt. 8.2, at der mangler listeafslutninger langs vægge, men dette punkt vedrører lofter/etageadskillelser. Det er ikke anført vedrørende tagkonstruktionen, at der skulle mangle underlister, ligesom det, så vidt angår tagbeklædningen, er anført i tilstandsrapporten, at teglstensbelægningerne set udefra fremstår overvejende intakte. De eneste bemærkninger om tagpap vedrører tilbygningen, hvorom det nævnes, at dette fremstår overvejende intakt. Tilsvarende er det ikke anført i tilstandsrapporten, at tagpappets levetid skulle være udløbet. De af taksator anførte forhold er således ikke nævnt i tilstandsrapporten og kan efter min opfattelse ikke undtages fra forsikringsdækning."

I advokatens skrivelse af 16/11 1998 hedder det videre: "**1. Utæt tag på bygning A** ... Samlet anmoder jeg Dem derfor om at revurdere Deres afvisning af mine klienters krav vedrørende det utætte tag, idet utætheden hverken er nævnt i tilstandsrapporten eller skyldes forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, ligesom der ikke er tale om skader i ikke tilgængelige bygningsdele. **2. Opfugtning af tagkonstruktionen på bygning A** I deres brev nævner De, at det er selskabets opfattelse, at opfugtningen og nedbrydningen af underbrædder og spær skyldes manglende underlister samt utæt tagpap. De nævner yderligere, at disse forhold skulle være omtalt i tilstandsrapportens pkt. 5.1, 5.3, 5.8, 6.2 og 6.8. Det er korrekt, at disse punkter omtaler tagets tilstand, men ingen af punkterne nævner, at tagkonstruktionen er forkert, ligesom ingen af punkterne nævner, at tagkonstruktionen er opfugtet. Det er heller ingen steder nævnt, at der skulle mangle underlister i tagkonstruktionen, eller at tagpappet skulle være utæt, hvilket anføres af selskabet, som årsag til opfugtningen af tagkonstruktionen. I tilstandsrapporten er til

gengæld gjort bemærkninger om tagpappets alder, idet det er bemærket, at tagpappet på tilbygningen er bedømt ca. 10 år gammel. Der er således ikke tale om en bygningsdel, hvor hverken den teoretiske eller faktiske levetid er udløbet. De forhold, som under besigtigelsen måtte have været utilgængelige, har herover ingen sammenhæng med de forhold, der er påberåbes som skader på ejendommen. Selve opfugtningen har således været synbar og mærkbar. ... Det har naturligvis ikke undsluppet min opmærksomhed, at tilstandsrapporten flere steder gør bemærkninger om tagets tilstand. De anmærkninger, som taget har fået, er imidlertid ikke af alvorligere karakter end 'K2', ligesom anmærkningerne ikke vedrører de forhold, der nu anmeldes som dækningsberettigede. De spredte bemærkninger i tilstandsrapporten om tagets tilstand medfører således ikke, at selskabet som ejerskifteforsikrer kan fraskrive sig ethvert ansvar for skader på taget, idet en sådan ansvarsfraskrivelse ville forudsætte, at der var taget forbehold generelt for tagets tilstand i ejerskifteforsikringen. Et sådant forbehold er ikke taget fra forsikringsselskabets side, og jeg beder Dem derfor revurdere Deres afvisning af mine klienters krav vedrørende de forhold, som ikke har været nævnt i tilstandsrapporten."

Advokaten orienterede i skrivelse af 26/1 1999 selskabet om, at man så sig nødsaget til at udskifte taget, hvilket arbejde ville blive påbegyndt den 1/3 1999.

I selskabets skrivelse af 17/12 1999 til nævnet hedder det bl.a.:
"*1. Utæt tag på bygning A* Oprindelig anmeldes kun utæthed i taget, hvor taget tidligere har været repareret for utæthed. Efterfølgende har A.B.J. [klageren] og R.A. fremsat krav om udskiftning af taget på bygning A. I tilstandsrapporten (bilag B) side 5 under pkt. 12, har sælger oplyst om denne utæthed. Den byggesagkyndige har tilmed også gjort bemærkninger om utætheden på side 15 og 16, ... På baggrund af bl.a. disse bemærkninger, er det vor opfattelse, at forholdet er undtaget dækning, jf. ejerskifteforsikringens § 5, stk. 1, Ifølge § 5, stk. 1, er det ikke kun forhold anført i tilstandsrapporten, der er undtaget dækning. Det er også *årsagen til* og *følger af* disse forhold, der er undtaget dækning. ... Hertil kommer alle de andre bemærkninger i tilstandsrapporten (bilag B) på side 15 og 16. Under resumeet på side 4 fremgår endvidere, at taget har fået karakteren K3 – *kritiske* skader. På samme side under generelt er ydermere anført, at man kan se, at en del af ejendommen er opført af en selvbygger. Det stemmer overens med Multihåndværkerens udtalelse af 4. februar 1998, hvor bl.a. er anført, at '...Valg af

materialer samt udførelsen, kan på ingen måde indfri forskriften for farligt eller godt udført arbejde iht. BR-95...' Når det i tilstandsrapporten er anført, at man direkte kan se, at dele af ejendommen er opført af en selvbygger, kan krav om, at ejendommen ikke opfylder de normer, der gælder for en håndværker, ikke gøres gældende. Under generelle bemærkninger i tilstandsrapporten på side 4 er endvidere anført, at ejendommen er dårlig vedligeholdt. Den byggesagkyndige har desuden på side 4 i tilstandsrapporten under 'Resume', pkt. 6 'Indvendig tagkonstruktion' anført 'UN' – undersøges nærmere. Under hensyn til de mange bemærkninger i tilstandsrapporten kan vi oplyse, at jo længere tid der går efter tilstandsrapporten er udfærdiget, jo værre må forholdene ved taget blive. ... Det er desuden vor bygningstaksators opfattelse, at taget er udlevet. Vi kan i den forbindelse henvise til ejerskifteforsikringens § 5, stk. 5, hvoraf fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i forløbet af bygningsdelens sædvanlige levetid. Af den grund kan der heller ikke betales for udskiftning af taget.

2. *Råd i tagkonstruktionen* Med hensyn til råd i tagkonstruktionen må vi igen henvise til alle bemærkningerne i tilstandsrapporten. Det fremgår bl.a. af bemærkningerne heri, at taget har været utæt, hvorfor der i forbindelse hermed må være trængt vand ned gennem tagkonstruktionen, hvilket kan medføre råd. I tilstandsrapporten (bilag B) side 15, under Pos. nr. 6.2, fremgår da også, at tagbrædder er porøse og fremstår med skjolder. Skader i forbindelse med den tidligere utæthed er derfor undtaget dækning, da forsikringen ikke blot undtager forhold, der direkte er anført i tilstandsrapporten, men også årsager til og følger af disse forhold, jf. betingelsernes § 5, stk. 1. Som tidligere anført er de mange bemærkninger vedrørende taget sammenfattet under resumeet på side 4, hvor tagbelægningen som sådan har fået karakteren K3 – *kritiske skader*. Når et tag med kritiske skader ikke bliver udbedret, vil der være risiko for følgeskader i form af nedbrydning af tagkonstruktionen. ... Hertil kommer bemærkningerne i tilstandsrapporten på side 16, under pos. 6.8. (Af tilstandsrapporten side 11 fremgår, at pkt. 6 vedrører 'Tag/indvendig tagkonstruktion/skorsten', samt at nr. 6.8 vedrører 'Andet'.) I pos. 6.8 er anført 'Loftkonstruktion under isolering er ikke besigtiget for evt. uregelmæssigheder (UN)' Karakteren 'UN' er i tilstandsrapporten side 14 beskrevet som '**Behov for yderligere undersøgelser** Beskriver forhold, som det ikke uden yderligere undersøgelse er muligt at bedømme, men som bør undersøges nærmere.' Under resumeet på side 4 i tilstandsrapporten er tillige afkrydset i 'UN' ud for pkt. 6 'Indvendig tagkonstruktion'. Det fremgår således at tilstandsrapporten, at den byggesagkyndige har anset det for nød-

vendigt med en yderligere undersøgelse til afklaring af, om der evt. er alvorlige problemer. Eventuelle problemer hermed må derfor også være undtaget dækning, jf. ejerskifteforsikringens § 5, stk. 1. Herudover fremgår det af tilstandsrapporten side 7 under pkt. 3, at der er utilgængelige bygningsdele. På samme side under 'Begrundelse' er anført, at 'Fjernere beliggende områder af tagrum er ikke umiddelbart tilgængelige på grund af udlagt isolering og trange forhold.' De dele af tagrummet der ikke har været tilgængelige pga. den udlagte isolering, må efter vor opfattelse være undtaget dækning, jf. ejerskifteforsikringens § 5, stk. 8. Det fremgår af denne bestemmelse, at forsikringen ikke dækker: 'Forhold i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og senere indtrådte forhold, som stammer fra samme bygningsdele. Det er en forudsætning, at det af tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige.' **Konklusion:** Under hensyn til:

- at der er adskillige bemærkninger i tilstandsrapporten vedrørende taget og tagkonstruktionen,
- at det fremgår af resumeet i tilstandsrapporten, at taget har kritiske skader (K3), og at den indvendige tagkonstruktion skal undersøges nærmere (UN),
- at det fremgår af tilstandsrapportens generelle bemærkninger, at den delvist fremstår på selvbyggerniveau,
- at ikke alene forhold, der direkte er nævnt i tilstandsrapporten, men også årsager til og følger af disse er undtaget dækning, jf. ejerskifteforsikringens § 5, stk. 1,
- at kendelse nr. 44.566 og 46.870 understøtter vor afvisning af sagen.
- at dele af tagrummet var utilgængeligt, og derfor undtaget dækning, jf. betingelsernes § 5, stk. 8, og
- at taget er udlevet, jf. betingelsernes § 5, stk. 5

kan vi hverken yde dækning til udskiftning af taget eller dele af tagkonstruktionen på bygning A. Hvis Nævnet finder, at der skal ydes hel eller delvis dækning, er det vor opfattelse, at der skal fratrækkes op til 80% for slid og ælde, jf. ejerskifteforsikringens § 7."

Nævnet har fået fremlagt fotos af den indvendige tagkonstruktion.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**2. Hvad er omfattet af forsikringen?** Forsikringen omfatter alle ejendommens bygninger med heri værende faste installationer,

medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller med mindre andet fremgår af policen. Forsikringen omfatter dog ikke hårde hvidevarer, udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner og andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet. **3. Hvad dækker forsikringen?** Forsikringen dækker udbedring af væsentlige konstruktions-, materiale- og udførelsesfejl samt følgerne af disse. ... Forsikringen dækker endvidere udbedring af andre fysiske forhold, herunder også manglende bygningsdele, der i nævneværdigt omfang nedsætter bygningens og/eller heri værende faste installationers værdi eller brugbarhed efter deres formål. ... **5 Forsikringen dækker ikke** 1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, samt årsagen til og følgerne af disse. ... 3 Forhold, som er blevet betalt over en etableret garanti- eller forsikringsordning. 4 Forhold af bagatelagtig karakter, som er umiddelbart synlig for en usagkyndig køber, eller som alene er udtryk for slid, ælde og dårlig vedligeholdelse. 5 Forhold, der alene består i udløbet af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. ... 8 Forhold i bygningsdele, der normalt er let tilgængelige, men som ikke var tilgængelige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, og senere indtrådte forhold, som stammer fra samme bygningsdele. Det er en forudsætning, at det af tilstandsrapporten fremgår, at de pågældende bygningsdele ikke var tilgængelige ved husundersøgelsen, men normalt er let tilgængelige. … **7 Hvorledes beregnes erstatningen?** Erstatningen fastsættes til det beløb, som det på opgørelsestidspunktet vil koste at udbedre de dækningsberettigede fejl og/eller andre fysiske forhold. ... Hvis værdien af det beskadigede, i forbindelse med en dækningsberettiget fejl og/eller andet fysisk forhold, på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, foretages der fradrag i erstatningen."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder i overensstemmelse med det af selskabet anførte, at tilstandsrapporten burde have givet klageren så mange advarsler om husets og især tagets tilstand, at klageren er udelukket fra at kunne gøre krav om forsikringsdækning gældende.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand