829/09

Den 19. oktober 2009 blev i sag nr. 75.326:

xxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Danske Forsikring
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 ejerskifteforsikring i Danske Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udskiftning af et tag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at taget ikke afviger fra tage på tilsvarende ejendomme af samme alder og stand, ligesom klageren var advaret om tagets tilstand i den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1850, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/5 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/3 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Velholdt ældre enfamiliehus som, udover det nævnte (især taget), alene vil kræve almindelig vedligeholdelse.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Ældre slidt rygning og tegltag med, nogle skadede, skredne og nogle krakelerede, løst liggende tagsten og med undertag som ikke er ført ud i tagrender Note: Begrænset restlevetid eller større løbende vedligeholdelses indsats.

8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Revner i mørtel på brandkam, især mod øst. Dårlig inddækning under ovenlys, især det vestligste på nordtagfladen."

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 17/6 2008 til selskabet:

"Beskrivelse af skaden
Hvordan vil du beskrive skaden: Udskiftning af knækkede tagsten og fastsættelse af løse tagsten vurderes ikke muligt af tag-reparatør pga. tagstenenes generelle tilstand.
Hvordan blev skaden opdaget: Da tag-reparatør skulle give et tilbud på udbedring af løse og knækkede tagsten
Hvornår blev skaden opdaget (Dato og klokken:Tagreparatøren besigtigede og ringede omkring den 13.06.
Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed: Ja
Hvis ja, hvorfor: Fordi jeg ikke kan tegne en stormskade, hvis taget ikke repareret - og fordi der vel er mulighed for yderligere skade.
Hvis nej, hvorfor ikke:
Hvor i ejendommen er skaden opstået: På taget
Hvad er beskadiget: I følge reparatøren: Stort set hele taget
Hvilken bygningsdel er beskadiget
Udvendigt Tag/tagbelægninger"

Selskabet anførte som følge heraf i skrivelse af 30/6 2008:

"**Her får I en forklaring eller Derfor dækker vi ikke skaden**
Der er tale om et gammelt tegltag, hvor tagsten delvis er nedslidte og skredne og krakelerede, hvilket fremgår i tilstandsrapportens punkt 8.1. Forholdet har fået en k3. hvilket betyder at der er tale om kritiske skader, som vil medføre, at bygningens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette forhold risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.
Da forholdet er nævnt er skaden ikke dækket under henvisning til betingelsernes punkt 7A.
Det er ikke muligt at besigtige tagkonstruktionen, for afklaring om der skulle være skader på denne, da den indvendige loftbeklædning er ført til kip.
Der var ingen tegn på vandgennemgang på den indvendige beklædning."

Klageren anførte som følge heraf i mail af 3/7 2008 til selskabet:

"Jeg har modtaget Jeres afvisning af dækningen af udskiftningen af taget på min ejendom, G.T., N.

I afvisningen henviser I til betingelserne for ejerskifteforsikring punkt 7.a. Hvilke skader dækkes ikke:

'Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, med mindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på baggrund af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Dette er netop den situation, jeg synes, jeg befinder mig i.

I tilstandsrapportens punkt 8.1 står om taget:

'K3: Ældre slidt rygning og tegltag med, nogle skadede, skredne og nogle krakelerede, løst liggende tagsten og med undertag som ikke er ført helt ud i tagrender.

Note: Begrænset levetid eller større løbende vedligeholdelses indsats.

At taget har flere skader jvf. ovenstående er altså klart, og jeg kontakter derfor en lokal entreprenør, der fortæller mig, at taget ikke kan repareres, da det vil give flere skader, end man reparerer, men at det skal lægges om.

Jeg mener ikke, at '*Begrænset levetid eller større løbende vedligeholdelses indsats'* kan oversættes med 'Taget er færdigt, kan ikke repareres og skal lægges om'. Hvis en ting er død, har den ikke en 'begrænset restlevetid', så er den død."

En VVS-installatør anførte i skrivelse af 8/9 2008 til klageren:

"Har den 5. september 2008 besigtiget taget på ovennævnte adresse.

De har oplyst at der er tagsten der er løse og defekte, og at der kommer vand ind når det regner.

Min vurdering af taget er, at hele taget nedtages og lægges om, og defekte sten udskiftes .
Alle inddækninger udskiftes til nye.
Når man har taget åbent bør lægter og isolering efterses."

En tømrer- og murermester anførte i skrivelse af 1/12 2008 til klageren:

"Følgende problemer blev opdaget og det gør at en reparation af taget bliver for dyrt i forhold til oplægning af et nyt tag.

Bagsiden mod vest delt op af højdeforskel:
Der er lagt undertag på dette stykke. Dette er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Forkert monteret undertag - afstandslister mv. Denne del af taget kan ikke rep.

Bagsiden mod øst samt hele forsiden:
Vi har prøve optaget tagsten flere steder - se skitse og mærkningerne.

Punkt 3, 4, 5, 5.1, 6, 6.1, 7.1, 8, 8.1 generelt for disse punkter:
Tagsten er understrøget og med meget skum. Dette bevirker at større flade skal tages op for at udskifte 1-2 tagsten. Ligeledes holder skum på vand.
Flere steder har skum bevirket at tagsten er skudt op. Flere steder er der lagt sort tjære pap mellem spær hvor isoleringen er skubbet op til. Nogle steder løber pap ned i skunk rum ind. Pappen er sat fast mellem spær og trykker op under lægter og derefter er isoleringen skubbet op til pappen.

Vi vurderer at taget generelt bliver for dyrt at reparere i forhold til nyt tegltag og kvaliteten af samme.
Reps. af taget generelt bliver dobbelt så dyrt som først antaget, ekskl. den del af taget hvor der er forsøgt at udføre undertag.
Hele taget er forsøgt lappet, flere af disse rep. arbejder er udført således, at der skulle tages hul i taget for at konstatere fejlene.

Vi kan derfor ikke give garanti på rep. af taget, men kun ved udførsel af nyt tag. Er der spørgsmål til ovenstående er De velkommen til at kontakte os.
Vi gør opmærksom på at de optagne tagsten er lagt på plads igen, men at disse skal stryges til igen før sne - vintervejr."

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 9/2 2009 og anførte som følge heraf i rapport af 16/2 2009:

"**Taget**
På beboelsens sydlige tagflade er taget behængt med ældre og temmelig nedslidte tagsten, hvoraf mange er revnede eller krakelerede.
På beboelsens nordlige tagflade er halvdelen mod øst i samme stand som sydsiden. Halvdelen mod vest er tilsyneladende af nyere dato.
I forbindelse med en renovering af tagbeklædningen opdager murermester at der er oplagt et egentligt undertag på den nordvestlige del af taget, samt at der på de resterende dele af taget er understrøget med skum.

Nordvestlig del
Iflg. murermesteren er undertaget på den nordvestlige del ikke udført håndværksmæssigt korrekt idet afstandslister ikke er 25 mm trykimp. lister som anbefalet i nutidige oplægningsvejledninger, men blot ca 15 mm alm fyr/gran.

Det er uvist hvornår undertaget er udført. I tidligere vejledninger fra 1980 (MURO) anbefales 10 mm lister.
Det er i tilstandsrapporten anført, at undertag ikke er ført ud i tagrende.

Der kan ikke konstateres skade som følge af den anvendte afstandsliste.
Iflg. murermesteren er tagsten mellem tætsiddende ovenlysvinduer henlagt i mørtel på undertaget.
Der er ikke konstateret skade som følge heraf.

På forespørgsel oplyser murermesteren at udsagnet i hans skrivelse af 01.12.2008 vedr. tagets nordvestlige del: *'Forkert monteret undertag - afstandslister mv. Denne del af taget kan ikke rep.'* ikke skal forstås som at dårlige tagsten ikke kan udskiftes og alm. vedligeholdelse ikke kan foretages. Det skal forstås som at han ikke vil give garanti !

Øvrige tagflader
Vedr. de øvrige tagflader, tagfladen mod syd samt mod nordøst, kan det konstateres, at der understrøget med mørtel og siden hen med skum.

På foto's fra den nordvestlige del af taget kan ses, at skummet er intakt uden nedbrydning som følge af evt. blandefejl, at skummet sidder fast, at skummet kun i begrænset omfang berører spær og taglægter, samt at der ikke er tegn på skade som følge af opfugtning af spær og lægter.
Skum kan i visse tilfælde være fugtsugende, men det er tilsyneladende ikke tilfældet her.
Den relative fugtighed i spær og lægter blev med instiksmåler målt til 20 - 21 % RF. Til sammenligning blev den i tagets nordvestlige del (med undertag - uden skumunderstrygning) målt til 16 - 17 % RF.
Henset til årstiden, februar - frostvejr, er den relative fugtighed ikke ualmindelig.
Det vurderes, at der med fordel kunne anbringes enkelte tudsten i stedet for alm. tagsten, hvor disse alligevel skal udskiftes pga skader.

Murermester oplyser, at skum flere steder har bevirket at tagsten er skudt op.
Den vurdering kan anfægtes, idet det er almindelig forekommende, at tagsten som gennem mange år er blevet under- og overstrøget efterhånden kan blive skudt op (ligge meget ujævnt).
Skum er ingen steder trængt ud gennem tagstenene, og på de modtagne foto's er der ikke eksempler på at skummet ligger ovenpå den gamle over/understrygning. Tværtimod ser det ud som om skummet blot har suppleret understrygningen."

Klageren har ved skrivelse af 23/12 20081 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal yde dækning til en udskiftning af ejendommens tag, således at dette tillige kan blive stormskadeforsikret. Klageren har til støtte herfor anført:

"• Ejendom købes den 1. maj 2008 med en K3 på ejendommens tag der lyder: 'Ældre slidt rygning og tegltag med, nogle skadede, skredne og nogle krakelerede, løst liggende tagsten og med undertag som ikke er ført ud i tagrender.
Note: Begrænset restlevetid eller større løbende vedligeholdelses indsats.'

- Jeg kontakter to tagreparatører for at få et overslag på reparationen af taget.
Begge afviser at reparation er mulig, men at taget skal udskiftes med det samme.

- Jeg anmelder sagen til min ejerskifteforsikring, da jeg mener at der er forskel på en 'større løbende vedligeholdelses indsats' fra tilstandsrapporten og 'et nyt tag' fra reparatøren.
Forsikringsselskabet hælder til vedligeholdelse og peger, anspurgt fra min side på mulig reparatør, K.J.

- K.J. afgiver tilbud, får accept og går i gang med reparation af taget, men må erkende at reparation ikke er mulig.
Han anbefaler begrundet i en rapport at omlægge til nyt tag, som eneste realistiske mulighed.

- Dette melder jeg tilbage til forsikringsselskabet, der afviser skaden endnu engang.

Mit problem er at man i tilstandsrapporten taler om større løbende vedligeholdelsesindsats, mens virkeligheden ifølge tagreparatøren er at taget ikke kan repareres, da reparationerne kan skade mere end gavne, og da der ikke kan gives garanti på eventuelle gennemførte småreparationer.

Jeg troede at jeg via en ejerskifteforsikring var sikret hvis virkeligheden ikke stemte overens med tilstandsrapporten, eller hvis tilstandsrapporten ikke var fyldestgørende.

Situationen ar altså at jeg ikke kan få en stormskade forsikring på mit tag, da taget ikke kan repareres med passende garantier."

Selskabet har ved skrivelse af 10/3 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Der er flere grunde til, at vi desværre ikke kan hjælpe vores kunde med at erstatte forholdet med tagbelægningen.

Vi kan se, at det er i forbindelse med en påbegyndt planlagt renovering af tagbelægningen, at vores kundes murermester kan se, at der er oplagt et egentligt undertag på den nordvestlige del af taget. Det vil sige den nye del af taget. Murermesteren mener ikke, at undertaget er udført håndværksmæssigt korrekt, fordi afstandslisterne kun er 15 mm almindelig gran/fyr og ikke 25 mm trykimprægneret træ, som nutidige oplægningsvejledninger anbefaler.

Desuden opdager murermesteren, at der er understrøget med skum på den resterende del af taget. Murermesteren mener derfor at større flade skal tages op for at skifte 1-2 tagsten. Murermesteren konstaterer at skum holder på vand. Han mener, at skummet har medført at tagsten er skudt op.

Han konstaterer, at tagsten mellem tætsiddende ovenlysvinduer er henlagt i mørtel. Han konkluderer, at taget generelt bliver for dyrt at reparere i forhold til et nyt tegltag af samme kvalitet. Han vil i øvrigt ikke give garanti ved en sådan reparation.

Huset er oprindelig opført i år 1850. Tegltagets præcise alder har vi ikke fået oplyst, men taget er af ældre dato og er løbende renoveret med partiel udskiftning samt understrygning med mørtel og skum.

Skadekonsulenten har ved genbesigtigelse af fritidshuset konstateret, at tagets sydlige tagflade er behængt med ældre og temmelig nedslidte tagsten, hvoraf mange er revnede eller krakelerede. På beboelsens nordlige tagflade er halvdelen af tagfladen mod øst i samme stand som sydsiden. Halvdelen mod vest er tilsyneladende af nyere dato, men alderen er ukendt.

Skadekonsulenten spurgte ved genbesigtigelsen murermesteren om, hvad der skal forstås ved følgende udtalelse i hans rapport af den 1. december 2008: 'Forkert monteret undertag - afstandslister mv. Denne del af taget kan ikke rep.

Murermesteren oplyser til denne forespørgsel, at udsagnet ikke skal forstås som at dårlige tagsten ikke kan udskiftes og almindelig vedligeholdelse ikke kan ske. Det skal forstås, som at han ikke vil give garanti for arbejdet.

Vi må derfor lægge til grund, at den del af taget, hvor der er undertag kan udbedres, men at murermesteren blot ikke vil give garanti for reparationen, hvilket ikke i sig selv er usædvanligt.

Den omstændighed, at der ikke er brugt 25 mm trykimprægnerede afstandslister, har ikke medført fysisk skade på taget. Vores kunde har heller ikke anmeldt, at forholdet med tagbelægningen har medført en skade. Murermesteren har heller ikke bekræftet, at der er sket skade.

Henset til at taget er lagt for en del år siden, er det sandsynligt, at taget er lagt efter datidens normer eftersom grænserne for tykkelsen på afstandslister løbende er forøget gennem årene.

Forsikringen er ikke købt med en udvidet dækning for ulovlighed
Lægningsvejledningerne for undertage var og er stadig 'kun' en vejledning fra producenterne. Forholdet er ikke en ulovlig bygningsindretning, blot fordi en vejledning fra producenten ikke er opfyldt. Om der i øvrigt her er tale om en ulovlighed eller ikke, har ikke betydning for vores afgørelse, fordi vores kunde *ikke* har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Understrygning med skum er ikke i sig selv en skade
På fotos fra den nordvestlige del af taget kan ses, at skummet er intakt uden nedbrydning som følge af eventuelle blandefejl. Skummet sidder fast og berører kun i begrænset omfang spær og lægter.

Der er ikke tegn på at skummet har suget vand. Dermed er der ingen fysisk skade, som følge af at de er anvendt skum som understrygning.

Den relative fugtighed, i spær og lægter i de områder hvor der ikke er lagt undertag, blev med en indstiksmåler målt til 20 - 21 procent RF. Til sammenligning blev den relative fugtighed i spær og lægter i den nordvestlige del af taget, hvor der er lagt undertag uden skumunderstrygning, målt til 16 - 17 procent

De konstaterede relative fugtighedsprocenter er ikke ualmindelige for årstiden. Procenterne er målt i februar måned.

Det er vores vurdering, at tagstenene ikke er skudt op alene på grund af, at der er understrøget med skum. Det er almindeligt forekommende, at tagsten som gennem mange år er blevet under- og overstrøget efterhånden kan blive skudt op og dermed ligge meget ujævnt.

Derfor er det ikke en skade i sig selv, men derimod et forhold, som vores kunde med rette kan forvente ved tagbelægningen - og tagbelægningens generelle tilstand er vores kunde blevet oplyst om inden han besluttede sig for at købe ejendommen.

Skummet er ingen steder trængt ud gennem tagstenene og skummet ligger ikke oven på den gamle over/understrygning. Det er derimod vores vurdering, at skummet har suppleret den tidligere understrygning. Vi henviser til, at I kan se det på de billeder, som vores skadekonsulent taget ved besigtigelsen.

Tagsten i mørtel er heller ikke i sig selv en skade
Der er ikke konstateret nogen fysisk skade som følge af det forhold at der ifølge murermesteren mellem tætsiddende ovenlysvinduer er henlagt tagsten i mørtel på undertaget.

Derfor er vores argumentation her den samme som for tagbelægning og skumunderstrygning.

Vilkårenes skadebegreb er desværre ikke opfyldt
Det er derfor vores samlede vurdering af henholdsvis tagbelægningen og understrygningen med skum, at ingen af forholdene er en skade i forsikringen forstand, fordi ingen af forholdene har medført fysisk skade på bygningen eller medfører risiko for skade på bygningen.

Det er vores vurdering, at tagbelægningen ikke nævneværdigt nedsætter bygningens værdi i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi henviser til forsikringens vilkår, punkt 6 B.

Her kan I se, at '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.'

Vi mener, at tagbelægningen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten
I tilstandsrapporten udarbejdet den 18. marts 2008 side 7 kan I se, at:
'Generelle kommentarer til bygningens tilstand:
Velholdt ældre enfamiliehus som, udover det nævnte (især taget), alene vil kræve almindelig vedligeholdelse.'

Tilstandsrapportens pkt. 8.1, karakteren K3 med note:
'Ældre slidt rygning og tegltag med, nogle skadede, skredne og nogle krakelerede løst siddende tagsten og med undertag som ikke er ført ud i tagrender.
Note: Begrænset restlevetid eller større løbende vedligeholdelses indsats

Tilstandsrapportens pkt. 8.3, karakteren K2:
Revner i mørtel mod brandkam, især mod øst. Dårlig inddækning under ovenlys, især det vestligste på nordtagfladen.'

I vilkårene for forsikringen kan I se, at 'Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for 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.'

Vi mener derfor, at tilstandsrapporten korrekt beskriver tagets tilstand og mangler. Dermed har tilstandsrapporten givet vores kunde en tilstrækkelig advarsel om tagets tilstand. Det fremgår også af tilstandsrapporten, at taget kræver større løbende vedligeholdelse og har begrænset restlevetid ved overtagelsen af ejendommen.

Vores kunde har haft mulighed for at tage tagets tilstand og de oplyste forhold om skader, manglende vedligeholdelse og fremtidige nødvendige arbejder på den ældre tagbelægning i betragtning, før han købte ejendommen - og han kunne have handlet på købsprisen.

Om vores kunde reelt har forsøgt eller fået gennemført et nedslag i købsprisen i købsaftalen eller før købsaftalen blev indgået, eller om et eventuelt afslag har været passende i størrelsen, er for så vidt skadesagen uvedkommende. Det er et forhold mellem sælger og køber, som forsikringen ikke har indflydelse på.

Der er relevant praksis fra jer på området
I udtaler i jeres kendelse 71.442, at understrygning med skum ikke er en skade i sig selv. Vi mener, at der er tale om et lignende tilfælde i den konkrete sag hvor understrygningen med skum ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I udtaler i AK 65.873, i en sag der i nogen grad ligner denne sag, at to K3 karakterer korrekt har beskrevet tagets tilstand og derfor finder I ikke grundlag for at antage, at skaderne på ejendommens tag går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Vi har desværre ikke modtaget købsaftalen fra vores kunde
Vi har ved anmeldelsen af forholdet bedt vores kunde om, at sende os en kopi af købsaftalen. Vi har tidligere rykket vores kunde for en kopi af købsaftalen. Vi har desværre fortsat ikke modtaget en kopi af købsaftalen endnu.

Vi ønsker stadigvæk at modtage en kopi af købsaftalen til brug for sagsbehandlingen og tager derfor forbehold for eventuelle relevante bestemmelser i købsaftalen, der har betydning for vores vurdering af sagen.

Det er rigtigt. at vi har taget et forbehold på stormskadedækningen
At vi ikke kan tilbyde at sælge vores kunde en stormskadedækning for tagbelægningen på Husforsikringen, før taget er udbedret, skyldes at der var en del løse tagsten ved tilsynet *før* tilbuddet om Husforsikring.

Det var en indlysende risiko ved tagbelægningen, som vi ikke har ønsket at forsikre. Når tagbelægningen fremstår uden løse tagsten, er vi naturligvis villige til at fjerne forbeholdet, fordi risikoen herefter er ændret.

Det forhold at vores kunde ikke har nogen stormskadedækning for tagbelægningen har som sådan ikke noget med ejerskifteforsikringens dækning at gøre, men relaterer sig derimod til tagbelægningens tilstand på tidspunktet før tilbuddet om Husforsikring her hos os.

Vores kunde har valgt at acceptere forbeholdet på Husforsikringen. Vi gør opmærksom på, at vores kunde ved købet af Husforsikringen samtidigt er vejledt om retten til fortrydelse af Husforsikringen. Det er en ret, som vores kunde har fravalgt.

Vi fastholder vores afgørelse og venter nu på jeres kendelse i sagen
Vi mener, at sagen er behandlet ud fra de vilkår, der gælder for ejerskifteforsikringen og policen, der alene er købt med minimumsdækning *uden* udvidet dækning.
Derfor må vi desværre fastholde, at vores kunde ikke har krav på, at få tagbelægningen udbedret hverken ved reparation eller en egentlig udskiftning, hvis en reparation - mod forventning - ikke kan ske. Vi mener, at tagets tilstand er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og desuden er forholdet med tagbelægningen - som helhed, hvad enten det er tagstenene, skumunderstrygningen eller tagsten i mørtel ikke en skade i forsikringens forstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
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, ødelæggende 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.
…
7 Hvilke skader dækkes ikke

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."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at antage, at skaderne på ejendommens tag går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Herefter, og idet forbeholdet vedrørende stormskadeforsikring er nærværende forsikring uvedkommende,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen