764/07

Den 5. februar 2007 blev i sag nr. 68.600:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 tegnet ejerskifteforsikring med Udvidet Køberforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af tre anmeldte forhold på den forsikrede ejendom. Desuden har forsikringstageren klaget over selskabets lange sagsbehandlingstid.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke foreligger dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1899, og at klageren tegnede ejerskifteforsikring i indklagede selskab med ikrafttræden den 1/7 2003, hvor klageren overtog ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 15/4 2003 og et tillæg i form af en home SundhedsAttest. Af police dateret den 26/6 2003 fremgår bl.a.:

"**Særlige vilkår**

Forsikringen vedrører alene de af ejendommens bygninger, som er omtalt i Tilstandsrapporten og home SundhedsAttest™ og som ikke er undtaget i denne.

…

For forsikringen gælder endvidere Tilstandsrapport med Henr. 1781 og LBnr. 81… og home SundhedsAttest™."

I forbindelse med en større ombygning, som bl.a. indebar udskiftning af ejendommens tag, konstaterede klageren en række skader. Klageren anmeldte ved elektronisk anmeldelse den 5/9 2005 en skade på skorstenen og manglende kelspær i tagkonstruktionen. Det bemærkes, at kel (eller kelspær) er en afstivning, som tager vægten fra stikspærrerne, og som sidder under skotrenden. I forbindelse med sagsbehandlingen anmeldte klageren endvidere manglende afdækning af remenderne.

Af tilstandsrapporten dateret den 15/4 2003 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)."

Vedrørende tagkonstruktions tilstand på ejendommen har den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten noteret:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	1	Tagflader er mosbegroet især mod nord.
		K3		Der er flere revnede og nedskredne tagplader med risiko for fugtindtrængning i tagkonstruktionen til følge.
	8.4 Hætter/aftræk	K1		Afblændet aftrækshætte fra badeværelse i stueplan. Kan afstedkomme kondensskjolder.
	8.5 Udv. træværk v. tag	K2		Remender mangler afdækning.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1		Tagrende mod nord over entrebygning er med bagfald.
	8.8 Spær og lægter	K1		Et par spær især et mod nord krænger.
	8.12 Isolering	K2		Isolering på loftet bør rettes/

		ændres/skiftes.
8.14 Gangbro	K1	Der mangler gangbro på dele af loftet.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K0	Alliker er i gang med redebygning.
	K3	Skorstenen mangler afdækning med vandnæse, hvilket har medført nedbrudte mursten.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Mosbegroning på tagflader bør afrenses for at forhindre fugtopsugning samt løft af pladesamlinger. Der må ved afrensning af tag påregnes fremkomst af tagplader med skader i overfladen samt evt. revnedannelser.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Opmærksomheden henledes på, at oplysninger anført herunder er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring og kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Kommentar
…		
8.0 Tagkonstruktion		
Bjælkespær	A	
Ensidigt fald	A	
Hanebåndspær	A	
Kommentar	A	Huset er oprindelig spåntækket. Spåntækningen, der er af træ, findes stadig flere steder under tagpladerne. Taghældning på entrebygning og over stue er mindre end Anbefalet af producenten. Tagets ventilation er generelt utilstrækkelig. Kræver skærpet opmærksomhed. Inddækninger i forbindelse med entrebygning og ved tag over stue er næppe udført håndværksmæssigt korrekt og fordrer skærpet opmærksomhed.
Sadeltag	A	
Skorsten - Muret	A	
Tagbe. - Fiberarmerede bølgeplader	A	
Tagbelægning - Fiberarmeret skifer	A	
Taghældning. > 35 grader	A	
Taghældning - 1-15 grader	A"	

4. 68.600

Af sundhedsattesten fremgår bl.a.:

"**1. Indledning**

Denne home *SundhedsAttest*™ indeholder de væsentligste oplysninger fra ejendommens Tilstandsrapport samt Energimærkning suppleret med en række yderligere oplysninger, hvormed I får mere at vide ved at handle bolig gennem home.

Vores mål med home *SundhedsAttest*™ er, at give jer - som kommende boligkøbere - alle relevante oplysninger og det nødvendige overblik på et tidligt tidspunkt i jeres beslutningsproces.

Udover home *SundhedsAttest*™vedlægger vi også et forsikringstilbud fra Topdanmark, der er vores samarbejdspartner. Dette samarbejde medfører, at I som købere får tilbudt mulighed for en god og professionel rådgivning, om hvordan I forsikrer jer bedst muligt i forbindelse med jeres bolighandel, og hvordan I kan sikre jer mod den økonomiske risiko ved skader eller skjulte fejl og mangler på den bolig, I køber.

…

3.1 Registrering af bygningernes tilstand (uddrag af tilstandsrapporten)
samt udbedringspriser for eventuelle alvorlige og kritiske skader (K2 og K3)

…

Bygningssagkyndiges bemærkninger til prissætning:

Bygning A: Beboelse, Bygning B: Garage m. fyrrum

Bygning	Bygningsdel	Materiale	Arbejde	I alt (excl. moms)
…	…	…	…	…
A	8.1 Tagbelægning/rygning	6.000,00 kr.	10.000,00 kr.	16.000,00 kr.
A	8.1 Tagbelægning/rygning	6.000,00 kr.	6.000,00 kr.	12.000,00 kr.
A	8.5 Udv. træværk v. tag	200,00 kr.	600,00 kr.	800,00 kr.

"

Selskabet taksator besigtigede ejendommen den 15/9 2005. Den 31/10 2005 traf selskabet afgørelse om afvisning af alle forholdene, hvilket klageren den 11/11 2005 indgav klage over. Ved skrivelse af 16/11 2005 orienterede selskabet klageren om, at klagen var blevet videresendt til selskabets skadekonsulent, og den 21/12 2005 meddelte selskabet på ny klageren afslag på dækning af de anmeldte skader.

<u>Ad forholdet vedrørende skorstenen:</u>

5. 68.600

Selskabet taksator har den 15/9 2005 besigtiget ejendommen, og i rapport af samme dato hedder det:

"**1. Revne i skorsten**

Ved besigtigelse var der opført en ny skorstenspibe. Den oprindelige var revnet lodret, og vandret ved skæring med taget. Tømreren fortalte, at hele piben stod løst og kunne være væltet ned."

Klageren har i supplerende redegørelse bilagt klageskrivelsen af 16/1 2006 vedrørende skaden på skorstenen anført:

"Nedbrudte mursten kan ikke sidestilles med 'revnet lodret og vandret ved skæring med taget' samt at 'piben står løst med fare for at vælte ned'. Den angivne beløbsstørrelse i sundhedsattesten viser også, at der ikke er kalkuleret med en skade af et omfang som det konstaterede. Dette giver to forklaringsmuligheder: 1) skaden er ikke klart beskrevet i tilstandsrapporten eller 2) skaden er opstået mellem den 15. april 2003 (dato for tilstandsrapport) og primo september 2005 (dato for opdagelse af skade). Vedrørende sidstnævnte er vi lægmænd på området, men såvel arkitekt som entreprenør, som står for vores ombygning, er af den opfattelse, at omfanget af skaden gør, at den ikke kunne være opstået i løbet af dette tidsrum. Der har altså været lodrette og vandrette revner i skorstenen ved skæring med taget da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Dette forhold er dog ikke beskrevet (formentlig fordi fejlen ikke kunne ses, da den var ved skæring med taget, dvs en skjult fejl). Vi har således på grundlag af rapporten ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

Vi kan konstatere, at vores arkitekt+entreprenør er af en anden opfattelse end forsikringsselskabets skadekonsulent med hensyn til, hvor hurtigt skaden har kunnet udbrede sig. Vi har ikke grundlag for at udtale os om, hvem der har ret, men vi stoler naturligvis på udsagnene fra vores arkitekt+entreprenør. Forsikringsselskabet bruger meget tid på at forklare os om K3 problemstillingen, men nævner i deres første brev intet om punkt 5H, der vedrører levetid. Dette argument kommer først i andet afslag og først efter at have brugt meget tid på at tilbagevise, at tilstandsrapporten skulle have været utilstrækkelig. Det kan undre, at argumentet om levetid først tages op i

andet afslag og først efter en lang redegørelse om andre forhold. Kunne tyde på, at dette argument ikke er så stærkt. Vi kender ikke skorstenes alder, men huset er oplyst til at være fra 1899 og murværket er, ifølge tilstandsrapporten, i generel god stand med enkelte K1 skader. Huset er med andre ord ikke ved at falde sammen. Som tidligere nævnt har vi fuld forståelse for, at forsikringen ikke dækker, hvis skaden er normal ved bygninger af tilsvarende alder. Nu ved vi jo ikke om der er foretaget løbende reparationer på skorstenen eller ej (et forhold som forsikringsselskabet heller ikke berører), men vi håber da ikke, at samtlige skorstene på huse fra 1899 er revnet vandret og lodret med risiko for nedstyrtning. I så fald burde man da høre noget mere om nedstyrtede skorstene end man rent faktisk gør. Det virker derfor som noget af en overdrivelse, at vores skorsten kan sidestilles med tilsvarende skorstene af samme alder. Vi fastholder derfor, at skaden bør være dækket af forsikringen i og med at der var tale om en skjult skade, der ikke kunne ses ordentligt ved tilstandsrapportens udarbejdelse og derved ikke var tilstrækkeligt beskrevet."

Selskabet har til støtte for sin afvisning af skaden på skorstenen som dækningsberettigende i skrivelse af 8/3 2006 anført:

"Vi kan desværre ikke dække en udbedring af den anmeldte skorsten, idet vi vurderer skorstenen tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten to år tidligere. Vi mener ikke vores kunde har sandsynliggjort, at forholdet går ud over hvad fremgår af tilstandsrapporten.

Herudover er vi ikke klar over, hvilke tiltag vores kunde har gjort for at vedligeholde skorstenen eller udbedre den tilstand, som skorstenen er beskrevet med to år tidligere i tilstandsrapporten.

…

Vores kunde er … ved overtagelsen af ejendommen oplyst om, at skorstenen har nedbrudte mursten som følge af den manglende vandnæse, og at dette er en kritisk skade, der risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

7. 68.600

At forholdet over to år efter er forværret er kun naturlig. Vores skadekonsulent oplyser, at nedbrudte mursten ikke har nogen styrke og en naturlig udvikling af forholdet vil være, at skorstenen står løst.

…

Vi mener ikke vores kunde har sandsynliggjort, at forholdet ved overtagelsen gik ud over tilstandsrapportens beskrivelse. Vi mener derfor, at vores kunde må anses som tilstrækkelig oplyst om skorstenens tilstand ved sælgers fremlæggelse af tilstandsrapporten. …

Vi gør i øvrigt opmærksom på, at der er tale om en over 100 år gammel skorsten …

Vi må derfor fastholde vores afgørelse om ikke at dække en udbedring af den anmeldte skorsten."

Ad forholdet vedrørende manglende kel(spær):

Selskabet taksator har den 15/9 2005 besigtiget ejendommen, og i rapport af samme dato hedder det:

"**2. Mangler i tagkonstruktionen**

I forbindelse med udskiftning af taget kunne det konstateres, at selve kehlen manglede (trækonstruktionen under skotrenden). Der var tilsyneladende ikke sket skade som følge af dette, og det vides ikke hvornår der er gjort indgreb i konstruktionen, og af hvilken årsag.

De stikspær der normalt hviler af på kehlen, var ikke understøttet på anden vis."

Klageren har i supplerende redegørelse bilagt klageskrivelsen af 16/1 2006 vedrørende den manglende kel anført:

"Manglende bygningsdele kan være en skade, hvilket Topdanmark ikke har nævnt: 'forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'. Såvel arkitekt som entreprenør har gjort os opmærksomme på, at det ikke ville være muligt at lægge taget eller opnå godkendelse af byggeriet, hvis den

manglende kel ikke var blevet opsat. Nærliggende risiko for skade, f.eks. nedstyrtning af tag. Stikspær, der normalt hviler på kel, hviler her ikke på noget. Korrekt at ingen konkret skade synes at være sket som følge af forholdet. Bygningens værdi som følge af mangelen er nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

…

I afslag 2 anerkendes nu at skaden kunne have været dækket, men der dukker nye argumenter op. Vedr. udbedring af skade var dette en ny oplysning for os. Vi havde udtrykkeligt bedt entreprenøren om ikke at udbedre nogen skader førend skadekonsulenten havde set skaderne. Skadekonsulenten oplyste os, at når han havde været ude, ville vi have mulighed for at udbedre skaden. Dette virker i modstrid med det forsikringsselskabet oplyser os om. På grund af denne skades forhold - en mangel - synes forsikringsselskabets anke dog at være af mindre betydning, Havde vi således bedt entreprenøren om at fjerne den nye kehl igen (hvis vi da havde vist den var der) før skadekonsulentens tilsyn ville forholdet jo have været i orden, så havde skadekonsulenten kunne tilse det, der ikke var at se, nemlig den manglende kehl. Med hensyn til udbedringsmetoden vil vi med interesse høre, om forsikringsselskabet har andre udbedringsmetoder end den, der er foretaget her, nemlig at isætte en ny kehl. Hvis dette ikke er tilfældet, virker det irrelevant at bringe det op. Det virker på os som om at forsikringsselskabet anerkender at manglen kunne have været dækket, men på grund af fodfejl fra vores side kan dette alligevel ikke lade sig gøre. Det grundlæggende forhold: At tilstandsrapporten ikke nævner problemet og at forsikringsselskabet anerkender at det er en erstatningsberettiget mangel bør efter vores mening bevirke, at forsikringsselskabet gøres erstatningspligtig."

Selskabet har til støtte for afvisning af den manglende kel som en dækningsberettigende skade i skrivelse af 8/3 2006 anført:

"Vi kan desværre ikke dække en udbedring af den manglende kel på det foreliggende grundlag, idet vores kunde ikke har sandsynliggjort, at der er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade, da forholdet var udbedret og forholdet ikke er dokumenteret på anden vis.

9. 68.600

Omkring et allerede udbedret forhold, så henviser vi til fx ankenævnskendelserne AK 55.243 og 55.576 …

Vores kunde har overtaget ejendommen 1. juli 2003. Ejendommen er fra 1899. Tagkonstruktionen har med den pågældende afstivning eller mangel på samme 'overlevet' flere orkaner, blandt andet 3. december 1999-orkanen og igen 8. januar 2005, som var voldsomme orkaner efter danske vejrforhold.

…

Vi mener ikke vores kunde har sandsynliggjort, at der er tale om en skade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade, idet forholdet var udbedret ved besigtigelsen og forholdet ikke er dokumenteret på anden vis.

At tagkonstruktionen ikke kan bære den belægning, som i forbindelse med kundens renovering er planlagt uden der etableres en ny kehl er ikke dækket af forsikringen, idet forsikringen ikke giver garanti for at der kan oplægges en tungere belægning.

Vi har på det foreliggende grundlag ikke mulighed for at vurdere forholdet, og kan derfor ikke som sagen er oplyst dække en udbedring heraf.

Vi gør opmærksom på, at kunden skal sandsynliggøre, at der er tale om et forhold, der udgør en skade eller giver nærliggende risiko for skade. Vi henviser til vedlagte AK 53.505 og AK 62.100 …

Vi må derfor på det foreliggende grundlag afvise en udbedring af dette forhold."

Ad forholdet vedrørende den manglende afdækning af remenderne:

Selskabet taksator har den 15/9 2005 besigtiget ejendommen, og i rapport af samme dato hedder det:

"**3. Skader på udkragede remender**

Flere af de udkragede remender er tidligere 'udbedret' for råd, ved udskiftning af tømmeret. Udskiftningen er udført ved blot at skrue et nyt stykke tømmer på. En en-

kelt remende sidder løst og kan løftes. Der er ikke sket skade som følge af de 'reparationer', der er foretaget.
F.eks. er samme udhængsspær som kan løftes, tidligere blevet repareret. Der er foretaget en samling i spæret, men der ses ikke problemer som følge af dette.

Ved en anden remende ses en del nedbrydninger i remmen. Tømreren på stedet mente, at der var tale om et aktivt angreb af borebiller."

Klageren har i supplerende redegørelse bilagt klageskrivelsen af 16/1 2006 vedrørende den manglende afdækning af remenderne anført:

"Tilstandsrapporten nævner intet om at remenderne er eller har været udsat for råd. Såvel vores arkitekt som entreprenør vurderer at det er usandsynligt, at disse skader ikke var til stede på købstidspunktet, dvs. 1. juli 2003. Da skaden blev opgjort til 800 kroner har det heller ikke været muligt for os at 'tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning' set i lyset af en regning i omegnen af DKK 45.000. Det kan altså ikke være samme forhold som tilstandsrapporten oplyser om, og der er derfor enten tale om en forkert beskrivelse, en overset tilstand eller en skjult fejl, der med rette ikke kunne være i tilstandsrapporten. Vedr. K3 fejlen nævnes intet om, at vandindtrængningen har fundet sted, kun at det kan ske. Det må altså antages, at det på overtagelsestidspunktet ikke er sket og de skader, der efterfølgende har kunnet konstateres har altså ikke kunnet nå at opstå siden tilstandsrapportens udarbejdelse - de var der før den blev udarbejdet. Denne vurdering understøttes af såvel vores arkitekt som entreprenør.

…

For at tage det sidste først. Der er på intet tidspunkt nævnt noget om at skaden skyldes manglende ventilation, så vi ser ikke relevansen af argumentet. Som i 1, henvises også her til bygningens alder på over 100 år. Kan man heraf udlede, at en ejerskifteforsikring ikke dækker bygninger, der er over 100 år gamle? Burde man da ikke i sådanne tilfælde oplyse os forbrugere om dette, således at vi ikke tegner ejerskifteforsikringer på sådanne huse? Argumentet om 'over 100 år' vil forsikringsselskabet jo kunne anvende i et hvilket som helst tilfælde der måtte komme op. Hvis dette argument derfor er validt, kan man jo deraf konstatere, at et hus, der er mere

end 100 år gammelt ikke er dækket, og hvis dette er korrekt, bør disse forsikringer ikke kunne sælges til gamle huse og forsikringsselskabet bør da som minimum oplyse forbrugerne om, at forsikringen formentlig ikke vil dække noget som helst. Dette kan vel ikke være rigtigt og er vel næppe hensigten med den forbrugerbeskyttelse, der er intentionen med ejerskifteforsikringen? Home sundhedsattestens 800 kroner i vurdering af skadens udbedring står i skærende kontrast til det rigtige beløb og vi kan ikke se hvordan dette harmonerer med, at tilstandsrapporten har beskrevet forholdet korrekt. Rapporten har formentlig slet ikke beskrevet forholdet enten på grund af manglende besigtigelse eller på grund af, at der er tale om en skjult fejl, der ikke kunne besigtiges. Sammenlignet med tilsvarende bygninger på samme alder er det vel ikke normalt, at der skal foretages så store omkostningsmæssige udskiftninger af remender?"

Selskabet har til støtte for afvisning af udbedring af de uafdækkede remender i skrivelse af 8/3 2006 anført:

"Vi kan desværre ikke dække en udbedring af de anmeldte remender, fordi vi mener, at tilstandsrapporten tilstrækkeligt har beskrevet forholdet.

Skadekonsulenten oplyser, at en enkelt uafdækket remende fremstår med nedbrydning.

Der kunne ikke konstateres nogen skade eller nærliggende risiko for skade i forbindelse med de reparationer for råd, der tidligere er lavet i tagkonstruktionen.

At vores kunde nu ønsker at foretage renovering af ejendommens tag og herved ikke er tilfreds med de tidligere udførte reparationer, er ikke et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringen.

…

Forholdet har fået karakteren K3, der beskriver en kritisk skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

12. 68.600

Vores kunde er derfor ved overtagelsen af ejendommen 1.juli 2003 oplyst om, at remender er uafdækkede og vil miste sin funktion indenfor overskuelig tid, ligesom vores kunde er oplyst om risikoen for fugtindtrængning i tagkonstruktionen.

I forhold til tagkonstruktionens tilstand og remendernes alder på over 100 år kan det ikke anses for uforventeligt i forhold til tilstandsrapportens beskrivelse, at en uafdækket remende nu fremstår med nedbrydning, når der i øvrigt er risiko for fugtindtrængen i tagkonstruktionen.

Vi mener derfor at vores kunde ved tilstandsrapportens beskrivelse har haft mulighed for at tage forholdets betydning i betragtning.

…

Vi må derfor fastholde at vi ikke kan dække en udbedring af den nedbrudte remende."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

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

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

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

…

5 Hvilke skader dækkes ikke

13. 68.600

A Forhold, der 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

G Forhold, der alene består i sædvanlig slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder indledningsvis anledning til at bemærke, at det af SundhedsAttesten fremgår, at tillægget supplerer tilstandsrapporten med en række yderligere oplysninger med det formål på at give den kommende boligkøber alle relevante oplysninger og det nødvendige overblik på et tidligt tidspunkt i beslutningsprocessen. Henset hertil er det nævnets opfattelse, at i de tilfælde, hvor klagerens erhvervelse af ejendommen og tegning af ejerskifteforsikringen er sket på baggrund af oplysningerne i en tilstandsrapport og en SundhedsAttest, må en vurdering af, hvorvidt et anmeldt forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang, skulle bedømmes i forhold til de to rapporters samlede oplysningsgrundlag.

Forholdet vedrørende skorstenen:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdet vedrørende skorstenen er fyldestgørende beskrevet og karakteriseret i tilstandsrapporten, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning, som sket.

Forholdet vedrørende manglende kel (kelspær):

Det er ikke godtgjort, at den manglende kel har medført skade, eller at der var risiko herfor. Allerede af denne grund finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at udbetale erstatning herfor.

Forholdet vedrørende den manglende afdækning af remenderne:

Nævnet finder, at forholdet vedrørende remender er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

Nævnet udtrykker forståelse, at klageren har oplevet en lang sagsbehandlingstid hos selskabet.

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand