791/08

Den 17. marts 2008 blev i sag nr. 71.763:

xxxxxxxx xx xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager over selskabets afvisning af et anmeldt forhold vedrørende ejendommens tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klagerne overtog ejendommen, der er opført i 1934, den 3/3 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 30/10 2005.

Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
	8. Tagkonstruktion		
…			
	8.8 Spær og lægter	K3	Skimlede spær og stedvis opfugtede (ved rygning) tagsten antyder en mangelfuld tagrumsventilation. Note: Tagrummet er uden nogen form for etableret ventilation. En fugtmåling viste imidlertid ingen usædvanlig fugtophobning i tagrummets træværk, men risikoen er betydelig.
		K1	Tydelige tegn efter borebilleangreb ses generelt i tagkonstruktionens trædele. Endvidere ses tegn efter viol-

			bukken, der hovedsageligt lever i træets yderste barkdele. Note: Det vurderes, at der er tale om et gl. angreb af violbukke. Dette begrundes i, at det stort set udelukkende er i/under træets efterladte bark på bomkanter, der ses skadestegn. Flyvehuller konstateres ligeledes i dette område. Skader efter violbukke i nævnte omfang betyder normalt ingen styrkemæssig svækkelse af træet, idet skader alene sker i træets overflade. Såfremt man ønsker en mere detaljeret viden kan det være en god idé at lade et specialfirma … registrere type og omfang.
	8.12 Isolering	K1	Mangelfuld udførelse af tilpasning af isolering.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?"	☐	☒	☐

Den 25/2 2007 anmeldte klagerne, at taget var utæt.

En besigtigelseskonsulent tilknyttet selskabet besigtigede den 16/4 2007 ejendommen og har i rapport af 22/4 2007 bl.a. anført:

"Bygningsbeskrivelse
Stuehus til nedlagt landbrug opført i 1½ plan i 1934 i tidstypiske materialer og konstruktioner. Huset er tilbygget i 1995. I 1999 er der er oplagt ny tagbelægning på hele stuehuset bestående af Danflock beton tagsten.

Anmeldte forhold
Efter overtagelse konstateres
1. Utæt tag.

Besigtigelsen
Ved besigtigelse af tagrum ses der umiddelbart ingen klare synlige tegn på utætheder i tagbelægningen, som kan forklare anmeldte utætte tag. Den nyere tagbelægning bestående af Danflock beton tagsten ses at ligge med mindre uvæsentlige lysindfald generelt. Disse vurderes dog ikke at kunne forklare, hvorfor taget skulle være utæt over den nye tilbygning, hvor tagdækningen forekommer at være mere tæt.
Forsikringstager oplyser, at det drypper fra taget over den nye tilbygning i forbindelse med regnvejr og/eller kulde. Der ses lettere skimlede spær. Mineraluld isolering over den nye tilbygning ses med lettere jævn mørk overflade efter fugtpåvirkning. Der kan dog ikke måles forhøjet fugtindhold i træværket eller konstateres fugt i tagrummet i øvrigt. Rygning ses udført med ventilation ved anvendelse af rygningsbånd. Forsikringstager har efterfølgende overtagelse ladet isætte 6 stk. tudsten på hver tagflade, i alt 12 stk. Dette er sket på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger til manglende ventilation af tagrum.
…
Konklusion
Det er min vurdering, at årsagen til anmeldte utætte tag ikke skyldes et utæt tag, men derimod utilstrækkelig ventilation af tagrummet. Konstaterede dryp fra taget vurderes at skyldes kondens i tagrummet. Kondenseringen i tagrummet forstærkes yderligere af det forhold, at

der ses ringe isolering af hanebåndsloft, 100 mm. mineraluld, som dermed tillader en betydelig mængde varme at trænge op i tagrummet. Dette forhold stiller forøget krav til ventilering af tagrummet.

Vurderingen er baseret på konstaterede forhold i tagrummet, hvor spær ses lettere skimlede, men træværket i tagkonstruktionen uden tydelige tegn på direkte vandindtrængen, og hvor mineraluld isoleringen over den nye tilbygning ses med lettere jævn mørk overflade efter fugtpåvirkning. Denne overflade fremtræder typisk i forbindelse med en høj luftfugtighed.

Skulle tagbelægningen være utæt, ville tagbelægningen være utæt på hele husets tagflader og ikke kun over den nye tilbygning.

Forsikringstager har efterfølgende overtagelse ladet isætte 6 stk. tudsten på hver tagflade, i alt 12 stk. Dette er sket på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger til manglende ventilation af tagrum. Den etablerede ventilation vurderes ikke tilstrækkelig henset: til tagkonstruktions udformning på huset.

Krav til ventilation af tagkonstruktioner svarende til 1/500 del af det bebyggede areal er ikke under alle omstændigheder tilstrækkelig, men må vurderes i det konkrete tilfælde. Se B&C Danflock oplægningsvejledning og Tegl 36.

Henset til dette vurderes, at en køber på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning om manglende ventilation af tagrum med karakteren K3 er korrekt advaret om, at skulle etablere tilstrækkelig ventilation af tagrummet."

På denne baggrund meddelte selskabet i skrivelse af 24/4 2007 klagerne afslag på dækning af forholdet over forsikringen.

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og har derfor ved skrivelse af 6/5 2007 indbragt sagen for nævnet. Da sagen ikke forinden har været påklaget til selskabet har selskabet efter sagen indbringelse for nævnet på ny foretaget en besigtigelse af forholder med henblik på genbehandling af sagen.

Ejendommen blev besigtiget den 25/7 2007 og i rapport af 22/8 2007 har en bygningskonstruktør tilknyttet selskabet anført:

"**Besigtigelse**
Ejendommen ses at være et stuehus til en nedlagt landbrugsejendom opført i 1934 med tilbygning fra 1999 og ejendommen fremstår generelt i tidligere renoveret stand, hvorfor FT i forbindelse med overtagelse af ejendommen har påbegyndt en gennemgribende renovering af hele ejendommen. Ejendommens facader er filtset teglmur. Bagmure i pudset mur. Gulve er opstrøet trægulve i etager. Tagkonstruktionen er en saddeltagskonstruktion med betontegltag.

I det følgende opbygge rapporten iht. skrivelse fra DBF:

1) Utæt tag
Ved besigtigelsen oplyser FT at der kommer regnvand ned gennem lampestedet i badeværelset på 1. salen.
Forholdet optræder mest under kraftigt nedbør samt når det er koldt. Taget ses at være oplagt i 1999, og er en B&C dobbelt-S tagsten med Danflock systemfuge, hvilket vil sige at taget kan oplægges uden brug af undertag. Besigtigelse af taget udefra viser ingen indikation på indtrængende nedbør. Der ses lettere lysindfald enkelte steder på tagfladen på hanebåndsloftet. Overgangen mellem oprindelig beboelse og tilbygning ses at have en lunke på ca. 15mm, målt over 3000mm.

Ved besigtigelse i loftrummet ses ingen indikation på indtrængende nedbør, fugtmåling viser mellem 12 og 14% hvilket er normalt for årstiden. Der ses ingen tegn råd og svamp. Det ses at spær på tilbygningen samt isolering er mørkskimlet, og det ses at der tidligere har trængt vand ind ved et spær, men ellers ingen direkte tegn på indtrængning af nedbør.

Hanebåndsloftet er isoleret med 100-150 mm mineraluld, og det ses at elinstallationen er ført op ved oprindelig gavl og hen over isolering hvor den er ført ned til lampested i badeværelse.
Elinstallationen er ført i rillerør og ses at være uisoleret.
Dampspærre omkring lampestedet ses ikke at være tæt.

2) Konstruktionsfejl
Taget ses at være oplagt i 1999, og er en B&C dobbelt-S tagsten med Danflock systemfuge, hvilket vil sige at taget kan oplægges uden brug af undertag. Ved besigtigelse af taget udefra ses revnet tegl på østlig tagside ved skorsten på *oprindelig* beboelse, samt revnet tegl på vestlig tagside på tilbygning ved gavlen. Indvendigt på hanebåndsloft ses enkelte steder lysindfald.

a) Overgangen mellem oprindelig beboelse og tilbygning ses at have en lunke på ca. 15mm, målt over 3000mm.

Hanebåndsloftet er udført som et loftrum, hvor den oprindelige gavl ses at være nedrevet til lofthøjde.

b) Spær: Spærafstand på tilbygning opmåles i hanebåndsloftet til C-C 980-1000mm, spærafstand på oprindeligt hus opmåles ligeledes på hanebåndsloftet til C-C 1100-1200mm.

Taglægter opmåles på stedet til at være 3 8 x 5 7min K 18 taglægter.'

c) Lægteafstanden opmåles på hanebåndsloft til C-C 330-345mm, og i skunk til 350mm.

d) Rygningslægtet ses ikke at være samlet i lige flugt.

e) Taglægter ses at være samlet over samme spær.

f) Afstanden mellem 1. & 2. lægte opmåles til 210-230mm.

g) Afstand mellem kip og 1. lægte opmåles til 0-15mm på tilbygning og 70-80mm på den oprindelige del af taget.

h) Der ses at være anvendt halve tagsten på tagfladen, disse ses alle at være lagt i den samme række mod øst på den oprindelige del af beboelsen, og på den vestlige del på den nye tilbygning.

…

Konklusion

1) utæt tag

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at utæt tag ikke afviger væsentligt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder. Det er min vurdering at det drejer sig om kondensvand der drypper ned på badeværelsesgulvet. FT oplyser at det mest opstår ved koldt vejr, samt ved kraftigt regnvejr. Deri varme fugtige luft trænger op i, og omkring elinstallationen hvor den kondenserer ved koldt vejr, og drypper ned på gulvet som vand. Udbedring af forholdet ses at omfatte isolering af elinstallationen, samt at fuge omkring lampestedet oppefra således at dampspærre slutter tæt omkring lampestedet.

2) Konstruktionsfejl

Det konkluderes på baggrund af besigtigelsen at taget efter min opfattelse ikke er oplagt i strid med gældende normer,

Det drejer sig overordnet om et betontegltag der er oplagt af gør det selv folk, og generelt ser taget pænt ud.

a) Det er min vurdering at lunken på taget ikke har nogen praktisk betydning udover at være et kosmetisk problem.
Der kan ikke konstateres nogen skade på taget eller de tilstødende bygningsdele.
Lunken er opstået på grund af for dårlig opretning af taget eller variationer i taglægter, spær mv.

WWW.tolerancer.dk
Tolerancer for taglægter kan variere med ±2mm i forhold til standardmål, hvilket vil sige at lægternes mål må variere mellem 37-41mm. Lægtnings tolerancer på ± 10 mm hvilket betyder at afstande kan variere inden for de angivne tolerancer, her vil det sige mellem 330-350mm.
vandret placering af spær med tolerance på ± 5mm, hvilket vil sige at tagfladen kan tillægges en variation på ±5mm vandret i længderetningen.
Krumningstolerance på 45mm for spær, hvilket vil sige at spær må variere ud og ind i en bue med et spring på op til 45mm.
Samt spring mellem spær max. 3mm, hvilket vil sige at de må have en unøjagtighed spær indbyrdes på 3mm.
Alle disse forhold er hver i sær med til at ændre på planheden af taget, og stadig holde sig inden for tolerancerne for oplægning af tag.
Lafarge Roofing, oplyser at de ikke har specifikke krav til planhed, udover de krav der stilles til den forudgående arbejdsopgave.
Min konklusion må derfor til min egen store overraskelse være at taget overholder de minimumskrav der er til tolerancer, og det er oven i købet toleranceregler der er gældende fra 2006/07.
Tidligere tolerancer kan ikke umiddelbart fremskaffes.

b) På den oprindelige del af beboelsen ses at der er anvendt samme type taglægter
Som på den nye del, 38 x 56mm.
Der ses dog ingen skade på taget som følge af valg af taglægter.
Spærafstanden på den oprindelige del af beboelsen blev opmålt til C-C 1100-1200mm.

SBI 189, fra 1999 foreskriver ved en lægteafstand mindre end eller lig med 0,45m kan følgende dimensioner anvendes:

38 x 56 mm ved spærafstand op til 1,0 m
50 x 50 mm ved spærafstand op til 1,3 m

Lægteafstanden er opmålt til mellem 330-350mm, det vil sige at der skulle have været anvendt 50 x 50 mm taglægter til den oprindelige del.
Udbedring ses at være udskiftning af taglægter på den oprindelige del af ejendommen, såfremt der er tale om en dækningsberettiget skade. Det er dog min vurdering at der ikke er nogen skade, eller risiko herfor i forbindelse med anvendelsen af 38 x 56mm taglægter.

c) Lægteafstanden opmåles til mellem 330-350mm, hvilket ligger inden for de tolerancer der tillades, ±10mm.
Det er min vurdering at der ikke er nogen skade, eller risiko herfor i forbindelse med variationen i lægteafstanden. Udbedring ses ikke at være nødvendig.

d) Toplægtet ses ikke at være i flugt, og det ses at de ikke er sammenholdt.
Der ses dog ingen skade eller tegn på skade som følge af de benævnte forhold. Udbedring ses ikke at være nødvendig.

e) Taglægter ses at være samlet over samme spær på det oprindelige tag, og ikke at være forskudt som oplægningsvejledningen vejleder.
Tagkonstruktionen ses at være så kraftig at der er minimal risiko for skader som følge af at lægter er samlet over samme spær.
Der kan ikke konstateres nogen skade, eller tegn på skade som følge af forholdet.
Udbedring ses ikke at være nødvendig.

f) afstanden mellem I. og 2. taglægte ses at være 210-230mm, hvilket indikerer at de der har oplagt taget ikke helt har haft kontrol over situationen, forholdet medfører at øverste række tegl er hele, og at anden række tegl ser ud som om de er halve, det vurderes ikke at have nogen praktisk betydning for tagets tæthed, da overlægget er så stort som det ses her, og det er min vurdering at det overvejende er af kosmetisk betydning.

g) Det konstateres at afstanden mellem kip og 1. lægte foreskrives af teglleverandøren at være 15mm, den ses at svinge mellem 0-15mm på den nye tilbygning, og mellem 70-80 mm på den oprindelige del. Det er min vurdering at det har været nødvendigt at lave dette spring for at få de to tagflader til at hænge ordentligt sammen. Det bærer stadigt præg af at det er gør det selv folk, der har lagt tagsten.
Forholdet vurderes at være af kosmetisk karakter.

h) Anvendelse af halve sten er helt almindelig praksis, med oplægningsvejledningen foreskriver at de halve sten forskydes, sådan at de ikke ligger i samme række.
Henset til at taget har ligget så længe som det har uden at der er opstået skader, er det min vurdering at det ikke er overvejende sandsynligt at forholdet udvikler sig.
Udbedring af forholdet ses ikke at være nødvendig for tagets levetid."

Efter genbesigtigelsen har selskabet har i svarskrivelse 8/10 2007 til nævnet anført:

"Det var på baggrund af besigtigelsen konsulentens vurdering, at klager i forbindelse med købet fik oplysninger om, at der var forhold omkring isoleringen som enten var manglefuld eller manglede tilpasning og som skulle udbedres. Vi skal i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Det blev endvidere ved besigtigelsen konstateret, at spærafstanden på tilbygningen måles til C-C 980-1000 mm og spærafstanden på det oprindelige hus måles til C-C 1100-1200. Taglægter måles til at være 38x57 mm K18 taglægter.

Det er på baggrund af besigtigelsen konsulentens vurdering, at taget ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder og konstruktion. Taget er et betontegltag der er oplagt af gør-det-selv-folk og generelt ser taget pænt ud. Klager er i sælgeroplysninger blevet oplyst om, at arbejdet er udført som selv og medbyg.

Derudover er det besigtigelseskonsulentens vurdering, at taget på tilbygningen - ud fra de tolerancegrænser der forefindes på området - ses at overholde de lægteafstande og dimensioneringer der er til tage. Dette er endda ud fra de tolerancegrænser der foreligger for 2006/2007. Taget på klagers ejendom er oplagt i 1999.

For så vidt angår taget på den oprindelige bygning oplyses det, at der er anvendt samme type taglægte som på den nye del - 38x56 mm. Her ses spærafstanden som anført ovenfor til C-C 1100-1200 mm. Ud fra SBI 189 burde der ved nybyggeri være anvendt en 50x50 lægte, idet der ses spærafstand på op til 1,3 m. Der ses dog ikke skade på ejendommen som følge af den valgte lægte.

Baggrunden for, at man ændrede lægtedimensioneringen var alene ud fra et hensyn til de håndværkere der skulle arbejde på en tagbelægning og ikke af styrkemæssig betydning for tagets konstruktion. Lægtedimensioneringen giver således ikke nærliggende risiko for skade som anført i ejerskifteforsikringens punkt 3.1.

Lægtedimensionen svarer til, hvad der tidligere har været anvendt på denne bygning. Der er således ikke ændret på den oprindelige konstruktion i forbindelse med oplægningen af den nye tagbelægning, men blot foretaget en udskiftning af de eksisterende lægter.

Der er på baggrund af besigtigelserne vores opfattelse at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning på opførelsestidspunktet som anført i forsikringsbetingelsernes punkt 15.1. Der er ikke krav til at nye bygningsreglementer skal anvendes ved renovering af tage der oprindeligt er fra 1934.

Endelig er det selskabets opfattelse, at der for så vidt angår de af klager øvrige anførte forhold - herunder den konstaterede lunke - alene er tale om kosmetiske forhold, som efter konsulenternes vurdering ikke har givet eller giver nærliggende risiko for skade. Vi henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Det er endvidere vores opfattelse, at det er umiddelbart synligt, at den øverste række tegl har et overlæg, samt at der som følge af forholdet efter besigtigelseskonsulentens vurdering ikke er nærliggende risiko for skade som anført i forsikringsbetingelserne.

Forså vidt angår de øvrige anmeldte forhold er det besigtigelseskonsulentens vurdering, at der alene er tale om kosmetiske forhold som ikke giver nærliggende risiko for skade. Vi henviser også her til forsikringsbetingelsernes punkt 4.

3. Konklusion.
Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke på det foreliggende grundlag sandsynliggjort, at der er utætheder i tagkonstruktionen og har ikke kunnet konstatere forhold ud over de forhold som klager er blevet vejledt om i tilstandsrapporten. For så vidt angår tagets konstruktion er det vores opfattelse, at der ikke foreligger en ulovlig bygningsindretning som dækket af selskabets forsikringsbetingelsers punkt 15.1. Tagets konstruktion giver ikke nærliggende risiko for skade og at eventuelle ufuldstændigheder alene er af kosmetisk karakter og ikke har konstruktiv karakter.

Klagen bør derfor afvises."

Klageren er i skrivelse af 13/11 2007 fremkommet med følgende bemærkninger til selskabets svarskrivelse:

"Vi føler at vi i den udarbejdede tilstandsrapport er blevet vildledt/ ikke forholdt, for os meget væsentlige oplysninger, omkring ejendommens tilstand. Oplysninger, der giver en væsentlig værdiforringelse af boligen - altså et ganske betragteligt økonomisk tab for os. Vi har ved købet af huset ikke kalkuleret med at skulle påsætte en helt ny tagkonstruktion, idet det fremgik at taget var nyligt pålagt (læs 1999). Vores 15 års garanti på taget er bortfaldet, idet taget ikke er korrekt oplagt.

Dansk Boligforsikring skriver i deres revurdering af d. 8.10.2007, at køber er oplyst om, at arbejdet er udført som selv- og medbyg, hvilket vi ikke finder ensbetydende med, at de gældende regler for oplægning kan afviges - dette skulle den bygningssagkyndige jo også ved tilstandsrapportens udførelse have været ekstra opmærksom på, for at se om arbejdet var korrekt udført. Dette er vel købers forsikring for, at arbejdet er lavet godt nok, eller i det mindste, at vi med tilstandsrapporten blev gjort opmærksom på fejl og mangler.

Vi er ganske uenige med Dansk Boligforsikring og deres rådgivere, i deres vurdering af, at vandindtrængningen i tagrummet skyldes kondens, idet det så ville være hele taget der ville være berørt, og ikke kun over sammenbygningen - hvor klart synlig skævhed i taget ses. Der står i Dansk boligforsikrings revurdering af d. 8.10.2007, at sælger har oplyst, at forholdet mest optræder ved kraftigt nedbør, samt når det er koldt - dette ønsker vi at afkræfte, idet vi kun har sagt, at vi kun har lagt mærke til det ved nedbør og at det ikke har været temperaturbestemt.

Der bliver af Dansk boligforsikrings revurdering vurderet, at lægteafstanden er indenfor tolerancegrænsen, hvilket er direkte forkert, idet tolerancegrænsen går fra 300-340 mm jf. Larfarges oplægningsvejledning, og der ses på vores tag en fejlopsætning på op til 90 mm udenfor tolerancen. Desuden påpeger Dansk Boligforsikring, at lægterne der er brugt svarer til de lægter der tidligere har været brugt til den gamle konstruktion - vi må stille os undrende overfor denne konklusion, for hvorfra ved de hvilke lægter der har været brugt til konstruktionen tidligere, idet alt er udskiftet ved oplægning af taget i 1999.

Hele tagkonstruktionen er fyldt med fejl, hvilket vi har fået bekræftet af en byggesagkyndig, som vi selv har købt til besigtigelse af ejendommen i november 2007. Han påpeger ydermere, at der i tagkonstruktionen mangler at være påsat vindkryds, som gør tagkonstruktionen yderligere svækket ved at de ikke er monteret.

Såfremt det forholder sig sådan at Dansk Boligforsikring i udarbejdelsen af ejerskifteforsikringen, ikke kan stå til ansvar overfor os, så kan vi ikke se hvad en ejerskifteforsikring skal gøre godt for."

Vedrørende vindafstivning har selskabet i skrivelse af 4/12 2007 til nævnet anført:

"Til dette punkt kan jeg oplyse, at spørgsmålet omkring vindafstivning ikke har været genstand for behandling i selskabet.

Selskabets besigtigelseskonsulent bekræfter, at ejendommen ikke har vindafstivning. Der var ikke krav om vindafstivning da hovedbygningen blev opført og da det nye tag er bygget sammen med det oprindelige er der formentlig heller ikke behov herfor på tilbygningen.

Selskabet har dog besluttet kulancemæssigt at nedskrive klagerens selvrisiko med 5.000 kr. til udbedring af dette forhold."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
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, revnedannelser, ødelæggelser 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. Undtagelser fra dækning
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
15. Udvidet dækning
15.1
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

10. 71.763

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at taget er utæt, eller at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann