833/09

Den 14. december 2009 blev i sag nr. 75.783:

xxxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Privatsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist hovedparten af de anmeldte forhold med henvisning til, at disse ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den omhandlede ejendom blev købt af klageren med overtagelse pr. 15/1 2005. Købesummen udgjorde 1,07 mio. kr. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 18/11 2004. Ejendommen, der er et nedlagt landbrug, består ifølge tilstandsrapporten af fem bygninger (A-E). Bygning A (beboelse) er opført i 1927, og bygning B (beboelse - tilbygning) er opført i 2002. For bygningerne C (garage/udhus), D (maskinhus) og E (udhus/skur) er der ikke angivet noget opførelsesår. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | | **Karakter:** | **Registrering og note:** |
|---|---|---|---|
| **A** | **Beboelse** | | |
| … | | | |
| **8.** | **Tagkonstruktion** | | |
| 8.3 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Skotrender/inddækninger | | K1 | Skotrende ved kvist (nordøst) gaber i forhold til tagplader.<br>Note: Der ses ikke tegn på fygesne eller indtrængende vand. Der bør dog holdes øje med stedet. |
| 8.16 | Bemærkninger til skorsten | K1 | Der er udtræk/løbesod på skorsten i tagrum. |
| | | K3 | Muret skorstenspibe mod øst er nedbrudt.<br>Note: Må sandsynligvis mures om. |
| | | K1 | Skorsten mod vest (der ikke er i brug) har defekt forskælling og afskallede sten. |

…

**B Beboelse - tilbygning**

…

**8. Tagkonstruktion**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8.11 | Ventilation | K1 | Der kunne ikke konstateres ventilation efter dagens standard.<br>Note: Fugtmåling i spær og lægter vist 17*18%, hvilket er fornuftigt for årstiden. |

…

**D Maskinhus**

…

**8. Tagkonstruktion**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 8.1 | Tagbelægning/rygning | K1 | Der er mos på taget. |

…

**Karakter**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **IB:** | Ingen bemærkninger | **K3:** | Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele. |
| **K0:** | Kosmetiske skader | | |
| **K1:** | Mindre alvorlige skader | **UN:** | Bør undersøges nærmere. |
| **K2:** | Alvorlige skader" | | |

Den 28/8 2007 modtog selskabet telefonisk anmeldelse af en skade på den forsikrede ejendoms tag. Af selskabets telefonnotat fremgår bl.a.:

> "HR FTG ringet dd. anmelder at tag ligger forkert. Tagbelægning er decraplader - set indefra er slutter plader ikke tæt, der trænger både lys ind og sne (om vinteren altså).

Ejendommen blev den 11/9 2007besigtiget af selskabets bygningskonsulent A.H. På baggrund af besigtigelsen udfærdigede konsulenten intern skaderapport. Af denne rapport, der er dateret 18/9 2007, fremgår bl.a.:

> "**<u>Konstatering:</u>**
> …

Tagbelægning er stålplader på beboelsesbygninger (A og B) samt på udhusbygning (C). Belægningen er Decra, antageligt oplagt af den tidligere ejer i slutningen af 1990'erne. Arbejdet bærer præg af at være selvbyg.

FT anmelder følgende:

*Bygning C (udbygning).*

1. Mindre knæk på tagflade (opskalket tag).
   Konstruktionen er normal i ældre huse, FT er af den opfattelse, at Decra-tagbelægning ikke må lægges på tagtypen uden opretning. Forholdet har ingen betydning for tagets funktion og tæthed.
2. FT mener, at øverste tagplade ved kip er lagt forkert i forhold til lægningsvejledningen. Der er foretaget en ombukning af tagpladen, som medfører en mindre ujævnhed i øverste tagplader. Forholdet har ingen betydning for tagets funktion og tæthed.
3. Der er monteret ekstra pladestykker på en del af taget lige under rygning. Forholdet har ingen betydning for tagets funktion og tæthed, kun betydning for tagets udseende.
4. På tagflade mod vest, har FT konstateret, at sideoverlæg mellem enkelte tagplader ikke er tilstrækkelig og korrekt udført. Forholdet har ingen betydning for tagets funktion og tæthed, kun betydning for tagets udseende.

*Bygning A (beboelse):*

1. FT oplyser, at der er mindre utæthed i rygning over garage. FT har konstateret, at det undertiden drypper lidt ned. På besigtigelsestidspunktet kan der ikke konstateres fejl ved rygning, men forholdet kan skyldes utæthed ved skrue- /sømhul.
2. Der er utæthed ved kvist mod sydvest i soveværelse. FT har konstateret, at det drypper ned fra loftet i soveværelset. Der er fugtskjolder på listeloftet. Utætheden skyldes utvivlsomt utæthed ved skotrender. Der er ikke adgang til tagrum, hvorfor årsagen ikke umiddelbart kan konstateres.
3. FT har konstateret, at tagplader stedvist er udlagt ujævnt mod nord. Forholdet har ingen betydning for tagets funktion og tæthed, kun betydning for tagets udseende.

*Bygning B (beboelse-tilbygning):*

1. FT har konstateret, at enkelte tagplader mod vest ikke er korrekt fastgjort i bund. Enkelte søm/skruer mangler.
2. FT har i vinterperioden konstateret fygesne på loftet over tilbygningen ved skotrende mod bygning A. Der kan ikke umiddelbar konstateres fejl ved skotrende eller tagplader. Fygesne kan trænge ind i lysninger ved pladesamlinger eller ved ventilationsåbninger i tagfod. Endvidere kan fygesne være trængt ind ved de plader, som ikke er tilstrækkeligt fastgjort. FT har ikke konstateret utæthed i taget under regnvejr.

…

**Konklusion:**

*Bygning C (udbygning):*

1. Forholdet kan ikke betegnes som en skade og er dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.
2. Tagbelægningen er muligvis ikke lagt helt korrekt i forhold til fabrikantens lægningsvejledning. Men forholdet kan ikke betegnes som en skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil.
3. Tagbelægningen er muligvis ikke lagt helt korrekt i forhold til fabrikantens lægningsvejledning. Men forholdet kan ikke betegnes som en skade, der nedsætter bygningens

værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil.

4. Tagbelægningen er muligvis ikke lagt helt korrekt i forhold til fabrikantens lægningsvejledning. Men forholdet kan ikke betegnes som en skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil.

*Bygning A (beboelse):*

1. Forholdet må betegnes som bagatelagtigt. Tætning kan utvivlsomt udføres for få hundrede kr.
2. Forholdet anses for at være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Udføres der ikke tætning ved kvist, er der nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele.
3. Tagbelægningen er muligvis ikke lagt helt korrekt i forhold til fabrikantens lægningsvejledning. Men forholdet kan ikke betegnes som en skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil.

*Bygning B (beboelse-tilbygning):*

1. Tagbelægningen er muligvis ikke lagt korrekt i forhold til fabrikantens lægningsvejledning, men forholdet kan ikke betegnes som en skade, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil.
2. Indtrængen af fygesne kan ikke betegnes som en skade, når der i øvrigt ikke er utæthed i tagbelægningen. Forholdet anses ikke for at være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

**Erstatning:**

Der skal foretages en tætning ved kvist på bygning A. Arbejdet skønnes at kunne udføres på maksimalt 8 timer med en lille materialeudgift. Reparationsudgiften skønnes at udgøre kr. 4.600 incl. moms. Selvrisiko kan evt. reduceres med dette beløb."

Ved skrivelse af 27/9 2007 til klageren meddelte selskabet, at tætning af tag ved kvist er omfattet af forsikringen, men at udgiften ifølge bygningskonsulenten ikke vil overstige selvrisikobeløbet på 5.000 kr. pr. skade.

Klageren lod herefter taget besigtige af en konsulent fra firmaet Icopal. Konsulenten udfærdigede besigtigelsesrapport, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"Vedrørende: Besigtigelse af Decra tag.
…
Årsag til besigtigelsen: Utæt tag

Besigtigelsesdato: 08-02-2008
…
Besigtigelsens art: Visuel

Kort beskrivelse af problem:
Efter det oplyste er taget oplagt i 1997. Ny ejer konstaterer, at taget er utæt flere steder.

Konklusion: (Evt. på bilag)
Taget er generelt dårligt oplagt.
Der kan konstateres manglende opretning af lægter, forkerte afslutninger ved rygning, skævt afskårne skotrender m.v. En del af disse fejl har dog ikke betydning for tagets tæthed, men alene for udseendet. Utæthederne skyldes sandsynligvis en kombination af følgende fejl:

- Taget er oplagt med svaj fordelt over de nederste 3 rækker plader. Dette accepteres ikke uden undertag, som ifølge ejer ikke er monteret.
- Skotrender utætte. Ventibånd bør udskiftes. Det vil næppe kunne gøres uden at skifte en del plader.
- Rygninger er unøjagtigt monteret. Flere steder er rygningen placeret for højt.
- Flere steder er pladerne ikke presset helt ned før sømning.

Endvidere kan manglende ventilation være en årsag til opfugtning i tagrummet. For at kunne konstatere dette med sikkerhed vil det være nødvendigt at afmontere dele af taget eller loftsbeklædning indvendig. Dette er ikke sket."

Klageren fremsendte herefter skrivelse af 25/3 2008 til selskabet. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Vi har tidligere modtaget afgørelse i ovennævnte sag, men er ikke tilfreds med denne.

Vi har i mellemtiden haft teknisk konsulent fra ICOPAL, …, ude for at se på vores tag.

Han har ved denne gennemgang konstateret en del fejl og mangler.
…
På baggrund af disse forhold, vil vi gerne bede om at I optager sagen til yderligere overvejelse.

Som vi tidligere har nævnt, har vi døjet med fygesne, samt at det regner ind. Desuden kan vi under vores ombygning konstatere at lægter og skotrender er fugtige og mørke, hvilket selvfølgelig hurtigt vil udvikle sig negativt, hvis der ikke bliver gjort noget ved det."

Selskabet lod herefter på ny ejendommen besigtige af bygningskonsulent A.H. I den på baggrund af besigtigelsen udfærdigede interne skaderapport af 6/5 2008 hedder det:

"Ejendommen er genbesigtiget d. 05.05.2008
…
**Konstatering:**

På baggrund af at konsulent fra Icopal har set på tagbelægningen, er FT ikke tilfreds og enig i afvisning af anmeldte forhold, som tidligere er besigtiget d. 11.09.2007.

*FT påviser følgende ved besigtigelse:*

1. Da der er svaj på tagfladen, skal der iflg. lægningsvejledning være undertag. Dette er ikke monteret (omhandler bygning A og C).
2. Afslutninger ved rygning på bygning C er ikke foretaget korrekt iht. lægningsvejledning. Der er ekstra pladestykker monteret og der er foretaget ombuk af øverste tagplade.

3. Skotrender er ikke udført korrekt iht. lægningsvejledning, da skotrender ikke er nedfældet (omhandler bygning A, B og C)
4. Enkelte plader har mindre sideoverlæg ved udvendig skotrende mellem bygning A og C.
5. Flere plader er ikke presset helt ned i samlinger (vedrører primært bygning A og lidt bygning C).
6. Utæt indvendig skotrende mellem bygning A og C.
7. Konstateret fygesne på loft i bygning C. Ved sidste besigtigelse er også nævnt bygning B.
8. Manglende ventilationsafstand i skråvægge på bygning A.

*Vurdering af de enkelte punkter:*

Ad. 1. FT oplyser, at han ikke har konstateret utætheder i taget. Der er ikke indtrængen af vand i regnperioder. Forholdet har ikke medført skade på bygningsdelene og da tagbelægningen nu har lagt i ca. 10 år, vurderes ikke, at der er nærliggende risiko for skade. Forholdet er kun i strid med lægningsvejledning. Der kan ikke ydes erstatning.

Ad. 2. FT oplyser, at han ikke har konstateret utætheder i taget. Der er ikke indtrængen af vand i regnperioder. Forholdet har ikke medført skade på bygningsdelene og da tagbelægningen nu har lagt i ca. 10 år, vurderes ikke, at der er nærliggende risiko for skade. Forholdet er kun i strid med lægningsvejledning. Der kan ikke ydes erstatning.

Ad. 3 FT oplyser, at han ikke har konstateret utætheder i skotrender, udover skotrende anført i pkt. 6. Der er ikke indtrængen af vand i regnperioder. Der kan ikke konstateres fugtskjolder på planker under skotrender, hvor disse er besigtiget. Forholdet har ikke medført skade på bygningsdelene og da tagbelægningen nu har lagt i ca. 10 år, vurderes ikke, at der er nærliggende risiko for skade. Forholdet er kun i strid med lægningsvejledning.
Der kan ikke ydes erstatning.

Ad. 4 FT oplyser, at han ikke har konstateret utætheder i taget. Der er ikke indtrængen af vand i regnperioder. Forholdet har ikke medført skade på bygningsdelene og da tagbelægningen nu har lagt i ca. 10 år, vurderes ikke, at der er nærliggende risiko for skade. Forholdet er kun i strid med lægningsvejledning. Der kan ikke ydes erstatning.

Ad. 5. FT oplyser, at han ikke har konstateret utætheder i taget. Der er ikke indtrængen af vand i regnperioder. Forholdet har ikke medført skade på bygningsdelene og da tagbelægningen nu har lagt i ca. 10 år, vurderes ikke, at der er nærliggende risiko for skade. Forholdet er kun i strid med lægningsvejledning. Der kan ikke ydes erstatning.

Ad. 6. FT har på et tidligere tidspunkt konstateret, at planker under skotrende har været opfugtet i bunden og er derfor af den opfattelse, at skotrenden er utæt. På besigtigelsestidspunktet kunne der ikke konstateres fugtskjolder på plankerne. FT vil fremsende fotos, som han har taget, da plankerne var våde. Eventuel dækning vurderes, når fotos er modtaget.

Ad. 7. FT oplyser, at han har konstateret fygesne på loftet, primært i bygning C. Forekomst af fygesne er dog sædvanligt i bygninger. Små åbninger i tætning mellem tagplader og skotrender, mellem tagplader og rygning samt ventilationsåbninger ved tagfod og lign., vil medføre forekomst af fygesne. Dette er ikke et forhold, som kan betegnes som en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, sammenlignet med tilsvarende bygning af samme alder og byggestil. Forholdet medfører ikke erstatning.

Ad. 8. FT har nedtaget skorsten på bygning A. Derved kan ses, at isolering i skråvægge er lagt direkte mod lægter. Der er ikke ventilationsafstand mellem isolering og lægter, kun lille ventilationsmulighed mellem lægter og tagplader. Forholdet kan ses ved åbning i tag, hvor skorsten er nedtaget samt ved åbning i loft over garage. Ingen af stederne kan konstateres, at den ringe ventilation har medført skade på bygningsdelene. Lægter er tørre og uden fugtskjolder. FT påviser, at lægter under rygninger er mørkere. Lægterne her er trykimprægnerede og monteret direkte tæt mod rygningsplade. Dette kan forårsage lidt kondensdannelse og opfugtning af lægter. Lægterne er monteret korrekt iht. lægningsvejledning.
I henhold til bygningsreglement med tilhørende SBI-anvisning, skal der være ventilationsspalte i skråvægge. FT har dog ikke tegnet udvidet ejerskifteforsikring med dækning for ulovlige bygningsforhold.
Der kan ikke konstateres en dækningsberettiget skade og da forholdet har bestået i ca. 10 år, vurderes, at der ikke er nærliggende risiko for skade. Der ydes ingen erstatning.

Det bemærkes, at FT endnu ikke har foretaget reparation og tætning af utæthed ved kvist, som anført i tidligere rapport."

Af selskabets skrivelse af 23/5 2008 til klageren fremgår:

"Til orientering medsender jeg [bygningskonsulent] …s rapport. Jeg kan oplyse, at konklusionerne i rapporten udgør vores endelige vurdering af forholdene, som du har påtalt.

I tilknytning til [bygningskonsulentens] rapport kan jeg oplyse, at det at en fabrikants lægningsvejledning/monteringsvejledning ikke er fulgt, ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade på forsikringen. Ejerskifteforsikringens definition på en skade er, at der skal være tale om en aktuel skade eller et fysisk forhold, der medfører skade på bygningen og som endvidere nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

[bygningskonsulenten] har efter besigtigelsen modtaget de i rapportens punkt 6 omtalte fotos til videre vurdering. Vi kan anerkende, at den nederste del af skotrendeplankerne ved en skotrende er våde. Dette tyder på en mindre utæthed i skotrenden eller tætningen mod tagplader.
En reparation/tætning af dette kan udføres, og det kan anerkendes som dækningsberettiget på forsikringen.
Vi kan derimod ikke anerkende, at der skal foretages en ændring af skotrenden, da reparation vurderes muligt at udføre.

Jeg må herefter bede dig indhente tilbud på reparation af utætheden ved skotrenden og sende det ind til os til vurdering.

Jeg gør opmærksom på, at der gælder en selvrisiko på 5.000 kr."

I klagerens skrivelse af 23/6 2008 til selskabet hedder det:

"Kommentarer til besigtigelsesrapport af den 6/5-2008

Sådan som vi læser jeres rapport, så skal der være sket en skade inden for de første 10 år af tagets levetid før der kan være tale om nærliggende risiko for skade. I rapporten skriver I gentagne gange 'da tagbelægningen nu har lagt i ca. 10 år, vurderes ikke, at der er nærliggende risiko for skade'. Dette mener vi ikke kan være rigtig. Vores opfattelse af nærliggende risiko for skade er, hvis der er forhold der kan forårsage en skade, inden for en årrække ud i fremtiden uden at tage højde for, hvor længe taget allerede har lagt der. (selvfølgelig med højde for udtjent levetid, hvilket der overhovedet ikke kan være tale om her).

Vi mener der er klart nærliggende risiko for skade, sådan som forholdende er ved vores tag. Det ses jo allerede, ved de skader I har anerkendt.

De forhold vi stadig påpeger er: Manglende undertag pga. svaj på tag, skotrender, fugtige/rådne lægter, løse tagplader, diverse overlap og ombuk, Isolering direkte imod tag, inddækninger ved kviste og skæve rygninger (se billeder på cd for flere detaljer).

Desuden mener vi, at disse forhold nedsætter vores hus værdi væsentlig. I en salgssituation vil det blive en stor økonomisk ulempe for os, når tagets forhold bliver nævnt i en ny tilstandsrapport, som det uden tvivl vil.

Hvis disse forhold havde været nævnt i tilstandsrapporten da vi købte ejendommen, ville vi helt klart have handlet ejendommen, til en betydelig anden pris end vi gjorde. Ved køb af ejendommen i jan. 2005 var vi af den overbevisning, at vi fik et tag som ville holde rigtig mange år endnu, men det vi fik, var et tag fyldt med skavanker, som uden tvivl vil nedsætte tagets levetid væsentlig.

Vi er derfor dybt utilfreds med, at disse synlige forhold ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Og vi mener helt klart at det er jer, som vores forsikringsselskab, der skal gå ind i 'tvisten' mellem bygningskonsulenten og os/jer i denne sag pga. nedsættelse af husets værdi, samt nærliggende risiko for skade.

Tagets forhold er øjensynlige for en bygningssagkyndig, men som førstegangskøbere uden en håndværksmæssig uddannelse, har vi ikke chance for at skue disse fejlagtige forhold, som har så stor betydning.

Vi har vedlagt en cd med 52 billeder af de forskellige skader/skavanker, som vi på nuværende tidspunkt kan konstatere. Men da vi slet ikke har adgang til alle skunke, tror vi det er langt fra de sidste skader vi får set under dette tag, når vi med tiden moderniserer huset."

Af e-mail af 1/7 2008 fra selskabets bygningskonsulent til skadebehandleren fremgår:

"Det er tydeligt, at lægter i garage ved rygning er fugtige. På billederne ser det ud til at være højst 2 steder, der er fotograferet fra forskellige vinkler. Det har FT ikke påvist tidligere. Han har omtalt, at det dryppede lidt ned ved 1. besigtigelse.
Årsagen er sikkert utæthed ved sømhul. Det er konkluderet tidligere og blev ikke vurderet som en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Udbedringsudgift ville være bagatelagtig. FT har ladet stå til i nu næsten 1 år. Dette har medført en yderligere opfugning af lægter, måske med begyndende råd

Lægter i beboelse.

Det er ikke noget der tyder på, at lægter er fugtige. der er enkelte lægter med lidt misfarvning, men ikke tegn på opfugtning.
Det er iøvrigt de samme 2 steder, der går igen på alle fotos.

Skotrender:

Billederne siger ikke noget. Der er ikke umiddelbart fotos af skotrender, behæftet med skader. Der kan ses lys gennem pladesamlinger, men dette er ikke ensbetydende med utætheder.
Der står også lidt om skotrender i tilstandsrapport. I øvrigt dækker vi også utætte skotrender.

Tagplader.

Ingen supplerende kommentarer. Der er ikke påvist dækningsberettigede skader eller utætheder. Gabende mv. tagplader.

Ingen supplerende kommentarer. Der er ikke påvist dækningsberettigede skader eller utætheder.

Blyinddækning.

Ingen supplerende kommentarer. Inddækning kan blot bankes på plads. Bagatelagtigt. Ingen utæthed.

Sidste fotos.

Ingen supplerende kommentarer. Der er ikke påvist skader udover af visuel art.
Utilstrækkelig ventilation i tagrum har ikke medført skader og der er ikke tegnet forsikring for ulovlig bygningsindretning.

Umiddelbart giver billederne ikke anledning til supplerende dækninger, måske rygning over garage. Skaden udbedres dog blot ved omlægning af skønsmæssigt 3 rygningsplader og udskiftning af 2-3 m lægter. En udgift til højst kr. 2.500, hvilket nok er bagatelagtigt. Havde FT foretaget reparation sidste år, ville skadeudgiften have været mindre."

I selskabets skrivelse af 3/7 2008 til klageren hedder det:

"Vi har modtaget dit brev af 23. ds. vedlagt cd med diverse foto.

Ved nærliggende risiko forstås, at der skal være risiko for, at der opstår en skade inden for en relativ kortere periode. Betegnelsen nærliggende risiko for skade kan ikke anvendes ved gisninger om, at der evt. kan opstå skader mange år frem i tiden.

De skader, som vi tidligere er anerkendt, er anerkendt med baggrund i, at der disse steder kunne konstateres skader på andre bygningsdele, og derved er disse steder omfattet af forsikringens definition på en skade.

> Jeg vedlægger to kendelser fra Ankenævnet for Forsikring - kendelser nr. 67.937 og 71.763. Den ene kendelse omhandler tagkonstruktion, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt i forhold til god håndværkerskik, men at der ikke kunne konstateres skader i konstruktionen som følge af dette. Den anden kendelse omhandler en tagkonstruktion med en 8 år gammel tagbelægning. I begge kendelser er Ankenævnets kendelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade.
>
> [Bygningskonsulenten] har gennemset fotos på den indsendte cd. Hans kommentarer vedlægges separat.
> Ud fra de indsendte foto, er det alene ved lægter i garage ved rygning der kan ses tydelig fugt - udbedring af dette er dog i en størrelsesorden, som ikke berettiger til erstatning på forsikringen, da en udgift på højst 2.500 kr. ikke nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.
>
> Er det din opfattelse, at den bygningssagkyndige burde have gjort bemærkninger om taget i tilstandsrapporten, må jeg henvise dig til at rette henvendelse direkte til ham. Vi kan desværre ikke påtage os at gøre indsigelser over for den bygningssagkyndige for forhold, som ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen.
>
> [Bygningskonsulenten] har endvidere gennemgået det indsendte tilbud på udbedring af skotrender og kvist. For at det kan vurderes, om det er den rigtige pris på udbedring af de anerkendte utætheder, må jeg imidlertid bede dig indhente yderligere et tilbud, som skal sendes ind til os til vurdering."

Af klagerens skrivelse af 5/8 2008 til selskabet fremgår bl.a.:

> "Vi har et par kommentarer til [bygningskonsulentens] skriv vedr. billederne.
>
> Lægter i garage - Det er korrekt at vi ikke har påvist dette sted tidligere. Det skyldes at vi først opdagede dette, da vi tog billederne. Det beviser da også kun, at der dukker flere og flere skader op. Det sted han siger, vi tidligere har påvist at, det regner ind i garagen, er ikke samme sted. Manglende reparation af dette, kan derfor ikke have noget at gøre den opfugtning/råd, som I ser på billederne.
>
> Vi ser gerne at denne opfugtning ligeledes dækkes af forsikringen, selvom I mener at udgiften hertil er bagatelagtig. Indtil videre mener vi ikke jeres dømmekraft, hvad angår priser til reparationer, er særlig god. Desuden er det stadig kun en selvrisiko der skal betales og alle skader bør derfor medtages, ligegyldigt hvor 'lille' en udgift der er tale om.
>
> Med hensyn til de 2 vedlagte kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, så kan vi ikke se, at de på nogen måde kan sammenlignes med vores sag.

Af det medsendte tilbud på 37.950 kr. ekskl. moms fremgår, at dette vedrører "tætning af tag", og at arbejdet omfatter (1) nedtagning af Decra-plader i skotrende ved kvist, (2) tætning af tag ved rygning på kvist, (3) nedlægning af nye Decra-plader i de områder, som er nævnt, ca. 50-80 stk., (4) bortskaffelse af byggeaffald samt (5) stilladser.

På klagerens foranledning blev ejendommen herefter besigtiget af arkitekt J.G.S., som udfærdigede besigtigelsesnotat af 12/9 2008. Af dette notat fremgår:

> "Under besigtigelsen af Jeres hus blev der især fokuseret på tagbelægning og tagkonstruktion.
> Der kunne konstateres flere fejl ved tagkonstruktionen, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
> Hvorvidt fejlene er dækket under ejerskifteforsikringen eller om de er dækket af den bygningssagkyndiges forsikring kan jeg ikke afgøre.
> Umiddelbart kunne der konstateres nedenstående:
>
> 1. For stor spærafstand på store dele af ejendommen, bl.a. blev der i garagen målt op til 138 cm mellem spærene, spærafstanden må normalt kun være max. 100 cm til den anvendte lægtedimension
>    Hvis der er større spærafstand skal der anvendes mellemspær.
> 2. Spær skønnes underdimensionerede ved den aktuelle spærafstand.
> 3. Der mangler ventilation mellem taglægter og isolering i skråvægge. Der kræves min 5 cm.
> 4. Inddækning ved skorsten mangler, der er kun udført puds ned mod tagplader.
> 5. Dårlig tilpasning af øverste tagplade. Oplægningen af tagpladerne er formodentlig påbegyndt nede fra, normalt oplægges DECRA tagplader fra toppen af taget. Såfremt fabrikkens oplægningsanvisning havde været fulgt ville det have været muligt at afslutte langs tagrenden enten med forskubning af den nederste tagplade eller ved indlægning af fodstykke.
> 6. Løse og delvis udfaldne ventibånd langs skotrender.
> 7. Manglende tagpladehjørner ved skotrender nogle steder.
> 8. Nogle søm mangler i tagplader bl.a. nederst på tilbygning.
> 9. Opfugtning og begyndende nedbrydning i toplægter, kan skyldes manglende ventibånd evt. i kombination med ringe overlæg mellem rygning og tagplader
>
> Jeg skønner at ovenstående skader er umiddelbart synlige for den bygningssagkyndige. For at udbedre skaderne skønner jeg, at det er nødvendigt at omlægge hele taget for at kunne foretage de nødvendige forstærkninger og korrekt oplægning af tagpladerne, det er også mit skøn at DECRA tagpladerne ikke kan nedtages og genanvendes."

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

I klageskrivelse af 6/3 2009 fra klagerens advokat hedder det bl.a.:

> "[Klager] … gør gældende, at de konstaterede fejl ved taget, med deraf følgende vandindtrængning, er en skade der medfører aktuel nedbrydning af bygningen, således at dennes værdi forringes og således at tagets holdbarhed reduceres.
>
> Da forholdet ikke er påtalt i tilstandsrapporten påstås forholdet omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 24/4 2009 til nævnet anført:

"Codan har givet tilbud på en reparationsløsning, som klager finder er utilstrækkelig i og med, at Codan kun har tilbudt en reparation for en konstateret utæthed ved en enkelt skotrende.

Tilbuddet har lydt på kr. 37.950, hvortil kommer moms, og Codan har ikke fundet anledning til at tilbyde mere, idet klager ikke har ført bevis for de omfattende skader, som han påberåber sig."

Nævnet har fået forelagt fotos af den forsikrede ejendoms tag.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

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 bygningernes 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.

**6 Hvad dækker forsikringen ikke?**

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager 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 fornødent grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, som - på det foreliggende grundlag - findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at en egentlig bevisførelse ved domstolene vedrørende tagets faktiske tilstand ikke vil kunne begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann