706/04

Den 27. september ,2004 blev i sag nr. 62.748:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
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 Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tagkvist.

Klageren har i klageskrivelsen til nævnet anført:

"I maj måned 2003 begyndte vi at rive den indvendige forskalning i kvistværelset på 1. sal ned for at erstatte det med nye gipsvægge og isolering. I den forbindelse opdagede vi, at kvisten var angrebet af råd. Der var tale om, at dele af den indvendige trækonstruktion i højre side og i taget samt øvrige trædele var blevet angrebet af råd, jf. vedlagte tegning. Efterfølgende - da skaden var udbedret - viste det sig, at kvisten ligeledes havde været angrebet af råd i trædele i den venstre side af kvisten.

Da vi rekvirerede et tømrer/snedker-firma for at få et tilbud på udbedring af skaderne, kunne firmaets konsulent ved at åbne vinduet og dreje hovedet ud, konstatere at zink-taget var synligt utæt flere steder, jf. vedlagte erklæring af 24. oktober 2003 fra tømrer/snedker-firmaet S.K. & Sønner A/S. Gjort opmærksom på skaderne kunne vi set nede fra græsplænen ligeledes selv ane, at taget var utæt flere steder.

2. 62.748

Under vores husforsikring hos Fair fik vi i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne dækket omkostningerne til udbedring af rådskaderne i de bærende konstruktioner. Dette beløb sig til kr. 18.860,- excl. moms, jf. vedlagte brev af 16. juni 2003. Der var i forsikringsbetingelserne tale om, at Fair under overskriften "Træ" dækkede 'skade som følge af råd i bærende konstruktioner, hvis det er til fare for bæreevnen'.

Den samlede omkostning på udbedring af skaderne androg imidlertid kr. 32.040,- excl. moms, jf. vedlagte brev af 21. maj 2003.

Tryg har efterfølgende afvist at dække differencen på kr. 13.180,- excl. moms, jf. vedlagte brev af 11. september 2003. Beløbet andrager incl. moms kr. 16.475,-.

Vi anmoder Nævnet om at vurdere, om denne afvisning er korrekt, hvilket vi i givet fald vil tage til efterretning, eller om Tryg alternativt bør godtgøre et nærmere af Nævnet angivet beløb.

…

I tilstandsrapporten (vedlagt som bilag) på side 6 er det under punkt 8.7 Kviste anført, at

'Træ samt kvistflunker på kvist mod vest er noget nedslidt og må anses for at have en begrænset restlevetid. Dette includerer kvistens inddækninger mod tagbelægning.'

Bygningsdelen er givet karakteren K1, der på side 2 er betegnet som

'K1: Mindre alvorlige skader Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.'

På baggrund af ovenstående mener jeg umiddelbart, at beskrivelsen i tilstandsrapporten må anses for 'klart forkert beskrevet', idet vi ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. At dømme ud fra hullerne i zinken, hullerne i blyen på flunksiderne og fronten af kvisten, samt den kraftige råd, som havde angrebet kvisten, ville forholdet snarere

være at henføre som en kritisk skade (K3). Altså en skade, som ville medføre, at bygningsdelens funktion svigtede inden for overskuelig tid med risiko for skader på andre bygningsdele.

Tilstandsrapportens bemærkning om, at træ samt kvistflunker på kvisten var 'noget nedslidt', og ansås for at have en 'begrænset restlevetid' synes i den forbindelse ikke at kunne undtage fra dækning, jf. bl.a. ejerskifteforsikringens punkt 4.6 nævnt ovenfor, fordi skaden i givet fald er opstået som følge af sædvanligt slid eller manglende vedligeholdelse.

Supplerende kan det nævnes, at vi netop tegnede ejerskifteforsikringen for at være dækket imod 'ubehagelige overraskelser' som bl.a. den omhandlede (altså forhold, som vi ikke havde en mulighed for at tage i betragtning). Desuden mener vi, at vi kunne have vedligeholdt kvisten ved maling, evt. tagreparation, m.v. (og dermed løbende have forlænget restlevetiden) langt billigere (formentlig højst for nogle få tusinde kroner), hvis der ikke havde været huller og revner i kvisten, sammenlignet med at vi nu har måttet betale kr. kr. 16.475,- incl. moms af egen lomme for udbedring af den del af skaden, som Fair ikke har dækket, dvs. nyt tag samt nye trædele, m.v., som ikke har været bærende."

Selskabet har ved skrivelse af 18/12 2003 til nævnet anført:

"**Sagsfremstilling**

…

Ved brev af 20. maj 2003 anmelder vores forsikringstager, at der konstateres råd i træværket fra den øverste del af kvisten ned langs siden på ét af de spær, som bærer kvisten, og videre ned til træværket under vinduet. Spærret er også næsten gennemtæret af råd.

Den 10. juni 2003 besigtiger vores taksator S.M. ejendommen, og fremsender brev/skaderapport af 25. juni 2003 til vores forsikringstager. Heraf fremgår, at forholdet vedr. nedbrydning af svamp/råd i kvistspær og forskallingsbrædder vurderes at være dækket af villaforsikringen. Denne er tegnet i Fair Forsikring.

Det fremgår endvidere, at der er tale om en (eller flere) gamle rådskader, da vores taksator bl.a. via fugtmåling kan konstatere, at træet på tidspunktet for besigtigelsen er tørt.

Vi har efterfølgende kontaktet vores taksator S.M. for yderligere oplysninger, og han har fortalt, at taget ikke var utæt ved besigtigelsen, da han ellers ville have kunnet konstatere fugt i træet. Der var dog ingen tvivl om, at taget tidligere havde været utæt, hvilket formentlig skyldtes, at de tidligere ejere havde valgt at foretage en løbende vedligeholdelse/lapning af taget, i stedet for at udskifte taget, hvilket ellers skulle være sket for adskillige år siden. Dette valg har så indebåret den risiko, at der indimellem er trængt vand igennem, hvilket har medført råd/svamp i dele af træet i kvisten.

Vores brev af 25. juni 2003 vedlægges som bilag C. Det er efterfølgende bekræftet af Fair Forsikring, at forholdet vedr. råd i træværket, samt zink på den ene flunkside er dækket af villaforsikringen. Dette brev fra Fair Forsikring af 26. juni 2003 sammen med kopi af tilbudet fra Tømrer og snedkermester S.K. og Sønner vedlægges som bilag D.

Ved brev af 2. juli 2003 modtager vi brev fra vores forsikringstager, der anmoder om dækning af udskiftning af zinktaget, dvs. årsagen til de opståede rådskader i kvisten.

Ved brev af 11. september 2003 fremsender vi afslag til vores forsikringstager, idet vi ikke finder, at vi har pligt til at dække omkostninger til ny belægning på kvisten, da levetiden for zinktaget og inddækningen for længst er udløbet.

Efter klagen til Ankenævnet for Forsikring er vi blevet opmærksomme på, at Fair Forsikring muligvis ikke har dækket udskiftning af alt træet i henhold til tilbud af 21. maj 2003, idet skunken under vinduet muligvis ikke er medtaget i det tilbud af 16. juni 2003, som Fair Forsikring har accepteret at betale. Vi må derfor bede vores forsikringstager oplyse, om det er tilfældet, eller hvorvidt vi må rette henvendelse til tømrer- og snedkermester S.K. & Sønner/Fair Forsikring for nærmere oplysning herom.

Herudover er vi blevet opmærksomme på, at Fair Forsikring formentlig heller ikke har dækket montering af nyt vindue, som vores forsikringstager har ønsket indsat. Vi tillader os at forudsætte, at vores forsikringstager ikke finder, at vi skal betale herfor. I modsat fald bedes dette oplyst.

Hvis der er forhold udover de her nævnte (zink og bly på kvist, evt. skunk og eventuel isætning af vindue), som Fair Forsikring ikke har dækket, og som vores forsikringstager finder er dækket under ejerskifteforsikringen, hører vi gerne nærmere.

Ejerskifteforsikringen

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, det vil sige brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse og andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3.

Forsikringen dækker også, hvis der er nærliggende risiko for skader på bygningen.

Forsikringen dækker ikke forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. betingelsernes pkt. 4.1.

Endeligt dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners og materialers sædvanlige levetid, jf. betingelsernes pkt. 4.7.

Tilstandsrapportens oplysninger

Af tilstandsrapportens pkt. 8.7 fremgår det, at

'Træ samt kvistflunker på kvist mod vest er noget nedslidt og må anses for at have begrænset restlevetid. Dette includere kvistens inddækning mod tagbelægning.'

Forholdet er beskrevet med karakteren K1.

Argumentation

Vi er gået ud fra, at de konstaterede rådskader i kvisten, omfattet af S.K. & Sønners tilbud af 21. maj 2003, er dækket af den tegnede villaforsikring i Fair Forsikring.

I henhold til ovenstående hører vi dog gerne nærmere, hvis Fair Forsikring ikke har betalt for reparation af skunken under vindue eller andet råddent træværk omfattet af tilbuddet af 21. maj 2003.

Årsagen til rådskaderne er tidligere utætheder i zinktaget på kvisten og i inddækningen. Disse utætheder er opstået på grund af, at levetiden for zinktaget og inddækningen er udløbet, hvor tidligere ejere har valgt at lappe taget i stedet for at udskifte det.

Vi vedlægger som bilag F kopi af BUR rapport 1985. Under pkt. D 'Tage', er nederst under 'korrosionsbeskyttede, profilerede metalplader' anført, at disse har en forventet levetid på 30 år, mens 'tagrender/nedløb' har en levetid på 20 år.

Ejendommen er fra 1938, og zinktaget/inddækningen vurderes at være fra ejendommens opførelse, da det er meget nedslidt. Alderen på de omhandlede bygningsdelene er derfor 65 år.

Udlevede bygningsdele er direkte undtaget dækning under ejerskifteforsikringen, da udskiftning af sådanne hører under den almindelige vedligeholdelse af en ejendom. Dette gælder også selvom det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at de pågældende bygningsdele er eller kan være udlevede.

I tilstandsrapporten fremgår dog klart, at inddækninger, flunker og træ omkring kvist er nedslidt og har begrænset levetid. Vi må dog medgive, at karakteren K1 står i misforhold til selve teksten i tilstandsrapporten.

Da levetiden for længst er udløbet for zinktaget/inddækningen, er det vores opfattelse, at årsagen til rådskaderne ikke er dækket af forsikringen, uanset om selve karakteren ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Vi henviser til betingelserne for ejerskifteforsikringen pkt. 4.7. Det er derfor vores opfattelse, at vores forsikringstager

ikke har krav på dækning af udgifterne til udskiftning af zinktaget/inddækningen, jf. det indsendte tilbud af 21. maj 2003. Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at Fair Forsikring har betalt 18.860 kr. + moms af det samlede beløb på 32.040 kr. + moms. Beløbet, som vores forsikringstager ønsker dækket over ejerskifteforsikringen er 16.475 kr.

Såfremt ankenævnet måtte komme frem til, at zinktaget/inddækningens levetid ikke er udløbet, kan vi subsidiært: tilbyde dækning af forholdet med fradrag for værdiforringelse.

Under hensyntagen til, at levetiden for inddækningen for længst er udløbet, jf. vores besigtigelse og indholdet af bilag F, kan vi højst være forpligtet til at betale for 20% af udgiften til pålægning af zink og bly på kvisten og den ene flunke, idet vi finder, at værdiforringelsen udgør 80%. Det dækningsberettigede beløb kan herefter maksimalt udgøre 3.295 kr. (20% af 16.475 kr.). Da dette beløb er under selvrisikoen på 10.000 kr., kan vi ikke tilbyde at udbetale beløbet, men kan i stedet tilbyde at nedskrive beløbet på den samlede selvrisiko."

Hertil har klageren ved skrivelse af 2/4 2004 til nævnet anført:

"Tryg skal naturligvis ikke betale for isætningen af vinduet i kvisten. Jeg beklager, at dette er overset. Der er tale om et nyt vindue, som vi i forbindelse med reparationen fik sat i uden på det gamle. N.M. fra S.K. & Sønner har den 30. januar 2004 telefonisk oplyst over for mig, at udgiften til isætningen af vinduet andrager kr. 1.500,00 incl. moms svarende til 3-4 timers arbejde. Jeg hører gerne, om Tryg anerkender, at dette beløb kan lægges til grund, og fratrækkes i opgørelsen, eller om det er nødvendigt at indhente en skriftlig bekræftelse på beløbet fra S.K. & Sønner. I givet fald reduceres det nævnte nettobeløb, som vi ønsker betalt af Tryg, fra kr. 16.475,- til kr. 14.975,-.

…

I brevet af 18. december 2004 fremgår det, at taksator hos Tryg, S.M., kunne konstatere ved besigtigelsen, at træværket var tørt, og at taget ikke var utæt. Dette harmonerer som nævnt i vores brev af 19. november 2003 ikke med de iagttagelser, vi selv og S.K. & Sønner har gjort. Supplerende kan det oplyses, at i perioden fra vi havde

blotlagt kvistens trækonstruktion i den ene side og indtil kvisttaget blev repareret, kunne vi konstatere, at vand trængte ind og bevægede sig ned langs træværket til gulvet, når det regnede uden for. S.K. & Sønner har da som nævnt også bevidnet, at taget var synligt utæt og at træværket var angrebet af råd og svamp, jf. brev af 24. oktober 2003. Det virker derfor ikke reelt, at Tryg forsøger at gøre det modsatte gældende.

Desuden anfører Tryg, at taget dog tidligere havde været utæt, og at dette formentlig skyldtes, at de tidligere ejere havde valgt at foretage en løbende vedligeholdelse/lapning af taget, i stedet for at udskifte taget. Disse betragtninger beror imidlertid på rene spekulationer fra Tryg'side af den grund, at vi købte ejendommen af et dødsbo, og at vi ikke forud for købet på nogen måde blev gjort bekendt med oplysninger i den retning af bobestyreren eller andre. Vi savner derfor dokumentation fra Tryg for, at det skulle forholde sig på den nævnte måde. Tilsvarende savner vi dokumentation for, at alderen på de udskiftede bygningsdele har været 65 år, som Tryg anfører det, og ikke i stedet for kun f.eks. 10 eller 15 år.

Men i det hele taget kan der efter vores opfattelse ikke blive tale om nogen form for værdiforringelse, fordi tilstandsrapporten var 'klart forkert beskrevet'. Som en direkte følge af den klart forkerte beskrivelse i tilstandsrapporten er vi således blevet påført et tab, som kan opgøres til bruttobeløbet på kr. 38.550,- (efter reduktion af de ovennævnte kr. 1.500,-). Hvis det nemlig korrekt havde været beskrevet, at kvisten var utæt, kunne vi have krævet et nedslag i købesummen på bruttobeløbet på kr. 38.550,-, som udtryk for hvad det ville koste at reparere kvisten.

Afslutningsvis skal jeg anholde Tryg's beregning af erstatningsbeløbet. Tryg vil lægge nettobeløbet på kr. 14.975,- til grund og beregne erstatningsbeløbet til x % heraf (Tryg opgør det selv til 20 %, fordi Tryg mener, at værdiforringelsen udgør 80 %, hvilket der som nævnt i øvrigt savnes dokumentation for).

Jeg mener, at det er korrekt at lægge bruttobeløbet på kr. 38.550,- til grund, og beregne erstatningsbeløbet til 100 % heraf, hvilket giver kr. 38.550. Herfra skal så trækkes selvrisikoen på kr. 10.000,-, hvorefter kr. 28.550,- som udgangspunkt vil komme

til udbetaling af Tryg til os. Da vi totalt set dog naturligvis ikke skal modtage større dækning end svarende til bruttobeløbet på kr. 38.550,-, men der derimod skal tages hensyn til dækningen fra Fair, reduceres betalingen fra Tryg til kr. 14.975,-.

At %-satsen må skulle beregnes af bruttobeløbet, og ikke nettobeløbet, skyldes, at det ikke forekommer rimeligt, at vi i forhold til Tryg bliver stillet ringere, fordi en anden forsikring dækker en del af skadesbeløbet. Hvis husforsikringen nemlig ikke havde dækket, ville Tryg skulle tage udgangspunkt i x % af bruttobeløbet (minus selvrisiko) på kr. 28.550,-, og ikke nettobeløbet."

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 12/2 2004 til nævnet anført:

"Efter en gennemgang af sagen skal vi meddele, at vi fastholder, at levetiden for zinktaget er udløbet. Vi har subsidiært anført overfor Ankenævnet, at såfremt man måtte finde, at levetiden for zinktaget ikke er udløbet, kan vi alene tilbyde dækning med 20% på grund af fradrag for værdiforringelse på taget.

Vi har noteret os, at udgiften til isætningen af det nye vindue udgør ca. 1.500 kr. som retteligt bør fratrækkes beløbet på 16.475 kr. Nettobeløbet 14.975 kr. er efter vores opfattelse det maksimale krav mod ejerskifteforsikringen.

Såfremt Ankenævnet måtte finde, at levetiden ikke er udløbet, skal vi meddele, at forsikringens andel af udbedringen er 2.995 kr. (20% af 14.975 kr.), og at beløbet ikke udbetales, men alene nedskrives på den samlede selvrisiko. Årsagen hertil er, at beløbet er under selvrisikoen på 10.000 kr.

Ved vores taksator S.M.s besigtigelse af ejendommen den 10. juni 2003 kunne der ikke måles fugt i træværket omkring zinktaget. Nedbrydningen af træet er sket løbende pga. utætheder i zinken, og zinken er også løbende blevet vedligeholdt/repareret.

Det fremgår af erklæringen af den 24. oktober 2003 fra S.K. & Sønner A/S, at der kan konstateres råd og svamp i kvisten, og at zinktaget bør udskiftes, idet der var huller i zinken. Som følge heraf kunne vand sive igennem.

Det er vores opfattelse, at det ikke direkte af erklæringen fremgår, hvorvidt træet omkring zinktaget var fugtigt ved deres besigtigelse af ejendommen. Det fremgår dog, at der vil kunne sive vand igennem. Det er fortsat vores opfattelse, at fugtmålingen er foretaget af vores taksator på ejendommen den 10. juni 2003 ikke viste fugt i træet, men at der sandsynligvis efterfølgende er opstået fugt pga. ny huller i zinken. Årsagen hertil er, at levetiden for zinken er udløbet. Denne skadesårsag er ikke dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen.

Ved vores taksators besigtigelse af ejendommen den 10. juni 2003 havde vores forsikringstager samtidig besøg af en vvs-mand. Denne havde under sin lærlingetid udført zinktaget ved kvisten på den pågældende ejendom. Vi opfordrer vores forsikringstager til at oplyse navnet på denne, idet han vil kunne bekræfte, at zinktaget er fra ejendommens opførelse i 1938.

Vi skal på ny henvise til vores tidligere fremsendte bilag F, hvoraf det fremgår, at den forventede levetid for korrosionsbeskyttede, profilerede metalplader er 30 år, mens tagrender/tagnedløb har en forventet levetid på 20 år. Det er på baggrund heraf vores opfattelse, at zinkens levetid allerede er udløbet efter ca. 20-30 år.

Det er korrekt, at forholdet omkring udløb af levetiden for zinktaget ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Uanset dette forhold dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold vedr. udløb af levetiden for bygningsdele- og konstruktioner, jf. betingelsernes pkt. 4.7. Vi henviser til vores brev af 18. december 2003 til ankenævnet, hvoraf dette også fremgår.

Herudover påpeges, at huseftersynet ikke omfatter slid, der er normalt for bygninger af den pågældende alder jf. § 11 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen. Uagtet dette er det alligevel angivet i tilstandsrapporten side 6/13:

'Træ samt kvistflunker på kvist mod vest er noget nedslidt og må anses for at have begrænset restlevetid. Dette includerer kvistens inddækning mod tagbelægning.'

11. 62.748

Vi er ikke enige med vores forsikringstager i dennes erstatningsberegning om, at der som udgangspunkt skal ses bort fra den erstatning, der er betalt over villaforsikringen. Det beløbsmæssige udgangspunkt for erstatningsberegningen må være de tidligere nævnte 14.975 kr.

Af betingelserne for ejerskifteforsikringen pkt. 5.5. fremgår det, at forhold, der er dækket af en anden forsikring, f.eks. en villa-/bygningsforsikring, ikke kan kræves dækket over ejerskifteforsikringen.

Endeligt skal vi henvise til Forsikringsaftalelovens § 39, hvoraf fremgår, at forsikringsselskabet ikke er forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til at dække det lidte tab.

Sammenfattende må vi således fastholde, at levetiden er udløbet, hvorfor der ikke er grundlag for erstatningsudbetaling. Subsidiært skal der foretages fradrag på 80 % på grund af slid og ælde, og at grundlaget for beregningen i så fald er 14.975 kr."

Klageren afviser ved skrivelse af 3/3 2004, at den pågældende vvs-mand havde udført zinktaget, men er villig til at indhente en erklæring fra denne.

Selskabet har imidlertid selv indhentet en erklæring fra den pågældende og håndværker og af denne fremgår bl.a.:

"Efter at have gennemgået sagen og efter samtale med vor blikkenslager kan jeg oplyse dig om, at den eksisterende Zink beklædning af pågældende kvist var af ældre-dato, og at det formentlig var den oprindelige beklædning."

Klageren stiller spørgsmålstegn ved erklæringens troværdighed, idet han mener, den hviler på et usikkert grundlag. Endvidere gør klageren opmærksom på, at der er stor forskel på, hvor hurtigt zinktag ældes afhængigt af, hvilket miljø det befinder sig i.

Klageren har efterfølgende rettet henvendelse til det firma, hvori ovennævnte håndværker er ansat, og indehaveren har på baggrund heraf anført følgende i erklæring af 20/4 2004:

"Derimod kan jeg ikke rigtigt genkende det du i øvrigt nævner i dit brev, det virker noget forvansket i forhold til det som jeg udtalte mig om, jeg fortalte dig at vor blikkenslager naturligvis ikke kunne huske jeres Zink-tags beskaffenhed detaljeret, (han har lavet mange i sin tid) men han kunne dog huske at det var hullet flere steder og at det ikke var af nyere Dato. Det er uvæsentligt at jeg gættede ca. 20 år forkert på dit hus's alder, om huset er 50 eller 70 år kommer nok ud på et.

Det jeg nævnte omkring miljøet var, at hvis der havde været et dårligt indstillet oliefyr i området kunne det godt afkorte levetiden på taget, jeg har derimod ikke nævnt noget om at et varmt og tørt indeklima kunne trække levetiden i den anden retning, sådant noget vås vil jeg ikke tilskrives om jeg må bede.

Jeg vil herefter ikke udtale mig yderligere i sagen, men blot fastslå at vi fik til opgave at udskifte et hullet og utæt Zinktag på kvisten, som det efter vor vurdering formodentligt var det oprindelige tag, fra da kvisten blev tillavet."

Selskabet fastholder dets afslag bl.a. under henvisning til ovennævnte erklæring.

I sagen er fremlagt tilstandsrapport udarbejdet den 8/11 2002. Heraf fremgår bl.a.:

"**Karakterskala … K1: Mindre alvorlige skader**

Beskriver skader, som ikke her nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. …

…

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.: Bygningsdel:	**Karakter: Note:**	**Bemærkninger:**
…		
8.7 Kviste	K1	Træ samt kvistflunker på kvist mod vest er noget nedslidt og må anses for at have en begrænset restlevetid. Dette includere kvistens inddækninger mod tagbelægning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

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

…

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

4.6 Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Selskabet har anført, at karakteren K1 i tilstandsrapporten er misvisende for så vidt angår zinken på kvisten.

Herefter finder nævnet, at der må gives selskabet medhold i dets subsidiære påstand om erstatning på 20 % af udgifterne til udskiftning af zinken, idet nævnet finder det ubetænkeligt at lægge til grund, at zinken var nedslidt.

Udskiftningen kostede ifølge det oplyste 14.975 kr., og der skal således afskrives 2.995 kr. på selvrisikobeløbet. Da nævnet herefter går ud fra at dette sker,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen