810/08

Den 30. december 2008 blev i sag nr. 73.922:

xxxx xxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

TrygVesta 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 tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har anerkendt et enkelt forhold vedrørende forkert anvendte skruer til fastgørelse af tagets lægter. Selskabet har afvist de øvrige forhold med henvisning til, at disse ikke er dækningsberettigende i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Den omhandlede ejendom, der er opført i 1934, blev i marts 2001 købt af klageren med overtagelse pr. 1/6 2001. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 14/3 2001, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse			
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
…				
	8.10 Undertage/understrygning	K2	4	K1. Undertag ved tagfod er ikke ført ud i tagrende med fodblik, men afvandes bag tagrende. K2. Undertag mangler omkring stålskorsten, samt manglende færdiggørelse/afslutning af un-

dertag ved tagryg og evt. over kviste.

…

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
…			
4	A	8.10 Undertage/understrygning	Kvisttage mv. er ikke besigtiget pga. højden."

I februar 2007 anmeldte klageren til selskabet, at der var konstateret diverse fejl og mangler ved ejendommens tagkonstruktion.

Ejendommen blev den 9/2 2007 besigtiget af selskabets taksator, som på baggrund heraf udfærdigede intern besigtigelsesrapport af 1/3 2007. Af denne rapport fremgår:

"Generelt:
Taget er fra 1998, hvor stort set hele tagkonstruktionen er udskiftet, taget er belagt med glaseret falstagsten med undertag.
Generelt bærer dette tag præg af at en del af arbejdet er udført som gør det selv arbejde.

UNDERTAG IKKE FØRT SAMMEN I KIP.
Jeg kunne konstatere at undertaget ikke er afsluttet korrekt ved kippen, der mangler rygningsbånd og undertaget er ikke ført sammen, dette betyder at der er risiko for fygesne og nedbør som vil trænge ind her.
Forholdet er beskrevet i TR pkt. 8.10: *Undertag mangler omkring stålskorsten, samt færdiggørelse/afslutning af undertag ved tagryg og evt. over kviste.*

Jeg mener vi skal afvise forholdet, det er korrekt beskrevet i TR.

MANGLENDE KLEMLISTE SAMT KLEMLISTER AF FORKERT TYPE.
Jeg kunne ved besigtigelsen konstatere at der på nogle spærfag var anvendt klemlister og på andre spærfag var der ikke anvendt klemlister. Årsagen til at der nogle steder var anvendt klemliste og andre steder ikke er at, man har forsøgt at rettet taget op ved hjælp af disse klemlister, dvs. at man har undlad klemlister der hvor spæret har været for højt. Endvidere er de klemliste der er anvendt af forkert type og i forkert dimension, de er ikke K33 (trykimprægneret).
Det forhold at der ved nogle spærfag mangler klemliste betyder at blade osv. kan samles her mellem lægte og spær.
Der ingen tvivl om at dette tag ikke er lagt efter de forskrifter der var for denne type tag i 1998, men jeg kan dog ikke konstatere nogen skade som følge af disse forhold, og taget har trods alt snart ligget der i 10 år. Så det er min vurdering af forholdet skal afvises.

FORKERT ANVENDTE SKRUER TIL FASTGØRELSE AF LÆGTER.
Det er konstateret at de skruer der er brugt til fastgørelse af lægter til spær, alene er 5 x 80 mm elforzinkede spånskrue, for det første er denne må man ikke bruge el-forzinket skruer til dette, da disse ikke er vejrbestandige og inden for en overskuelig fremtid vil begynde at svigte (knække), endvidere er de skruer der er anvendt kun 80 mm lange, og lægter og klemliste er tilsammen ca. 38 + 22 til 24 mm = 62 mm, og dvs. at skruer kun har fat i selve spærret med ca. 18 mm, hvilket er alt for lidt.
Og det er min vurdering taget reelt kan blæse af ved kraftig storm, jeg mener vi skal dække denne skade.
Udbedring af forholdet:
Omsætning af stillads (dette er nødvendigt grundet bygningens højde)
Demontering af tagsten og opmagasinering af disse
Fastgørelse af lægter med 100 mm gals. søm
Genoplægning af tagsten.

MANGLENDE FODBLIK VED TAGFOD.
Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der mangler fodblik ved tagfod således at undertag afvandes mellem tagrende og tagsten, dette er ikke den korrekte måde at udføre dette på.
Men forholdet er beskrevet i TR pkt. 8.10: *Undertag ved tagfod er ikke ført ud i tagrende med fodblik, men afvandes bag tagrende*
Forholdet er ikke dækket da, det er beskrevet i TR."

Ved skrivelse af 26/4 2007 til klageren anerkendte selskabet forholdet vedrørende de forkert anvendte skruer til fastgørelse af lægterne som dækningsberettigende. Samtidig hermed afviste selskabet at anerkende de øvrige forhold. F.s.v. angår det anerkendte forhold anmodede selskabet klageren om at indhente tilbud på det af taksatoren i besigtigelsesrapporten beskrevne arbejde.

I en herefter af klageren til selskabet fremsendt skrivelse af 28/6 2007 hedder det:

"I henhold til jeres brev af 26. april gør vi fortsat krav gældende i henhold til jeres vedtægter om, at den anmeldte mangel over tid vil have en nærliggende risiko for at UDVIKLE sig til en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt forebyggende foranstaltninger.

Jeres påstand om, at manglende klemmelister samt brug af klemmelister af forkert type ikke er en mangel, som skal udbedres, samtidig med at taget lægges om, finder vi ikke acceptabel.

I argumenterer ud fra at der endnu ikke er konstateret en skade, men skader pga. ovenstående mangler ifb. klemmelister sker første efter en del år (typisk mere end 10 år). Et tegltag forventes at ligge i minimum 50 år - og råd skader, som er den naturlige følge af, at undertaget ligger tæt op af lægterne, først vil ske efter en del år med kondensering samt evt. rådne blade der er blæst ind under tegltaget.
Til jeres sagsbehandling henvises til Ankenævnet for Forsikring; sag nr. 69.238, hvor forsikringsselskabets subsidiære påstand om at manglende konsekvens af en anmeldt mangel blev kendt til forsikringstagers fordel. Derudover henvises til sag nr. 67.899 om manglende korrekt beskrivelse af undertag og efterfølgende krav om forsikringsdækning.

> Derudover gør vi fortsat krav gældende i forhold til tilstandsrapportens beskrivelse af skadens omfang ved manglende rygningsbånd, samt at undertaget ikke var/er ført sammen ved kippen - her er nemlig angivet en K2, som bør være en K3, da det er almindeligt kendt, at et tæt undertag er nødvendigt for at undgå fugtskader på loft og tagkonstruktion. Det anmeldte forhold er således ikke korrekt beskrevet i forhold til konsekvensen af manglende udbedring.
>
> Her er der i forsikringsankenævnet etableret praksis for at forkert angivelse (K2 vs. K3) er dækningsberettiget. Se f.eks. sag nr. 67.690 & 68.100.
>
> Når taget alligevel bliver taget ned til september i år, stillads sat op, håndværkere kontraheret, så finder vi det oplagt at sørge for udbedring af en fejl (klemmelisterne) som I selv har konstateret er fejlagtigt udført!
>
> Hvis I mod forventning ikke ændrer jeres tidligere udmelding om skadesdækning ønsker vi en garanti for, at TrygVesta står for at udbedre eventuelle mangler som følge af at de anmeldte mangler ifb. klemmelisterne ikke udbedres, i resten af den forventede levetid på taget.
>
> Ved fortsat fastholdelse af jeres udmelding om ikke at dække udbedring af de anmeldte mangler ifb. klemmelisterne anmoder vi endvidere om fremsendelse af dokumenter til videre sagsbehandling i forsikringsankenævnet."

Ved skrivelse af 9/7 2007 til klageren bekræftede selskabet modtagelsen af klagerens skrivelse af 28/6 2007.

Selskabet fastholdt imidlertid sin tidligere afgørelse, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 3/9 2007.

Ved skrivelse af 8/10 2007 til selskabet tilkendegav klageren sin utilfredshed med, at han ikke havde hørt fra selskabet siden den 9/7 2007. Samtidig hermed oplyste han, at han i uge 42 ville gå i gang med at udbedre de anmeldte forhold i henhold til et tidligere fremsendt tilbud af 7/3 2007 fra tømrer- og snedkerfirmaet F.S. A/S. Ifølge dette tilbud udgjorde prisen i alt 415.784 kr. og inkluderede udbedring af tidligere afviste forhold.

Selskabet besvarede henvendelsen ved skrivelse af 11/10 2007. Vedlagt skrivelsen fremsendte selskabet kopi af sin skrivelse af 3/9 2007. I førstnævnte skrivelse oplyste selskabet, at det ikke kunne acceptere det fremsendte tilbud. Selskabet anmodede derfor på ny klageren om at indhente tilbud i overensstemmelse med det i skrivelse af 26/4 2007 anførte.

Den 23/10 2007 modtog selskabet nyt tilbud fra F.S. A/S. Tilbudsprisen udgjorde 311.476 kr. inkl. moms.

Selskabet anerkendte tilbuddet, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 25/10 2007.

Herefter modtog selskabet a conto-regninger vedrørende arbejdets udførelse.

Af en herefter af klageren til selskabet fremsendt skrivelse af 22/12 2007 fremgår:

> "I henhold til aftale videresender jeg hermed endelig regning til betaling til os fra håndværkerne på vores forsikringsdækket udbedringsprojekt på vores tag. **Beløb 61.476,25 kr. inklusiv moms.**
>
> Vi har nemlig lagt beløbet ud og betalt regningen - indtil videre.
>
> Derudover gør vi krav gældende i forhold til de mange forhold identificeret under udbedringsarbejdet, både forhold som vi indtil videre for egen regning har fået udbedret, men mener Ejerskifteforsikringen bør dække (beløb 123.707,33 kr. eksklusiv moms) samt nye fejl og mangler endnu ikke udbedret.
>
> Dokumentation og beskrivelse for begge typer af forhold vedlagt som rapport udarbejdet af vores bygningssagkyndige.
>
> Fejl og mangler IKKE udbedret endnu men hermed anmeldt er fejl dokumenteret med følgende nummerering:
> 10. Murværk mere medtaget end beskrevet i tilstandsrapport og således forkert beskrevet og beløb beskrevet til udbedring hertil derfor heller ikke korrekt (K2/K3 og ikke K1).
> 11. Fuger rundt om karme er ikke i håndværksmæssig forsvarlig tilstand, formentlig grundet alder har de længe være med manglende kvalitet.
> 12. alvorlig sætningsskade forkert beskrevet i tilstandsrapport, er en K3 og ikke end K1 skade.
>
> Det der således udestår er, at der skal en murer ud og lave fugning af karme på 1. sal, fuger i murværk vil på område estimeret til ca. 25 - 50 kvm skulle fuges om, samt murværk over vindue skal mures op igen."

I den vedlagte rapport af 18/12 2007, der er udfærdiget af bygningskonstruktør N.F. fra firmaet F.S. A/S, hedder det:

> "Vi har udført ekstraarbejde, i forhold til hvad forsikringen ville dække. Da der efter vores vurdering ville komme følgeskader, både på kort sigt, men i særdeleshed på længere sigt. Der er dele af disse bygningsfejl der er beskrevet i tilstandsrapporten. De fejl som *er* beskrevet, har jeg regnet for sig selv, og bliver faktureret for sig selv. Der er andre skader som

vi ikke har udbedret, det drejer sig om skader som kan udbedres senere. De skal udbedres, ellers vil huset nedbrydes med en betydelig hastighed.

…

1. Tegl der ikke ligger ud over hakbrædder, sådan er det hele vejen rundt. Dette er beskrevet som en K1. Det er ikke bare en visuel fejl. Da vand meget ofte render ind bag ved hakbrædder, her angriber det både lægter og udhængsspær.

…

2. Her kan det ses, at på trods af at taget ikke er, ældre end det er, så er lægteenderne allerede ved at nedbrydes. Man må heller ikke øge lægter ved udhæng, for så er der ikke noget til at stive udhænget.

…

3. De nederste lægter er skruet direkte fast i tagfodskrydsfiner, der er jord og blade blevet fanget. Det skulle have været helt ned i tagrenden. Det kan også ses en del steder at lægterne er blevet opfugtet. Det vil gøre at inden for en kortere årrække, vil de nederste 3 lægter forgå.

…

4. Samme som ovenstående. Her kan man bare se der ikke er benyttet klemmelister. Der opstår samme problem her, med at jord er blevet fanget.

…

5. Her er der et større område hvor blade og jord ikke kan komme under lægter. En anden grund til at der skal være plads mellem lægter og undertag, er at der skal være tilstrækkelig ventilation for udluftningsstudserne i undertaget.

…

6. Ved frontkvist er der ikke lavet indskudsblik. Lægterne er samtidig begravet i mørtel. Det gør at lægterne i perioder er begravet i et klima, der vil få disse til at forrådne.

…

Der er ingen tætning mellem tegl og zink, så der er fri adgang for blade og fygesne. Zinken lukker slet ikke tæt hverken angående overlæg sidevers eller ud på paptag. Under dette er undertaget heller ikke lukket, så det vand der er kommet ind løber ned i underliggende bygningsdele. Se også næste billede.

…

8. Over kviste. Der er ikke sikret at vand fra undtag enten ledes uden om kviste eller ud på tagpap. Det vand der er kommet ind er rendt ned i konstruktionen, og vil med tiden angribe denne.

…

9. Undertag er i størsteparten lagt i forkert rækkefølge, så vandet render ind under overlæg og ned i konstruktionen. Her bliver vand og jord så fanget af klemmelister, hvor disse så vil gå i forrådnelse. Det vand der så er nået ned i skotrenden er så blevet ledt ned i murværket. Det er dette murværk der er blevet repareret, da det vil være for svært på et senere tidspunkt.

…

10. Her er murværket virkelig medtaget, sådan er det i større eller mindre grad over hele huset. Dette er ikke murbier. Hvis dette ikke bliver udbedret vil der med meget stor risiko komme fugtskader (skimmelsvamp) indvendig og frostsprængninger udvendig, hvis stenene ikke bare bliver skubbet løse som også ses flere steder.

…

11. Fuger rundt om karme skal også laves om, ellers kommer samme problem her, med fugt indvendig og frostsprængninger udvendig.

…

12. Her er sætninger over vindue som skal laves om, da trykket på overliggende murværk ligger på vinduet, og det er dette ikke bygget til. Her ses også spærender, som er nedbrudte og bør skiftes da det er med til at gemme på fugten.

…
13. Der var ikke noget isolering i skråvægge, disse er blevet isoleret i det omfang at det kunne betale sig ifg. rentabilitetsfaktorer. Da det vil have betydelige omkostninger, enten at hæve taget eller rive ned indvendig. Det er kun på skråvæggen hvor der kun er 150 mm isolering i.

Det var en lille tilstandsrapport, jeg håber du har fået en fornemmelse for hvad vi har lavet, og hvad der bør udføres. Det var godt taget blev lavet om nu, ellers ville udbedringen have haft betydelige ekstraomkostninger. Da den underliggende konstruktion ville være nedbrudt, i et betydeligt større omfang."

Ved skrivelse af 9/2 2008 afviste selskabet at dække de yderligere anmeldte og allerede udbedrede forhold. De endnu ikke udbedrede forhold blev efter besigtigelse af selskabets taksator ligeledes afvist.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, men hans indvendinger resulterede ikke i ændring heraf.

Sagen blev derefter indbragt for nævnet. Den for nævnet indbragte klage ses alene at vedrøre de anmeldte skader på tagkonstruktionen.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække udgiften til montering af klemlister, at den af ham fremlagte dokumentation for de yderligere opdagede mangler og følgeskader er tilstrækkelig, hvorfor han har krav på at få godtgjort de allerede afholdte udgifter, og at det er forpligtet til at dække udgifterne til reparation af undertaget.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 3/6 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde har anmeldt flere forhold vedrørende tagkonstruktionen. Vi deler i den forbindelse vores besvarelse op for overskuelighedens skyld.

Ekstraarbejder
Vi har anerkendt erstatningspligten for de forkerte skruer, der er anvendt til fastgørelse af lægterne, idet det er vores vurdering, at disse udgjorde en nærliggende risiko for skade. Vi har i den forbindelse udbetalt i alt 301.476 kroner efter fradrag af vores kundes gældende selvrisiko på 10.000 kroner pr. anmeldt skade, dog maksimalt 30.000 kroner i forsikringstiden. I forbindelse med at vores kunde sender den sidste faktura for det dækningsberettigede arbejde til os, modtager vi en rapport fra kundens håndværker, samt et brev fra vores kunde. I brevet stilles der krav om udbetaling af ekstraarbejder til en værdi af i alt 123.707,33 kroner eksklusiv moms.

Arbejdet med tagkonstruktionen er udført. De øvrige konstaterede forhold på ejendommen, der ikke var udbedret, er behandlet under skadedatoen 04-08-2008. Klagen drejer sig således udelukkende om ekstraarbejderne på tagkonstruktionen.

Vores kunde har tidligere anmeldt skader til os. I den forbindelse har vores kunde modtaget et startbrev, hvori han er blevet orienteret om, at udbedring ikke må finde sted, før Tryg skriftligt har accepteret dette. Vi har ikke sendt et startbrev i denne sag, fordi vi tidligere har modtaget tilstandsrapport og skøde, samt der var ønske om en hastebesigtigelse. Da vores kunde imidlertid tidligere har modtaget tilsvarende standardbreve mener vi, at vores kunde i forbindelse med anmeldelse af forholdene var klar over, at udbedring kræver accept fra vores side.

Ovenstående fremgår ligeledes af vores kundes forsikringsbetingelser under afsnit 6. I afsnit 6 bliver det oplyst, at reparation, nedrivning eller lignende ikke må ske, før Tryg har givet tilladelse hertil.

Vi er på intet tidspunkt blevet kontaktet af vores kunde med oplysning om, at der er fundet yderligere forhold, som ønskes anmeldt til ejerskifteforsikringen. Vi har således ikke haft mulighed for at foretage en besigtigelse af disse, da der ved indsendelse af rapporten fra håndværkeren var sket udbedring.

I medfør af forsikringsaftalelovens § 22, påhviler det vores kunde, at tilvejebringe alle ham tilgængelige oplysninger, som kan være af betydning for sagen. Når der således er sket udbedring, påhviler det vores kunde at sandsynliggøre, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Vores kunde har indsendt en rapport fra bygningskonstruktør N.F. Vi har gennemgået denne for at se, om den udgjorde tilstrækkelig dokumentation til, at kunne påvise, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Rapporten fra N.F. er ifølge vores vurdering ikke tilstrækkelig til, at kunne danne grundlag for en afgørelse. Det har derfor ikke været muligt for os at foretage en vurdering af, hvorvidt forholdet er dækningsberettiget ud fra oplysninger og fotos i sagen.

Vi mener, at hvis man ønsker et forhold behandlet via forsikringen, er det en helt naturlig følge, at der må ske anmeldelse på sædvanlig vis, så vi har mulighed for at vurdere, hvorvidt der er behov for en besigtigelse. På trods af dette har vi valgt at gennemgå rapporten og fotos fra N.F. for at vurdere om forholdene var dækningsberettigede. Vi mener dog ikke, at materialet var udførligt nok til at sandsynliggøre, at der er tale om dækningsberettigede forhold.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi fortsat vores afgørelse, og henviser til kendelse 69.918. Vi kan således fortsat ikke anerkende ekstraarbejderne, fordi vi ikke finder, at det allerede udbedrede forhold, er tilstrækkeligt dokumenteret.

<u>Klemlister</u>
Vores kundes tag er oplagt i 1998. På oplægningstidspunktet var der krav om montering af klemlister.

Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at der delvist mangler klemlister og delvist er monteret nogle forkerte klemlister i tagkonstruktionen. Det er vores vurdering, at årsagen til dette er, at man har forsøgt at hæve taget på denne måde.

Vi er således ikke uenige med vores kunde i, at taget er oplagt forkert i henhold til gældende krav på oplægningstidspunktet. Det fremgår imidlertid af vores kunders forsikringsbetingelser under afsnit 5.3 [5.2], at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med gældende lovgivning, medmindre der kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Ved taksators besigtigelse var der ikke tegn på, at de manglende og forkerte klemlister skulle have medført skader, idet spær og lægter var fine og intakte. Der vil kunne samle sig blade på spær og lægter, men da der ved taksators besigtigelse ikke sås tegn på skader, er det vores vurdering, at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Taget er udført i 1998. Ved taksators besigtigelse havde taget således ligget i 9 år. Da der efter 9 år ikke sås tegn på skader på spær og lægter, er det også af den grund vores vurdering, at forholdet ikke vil medføre en nærliggende risiko for skade. Såfremt klemlisterne udgjorde en nærliggende risiko for skade, ville der ifølge vores vurdering allerede have været tegn på opfugtning ved taksators besigtigelse.

På baggrund af oplysningerne i sagen, har vi fastholdt afgørelsen. Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunde, der påviser, at forholdet udgør en nærliggende risiko for skade på ejendommen, eller at der er indtrådt aktuelle skader som følge heraf. Vi har i brev af 18. marts 2008 orienteret vores kunde om, at vi er villige til at se på sagen igen, såfremt han sender dokumentation der viser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Da vi ikke finder det sandsynliggjort, at forholdet vedrørende forkerte og manglende klemlister har medført skader eller vil medføre skader, fastholder vi i det hele vores afvisning med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Herudover afviser vi ligeledes dækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 5.3 [5.2], idet forholdet er ulovligt, men ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi henviser fortsat til kendelse nummer 61.179 [61.719] og 68.603, hvori Ankenævnet har udtalt, at når det ikke er sandsynliggjort, at manglende afstandslister udgør en skade/nærliggende risiko for skade, er forholdet undtaget for forsikringsdækning.

Vi fastholder i det hele vores afgørelse, og afventer Nævnets afgørelse.

<u>Undertag</u>
Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at undertaget ikke er ført sammen i kip, samt at der mangler rygningsbånd. Herudover er undertaget ikke korrekt afsluttet i kippen.

Ifølge taksators vurdering vil der kunne trænge fygesne og nedbør ind. Taksator har oplyst til os, at der ikke umiddelbart kunne konstateres tegn på, at der var trængt fygesne og nedbør ind.
…
Det er vores vurdering, at vores kunder ved overtagelsen for 7 år siden var orienteret om, at undertaget ikke er korrekt udført. Ved taksators besigtigelse, var undertaget ikke udbedret. Forholdet har fået henholdsvis karakteren K1 og K2 i tilstandsrapporten, hvilket beskriver en mindre alvorlig og en alvorlig skade. Det er vores vurdering, at idet der ved taksators besigtigelse ikke umiddelbart kunne konstateres tegn på, at forholdene nævnt i tilstandsrapporten har medført skader, er forholdene ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

På baggrund af ovenstående er det således vores vurdering, at vores kunde via oplysningerne i tilstandsrapporten har været orienteret om i forbindelse med købet, at undertaget ikke var monteret korrekt. Vi fastholder derfor, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 5.1. Det er herudover vores vurdering, at vores kunde havde kendskab til forholdet vedrørende undertaget før overtagelsen af ejendommen, idet undertagets mangler er beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 5.4

Forholdet kan have ændret sig siden den byggesagkyndiges besigtigelse. Der er imidlertid forløbet 6 år efter overtagelsen på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet, og på nuværende tidspunkt 7 år siden overtagelsen. I den mellemliggende periode er forholdet ikke udbedret af vores kunde. En K2 kan således udvikle sig til en K3, hvis der ikke sker udbedring. Der sås dog ingen umiddelbare tegn på følgeskader ved taksators besigtigelse, hvorfor vi fastholder, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet med karakteren K2.

Vi fastholder i det hele vores afgørelse for så vidt angår alle tre punkter, og afventer derfor nu Nævnets afgørelse."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

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, revnedannelser, 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.

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

5. Forsikringen dækker ikke
5.1
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.

5.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket skade, eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnit 3.

…
5.4
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
…
6. Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold
…
Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold, lige som nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer ikke må ske, før Tryg-Baltica har givet tilladelse hertil."

Nævnet udtaler:

Ad ekstraarbejder:

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke godtgjort, at de omhandlede forhold udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket. Nævnet bemærker, at denne afgørelse ikke udelukker, at bevisførelse under en retssag kan føre til et andet resultat.

Ad klemlister:

Nævnet finder, at ophobningen af blade og de dermed forbundne fugtansamlinger uvægerligt vil indebære en hurtigere nedbrydning af lægter og spær. At dette endnu ikke er sket, indebærer efter nævnets opfattelse ikke, at det ikke vil ske. Herefter, og da forholdet kun har bestået siden 1998, finder nævnet, at der foreligger nærliggende risiko for skade, jf. også nævnets kendelse nr. 71.594. Selskabet skal derfor betale for udbedring af dette forhold.

Ad undertag:

Nævnet finder, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at der derfor ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på undertaget.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal dække omkostningerne ved at skabe uhindret afløb af vand på undertaget.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand