803/08

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 72.547:

xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms stråtag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 15/9 2003. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 29/7 2003, hvoraf det fremgår, at ejendommen bl.a. består af en beboelsesbygning (bygning A) og et udhus (bygning B). Begge bygninger har stråtag og er opført i henholdsvis 1877 og 1827. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	1	Enkelte områder på tagflader og kanter og omkring kviste trænger til efterreparation. Enkelte blottede jern.

…
Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…
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	Slitage på grund af håndværkere og almindelig nedbrydning."

Det fremgår af det i tilknytning til tilstandsrapporten udfærdigede Kvalitetstillæg, at tagkonstruktionens tilstand vurderes som "god", hvilket er "udtryk for en bygningsdel, som fremstår i almindelig god og vedligeholdt stand, og hvor eventuelle skader, fejl eller mangler kan henføres til kosmetisk art". Af tillægget,der er udarbejdet af den bygningssagkyndige i samarbejde med RealMæglerne, fremgår endvidere bl.a.:

"**3. Skønnede udbedringspriser - kun beboelse**
…

Pkt.	Bygningsdel	Reparationsforslag	Skønnet udbedringspris ex moms kr.
…	…	...	…
8.1	Tagbelægning	Reparation af nedbrudt/slidt stråtag. Indhent tilbud	

…
4. Skønnede restlevetider for bygningsdele
Restlevetider er en skønsmæssig vurdering baseret på en besigtigelse uden destruktive indgreb. Restlevetiderne er uden ansvar for den bygningssagkyndige. Lang restlevetid kræver god almindelig vedligeholdelse.

Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkninger
…	…	…
Tagbelægning	>20 år	2 (mønning 8 år)

Bemærkninger:
…
2. Der bør påregnes nogen reparation for at opnå skønnet restlevetid."

Ved skrivelse af 29/11 2006 anmeldte klageren til selskabet, at der i ejendommens stråtag var konstateret nedbrydning, som nødvendiggjorde udskiftning af hele taget. Vedlagt skrivelsen fremsendte han udtalelse/overslag fra tækkemand. Af sidstnævnte dokument fremgår:

"Fredag den 25. august 2006 er der foretaget besigtigelse af stråtag på ovennævnte ejendom.

Beskrivelse:

Vestside af stuehus:
På tagsiden er der to kviste, hvor sider og tagskæg er meget løse og hullede. Overside er stærkt slidt på grund af lav taghældning. Ved skrå hjørne mod udhus konstateres gennemsivning til underside af tagskæg.
Tækkekæp af tentorstål er synlig over hele siden. De fleste steder er den korroderet til 1/3 tykkelse. Den yder ingen fastholdelse af tagmateriale.

Østside af stuehus:
I en stribe nedenfor skorsten er tækkekæp synlig. På resten af siden ligger tækkekæp lige under tagfladen, og er dermed i kontakt med vand. Den er stærkt korroderet.

Mønning af stuehus:
Mønning er skiftet for få år siden og ligger pænt. Der er trods dette vandindtrængning ved begge gavlspidser. Lægter er gennemvædet.

Sydside af udhus:
Tækkekæp er synlig på dele af siden. På resten af tagfladen ligger tækkekæp lige under tagfladen og stærkt korroderet. Selve tagmaterialet er stærkt nedbrudt i de øverste fem centimeter af tagtykkelsen. Resten af tykkelsen er meget skrøbelig og smuldrer nemt.

Nordside af udhus:
Tagmateriale er stærkt nedbrudt og skrøbeligt. Tagskæg er gennemsivet.

Generelt:
Taget ser ud til at være løbende vedligeholdt.

Forslag til udbedring af ovennævnte skader vil være en udskiftning af alle tagflader. Skaderne må betragtes som fundamentale og kan ikke repareres. En udskiftning vil kunne udføres for

kr. 171500,00

Hertil skal lægges udgift til stillads på **kr. 20000,00. Begge priser er excl. moms.** Prisen er gældende ved udførelse inden 31.12.07."

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af rådgivende ingeniørfirma Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S. På baggrund af besigtigelsen, der fandt sted den 3/1 2007, blev der udfærdiget intern rapport og skadekonsulentrapport. Begge rapporter er dateret 8/1 2007.

Af den fremlagte interne rapport fremgår bl.a.:

"**1. Stråtag er nedslidt og skal udskiftes**

Vurdering i forhold til ejerskifteforsikringen
Stråtagene på både bygning A og B er nedslidte. Kunden oplyste at han kort efter overtagelse havde en tækkemand på besøg som sagde, at det ikke var nødvendigt at gøre noget ved taget. Kunden anmelder nu, 3 år senere at taget er nedslidt.

Forholdet vedr. nedslidning af tagfladerne bør ikke være omfattet af forsikringen. Der er tale om almindeligt udløb af levetid. Kunden oplyste at mønningen måske var lagt/fornyet ovenpå en ældre mønning, og at dette medførte muld under mønningen. Vi kan konstatere, at der vokser grantræer i mønningen, hvilket tyder på nedsat/manglende vedligeholdelse. Endvidere har oplysninger i tilstandsrapporten beskrevet taget på bygning A korrekt, for ca. 3 år siden. Der er ikke konstateret indtrængning af vand i beboelsen.

Eneste udbedring er nu udskiftning af tagfladerne, men dette vil udgøre store forbedringer af forholdene.

Vurdering af tilstandsrapporten og den bygningssagkyndiges ansvar
Den bygningssagkyndige har sandsynligvis beskrevet tagenes tilstand korrekt. Dette kan være svært at bedømme da tilstandsrapporten er mere end 3 år gammel."

Af den fremlagte skadekonsulentrapport fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af de anmeldte skader**

1. Stråtag er nedslidt og skal udskiftes.
Ved besigtigelsen kan konstateres, at stråtaget fremstår med meget mos. Der kan mange steder på tagfladerne ses de jern som holder stråene på plads. Disse jern skal være dækket af strå og ligger typisk ca. 5 cm under overfladen ved et nyt stråtag.

I mønningen kan ses at vokse grantræer. Nogle af disse vurderes at være op til ca. 60 cm høje.
Indvendigt kan på 1. salen ses at være fugtskjolder på ydersiden af dampspærren, lige under mønningen. Der er ikke trængt vand ind i boligen."

På baggrund af de modtagne oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det omtvistede forhold, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 19/3 2007.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han via advokat L.-O.H. ved skrivelse af 19/6 2007 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Ved skrivelse af 15/8 2007 fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket ikke resulterede i enighed. Den 24/9 2007 blev sagen indbragt for nævnet.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække omkostninger i forbindelse med nødvendig omlægning af taget.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 19/11 2007 bl.a. anført:

> "Vores forsikringstagers ejendom er opført i 1877 efter dagældende sædvanlig byggeskik. Ejendommens tagbelægning af strå vurderes at have en alder på ca. 40 år.
>
> Vores forsikringstager overtog ejendommen den 15. september 2003. Efter det oplyste, er der ikke i dennes ejertid blevet vedligeholdt på tagbelægningen.
>
> Forholdet anmeldes til forsikringen den 4. december 2006 og således først mere end 3 år efter overtagelsen af ejendommen og ca. 3½ år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
>
> Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, at stråtaget fremstod med meget mos. Mange steder på tagfladerne var de jern, der holder stråene på plads, synlige. Disse jern er sædvanligvis dækket af strå og ligger typisk ca. 5 cm under overfladen på et nyt stråtag. I tagrygningen/mønningen groede der grantræer, der er et udslag af manglende vedligeholdelse.
>
> Generelt fremstod stråtagene nedslidte, men i en stand, der må anses som forventelig henset til alderen. Vi har ved vores besigtigelse ikke kunnet konstatere egentlige fejl på stråtaget, ud over det allerede anførte i tilstandsrapporten.
>
> Det er således vores opfattelse, at tagets levetid på anmeldelsestidspunktet var ved at være udløbet. Udløb af levetid er som udgangspunkt undtaget forsikringsdækning, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.7.
>
> Herudover er det vores opfattelse, at den forværring af stråtagets tilstand, som er sket siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten og vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen, er en følge af, at der i denne periode ikke er foretaget en løbende vedligeholdelse samt manglende udbedring af de anførte alvorlige skader, der er beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport. At vores forsikringstager i de ca. 3 år hvor han har ejet ejendommen ikke har vedligeholdt og udbedret dette, medfører naturligvis en udvikling i omfanget heraf. I den forbindelse henviser vi til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.6.
>
> Vi henviser i øvrigt til Ankenævnets kendelse 56.209, der vedrører en tilsvarende situation.
>
> Sammenfattende skal vi således anføre, at stråtagets tilstand på overtagelsestidspunktet efter vores opfattelse, var i en stand, som må anses som forventelig henset til alderen og tilstandsrapportens oplysninger. Den forværrelse, som er sket i vores forsikringstagers ejertid skyldes, at der ikke er foretaget udbedring af de i tilstandsrapporten anførte skader samt at der ikke er foretaget den løbende vedligeholdelse som et ældre stråtag kræver.
>
> Som følge heraf fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, hvorfor erstatningspligten ikke kan anerkendes."

Hertil har klageren i skrivelse af 6/12 2007 til nævnet bl.a. bemærket:

"Tryg sammenfatter i sit svar af 19. november to påstande:

1) Stråtaget var ved overtagelsen i en stand, som det kan forventes, når alder og tilstandsrapportens oplysninger tages i betragtning.

2) Forværringen i min ejertid er sket som følge af min forsømmelighed, idet jeg har undladt at reparere og vedligeholde taget, som sådan et tag bør vedligeholdes.

Tryg henviser endvidere til Ankenævnets kendelse 56.209.

Angående det første punkt har jeg følgende kommentarer: Tryg anfører i samme skrivelses side 3, at taget 'vurderes af have en alder på ca. 40 år'. Det fremgår ikke, hvilket vurderingstidspunkt, der her tales om. Men om der nu henvises til 2003, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, eller til 2007, som vi er i nu, er vurderingen under alle omstændigheder forkert. Stuehuset er ganske rigtigt fra 1877 - en oplysning, der i denne sammenhæng er irrelevant, da stort set ingen tagbeklædning overhovedet lever uanfægtet fra 1877 til 2003/7 - men det har fra opførelsen slet ikke haft stråtag. Dette tag er tidligst lagt i forbindelse med den væsentlige ombygning, der fandt sted omkring 1986, og har således på tidspunktet for min overtagelse været maksimalt 17 år gammelt. Den 'vurdering', som Tryg nu fremfører, er således grebet ud af luften, idet den intet belæg har i de faktiske forhold. …

Angående det andet punkt er det således, at tilstandsrapportens beskrivelser fra 2003 alene vedrører den vestvendte tagflade, hvor de eneste kviste befinder sig, samt et ca. 1-1,5 m bredt bånd nedenfor skorstenen, som ganske rigtigt fremviste fritlagte tækkekæppe samt en begyndende nedskridning af tagmaterialet. Det var disse forhold, der blev gjort opmærksom på i tilstandsrapporten, og som jeg i øvrigt reagerede på allerede inden overtagelsen af ejendommen ved at rekvirere en tækkemand, som imidlertid dengang udtalte, at slidlaget endnu ikke var kritisk tyndt, og der derfor ikke var grund til akut indgriben. Jeg lod på denne baggrund et par år hengå, medens jeg løbende har holdt øje med taget. Da vi nåede til sommeren 2006 forekom det mig imidlertid, at den generelle nedbrydning af taget syntes at være ret så fremskreden, og jeg rekvirerede en tækkemand (J.S., rapport af 25.8.2007) til at besigtige det, og udtale sig om reparationsmuligheder. Han bedømte, at taget var tjenligt til udskiftning i sin helhed, men at det i øvrigt forekom at være løbende vedligeholdt.
…
Der er … afgørende forskel på den vurdering, der fremgik af tilstandsrapporten inklusive kvalitetstillæg, og den faktiske tilstand, som den lod sig konstatere blot tre år senere. På denne baggrund fastholder jeg, at tagets tilstand var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forsikringen er forpligtet til at medvirke til udbedring af skaderne.

I øvrigt kan jeg undre mig over, at Tryg til stadighed fastholder, at der skal finde vedligeholdelse sted på et stråtag, uden at man på noget tidspunkt har oplyst, hvori en sådan vedligeholdelse skulle bestå. Det er langtfra en god ide at bevæge sig rundt på et stråtag, hvad så end grunden kunne være til, at man skulle ønske at gøre det, fordi et sådant tag altid vil have en porøs og smuldrende overflade - det ligger simpelthen i tagets natur: Det nedbrydes langsomt udefra, ved råd, sol- og vindpåvirkning, indtil der til sidst ikke er mere 'slidlag' tilbage, og det er tid at udskifte hele taget. Når det tidspunkt nås, kan der ikke længere tales om 'reparation' - den betegnelse er alene forbeholdt de punktskader, som fugle, mindre dyr og nedfaldende genstande kan forvolde. Der kan heller ikke løbende lægges nye slidlag ovenpå et stråtag - det ligger i hele tagets ide og konstruktion, at det ikke lader sig gøre.

Hvad angår mosbelægninger, er det således, at sagkundskaben er delt på spørgsmålet. Et stråtag er et 'levende' tag, som man nu om stunder mestendels lægger for de æstetiske kvaliteter. Det skal således ikke fremstå fuldstændig glat og frit for mos og algevækster, men med en vis patina, som man eventuelt kan vælge at begrænse. Dette gøres hverken med mekaniske midler eller rensning, men ved hjælp af giftstoffer som fx. udvaskning af kobber, som man kan indlægge i konstruktionen. Men i så fald skal dette medtænkes allerede ved oplægningen af taget, og eksperter er - af indlysende miljømæssige grunde - ikke entydigt enige om, at dette er en fordel. Hvad angår træbevoksning i mønninger, kan jeg henvise til de bemærkninger, som allerede er gjort herom i advokat L.-O.H.'s skrivelse. Den redegørelse har dog ikke forhindret Trygs C.D. i at hævde, at man kunne 'have fældet træerne på tagryggen, og ved samme lejlighed have udskiftet mønningen' (brev af 15. august 2007). For det første skifter man ikke bare lige en mønning en dag, man er deroppe alligevel, det er en større operation, og for det andet stod der i tilstandsrapporten om mønningen slet intet, der antydede, at den var i nærheden af at trænge til udskiftning, tværtimod stod den særskilt opført med en formodet levetid på ca. 8 år.
Det forekommer mig således, at Tryg i sine vurderinger forholder sig til en tagtype, som man ganske enkelt ikke har forstand på.
Af den grund har jeg da også tidligere foreslået Tryg (min fax af 7. september 2007), at vi kunne lade eksperter bese og udtale sig om tagets nuværende (vedligeholdelses)tilstand og således få en hurtig afgørelse af, hvem der har ret i denne sag."

Herefter har selskabet i skrivelse af 17/12 2007 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde ønsker dokumentation for vores angivelse af en alder på 40 år på stråtaget. Aldersfastsættelsen er foretaget ud fra en visuel besigtigelse, og er baseret på taksators erfaring med tilsvarende tagbelægninger. På baggrund af en visuel gennemgang af tagets tilstand, så fastholder vi, at taget umiddelbart er cirka 40 år gammelt, regnet ud fra en vurdering på besigtigelsestidspunktet i 2007. Taget er præget af manglende vedligeholdelse og udsat beliggenhed. Vores kunde oplyser i den forbindelse, at taget er fra cirka 1986, men vi har ikke modtaget dokumentation i sagen, der sandsynliggør, at taget skulle være af yngre dato.

Vores kunde henviser til tilstandsrapportens kvalitetstillæg, hvoraf det fremgår, at taget vil kunne holde i 20 år og mønningen i 8 år. Det fremgår af dette tillæg, at levetiden på mønningen er afhængig af, at der skal ske reparation af nedbrudt/nedslidt stråtag. Det anbefales, at indhente et tilbud på dette. Ejerskifteforsikringen er indtegnet på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Et kvalitetstillæg kan således ikke anvendes i forhold til et krav om forsikringsdækning. Vi henviser i den forbindelse til kendelse nummer 69.510, som vedlægges i kopi, hvor nævnet har udtalt, at forhold nævnt i et kvalitetsmærke ikke kan tillægges betydning, fordi selskabet ikke har medvirket til udfærdigelsen af dette. Vi mener derfor ikke, at oplysningerne i kvalitetstillægget kan tillægges betydning i forbindelse med nævnets afgørelse, idet kvalitetstillægget ikke er en del af indtegningen af forsikringen. Vores kundes anbringender vedrørende levetider og vedligeholdelsesstand på taget, kan derfor ikke finde anvendelse på denne sag.

På baggrund af oplysningerne i kvalitetstillægget mener vi dog, at det kan lægges til grund, at vores kunde har fået en oplysning om, at der bør ske reparation af det nedbrudte/slidte stråtag før end taget vil kunne have den angivne forventede levetid på 20 år (8 år for mønningen). Det er derfor fortsat vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
…

Vores kunde henviser til, at han ønsker at få foretaget en undersøgelse af taget af en fagmand. Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler vores kunde i medfør af forsikringsaftalelovens § 22. På det foreliggende grundlag finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, samt at forholdet ikke var klart forkert beskrevet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Men vi er naturligvis villige til at se på sagen igen, hvis vores kunde sandsynliggør, at der er tale om et dækningsberettiget forhold."

Efterfølgende er klageren fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 30/12 2007 til nævnet.

Herefter har selskabet i skrivelse af 24/4 2008 til nævnet anført følgende:

"Vi kan oplyse, at vores afgivelse af forsikringstilbud alene baseres på oplysninger i tilstandsrapporten - aldrig på oplysninger i tillæg. Ved indtegning undersøger vi således ikke, om der skulle være udarbejdet eventuelle tillæg til tilstandsrapporten, ligesom vi heller ikke ønsker at gøre os bekendt med indholdet af sådanne tillæg, såfremt vi er bekendt med, at de foreligger.

Skulle kunden på eget initiativ have indsendt et tillæg, vil dette blive returneret eller kasseret, inden visitation og afgivelse af forsikringstilbud."

I klagerens skrivelse af 8/5 2008 til nævnet hedder det bl.a.:

"Der er nu ingen tvivl om, at taget tidligst er lagt i midtfirserne (altså 1980'erne), og således kun knap 20 år gammelt på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse. Jeg kan ikke på egen hånd forlange underskrevne erklæringer fra de af mine naboer, der har kendskab til ejendommens historie, men blot anføre, at de mundtlige udsagn, jeg har opnået, under en eventuel påfølgende retssag jo ville blive afgivet under vidneansvar. Jeg ser heller ingen mening i, at jeg skulle forsøge at indhente yderligere erklæringer fra professionelle, idet der fra J.S. allerede i sagens akter foreligger en fagmæssig erklæring, hvis indhold imidlertid entydigt er blevet modsagt af forsikringsselskabet.

Om kvalitetstillægget har været forelagt forsikringsselskabet ved tegnelse af forsikringen eller ej, så er det dog et uafviseligt faktum, at det er udarbejdet af den samme sagkyndige, som har stået for tilstandsrapportens hoveddel. Det er min påstand, at tagets tilstand er aldeles fejlvurderet af denne sagkyndige, hvilket naturligvis må have haft betydning for den vurdering, der fremgår af tilstandsrapportens hoveddokument, i hvilket man alene oplyses om, at *enkelte flader og kanter trænger til efterreparation og enkelte jern er blottede*. En korrekt vurdering ville have lydt: *samtlige tagflader trænger til udskiftning*, og burde have givet anledning til karakteren K3, og ikke K2, som tilfældet er.

Min påstand er således stadig, at tilstandsrapporten er udarbejdet på et forkert grundlag af en sagkyndig, der, når det drejer sig om stråtag, øjensynligt ikke har haft den fornødne sagkundskab. Dermed har rapporten beskrevet forholdene fejlagtigt, og derved har jeg fået et misvisende indtryk af tagets faktiske tilstand."

Herefter har selskabet i skrivelse af 27/5 2008 til nævnet anført:

"Vi må fastholde vores vurdering af tagets alder, jf. vores tidligere skrivelser. På baggrund af vores undersøgelser finder vi det ikke sandsynligt, at taget skulle være udskiftet i midtfirserne. Modtager vi imidlertid entydig dokumentation for, at dette skulle være tilfældet, er vi naturligvis indstillet på at vurdere sagen på ny.

På det foreliggende grundlag må vi i det hele fastholde vores afgørelse, jf. tidligere breve til nævnet."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere kommentarer i skrivelser dateret 31/5 og 4/6 2008.

Nævnet har fået forelagt fotos af den forsikrede ejendoms stråtag.

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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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.

4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
…
9. Hvorledes beregnes erstatningen?
9.1 Ejerskifteforsikringen

Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette de beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Efter en samlet bedømmelse af sagens oplysninger finder nævnet, at det af klageren anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har således ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket og skal derfor opgøre og udbetale den erstatning, som herefter tilkommer klageren.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabet efter nævnets opfattelse er berettiget til at nedskrive erstatningen med 75 % på grund af slid og ælde, jf. oplysningerne i tilstandsrapporten, og at forholdet først blev anmeldt 3 år efter overtagelsen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade på stråtaget er dækningsberettigende, og skal opgøre og udbetale erstatning herfor med fradrag af 75 % på grund af slid og ælde.

Marianne Højgaard Pedersen