854/10

Den 8. november 2010 blev i sag nr. 77.505:

xxxxxx xxxxx xx
xxxxx xxxxxx xxxx
xxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet 10-årig ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte forhold vedrørende den forsikrede ejendoms tag.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand - hverken i henhold til basisdækningen eller i henhold til ulovlighedsdækningen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1988, og at klagerne overtog ejendommen den 15/3 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/9 2002.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

| **Bygn.:** | **Bygningsdel:** | **Karakter:** | **Note:** | **Bemærkninger:** |
|---|---|---|---|---|
| … | | | | |
| A | 8.0 Tagkonstruktion | | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K2 | | Enkelte tegl ligger ikke samlet ordentligt sammen.<br>Nogle rygningstegl ved antenne er drejet lidt |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | Afknækket hjørne på nederste tegl mod sydvest. |
| … | | | |
| 8.10 Undertage/understrygning | K2 | 4 | Undertag om skorstenen er ikke monteret korrekt.<br>3 ventilationshuller i undertag er tildækket med tape. |
| … | | | |

**Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner**

| Note: | Bygn.: | Bygningsdel: | Årsager / kommentar |
|---|---|---|---|
| … | | | |
| 4 | A | 8.10 Undertag/understrygning | Det anbefales, at montere undertag korrekt om skorsten, så det ikke er utæt for fygesne. Enkelte vandrette samlinger i undertag mangler tape. Tape over ventilationshuller bør fjernes, og det anbefales at indskrue korrekte og flere ventilationshuller. Der kan ses enkelte skjolder på gangbro under rygning fra fygesne. Enkelte tegl ved overd. terrasse bør monteres tæt sammen." |

I købsaftalen er bl.a. anført:

"KONTANTPRIS:
Kontantprisen på ejendommen er nedsat med kr. 15.000,00 til udbedring af de i tilstandsrapporten nævnte udbedringer under afsnittet udbedringspriser."

Den 12/3 2009 anmeldte klagerne, at en tømrer havde konstateret, at konstruktionen på deres tag ikke var korrekt.

En skadekonsulent fra selskabet besigtigede den 19/3 2009 ejendommen og anførte i skadekonsulentrapport af 26/3 2009 bl.a.:

"**Anmeldte skader**
1. skade: mangelfuld ventilation i tagkonstruktion/tagrum
2. skade: manglefuld udført tagfod
…
**Beskrivelse af de anmeldte skader**
1. skade: mangelfuld ventilation i tagkonstruktion/tagrum
Taget, som er gitterspær ca. 35 grader, er belagt med vingetagsten og underliggende monarfol undertag, på undertaget er der monteret 9 mm. afstandslister og derpå almindelige taglægter.

Undertaget er meget tyndslidt og revnet/hullet flere steder (21 år gammelt).

Det hævdes at undertaget er beskadiget pga. en for tynd afstandsliste mellem monarfol og lægte - at der derfor ikke kommer nok luft ind over undertaget. Ligeledes hævdes det at selve tagrummet er udluftet for dårligt (der sidder en ventilationsrist i hver gavl og der er tre ventila-

tionshuller i undertaget) - det er nævnt i tilstandsrapporten, i note 4, at der bør etableres flere ventilationshuller i undertaget.

Der er ingen forlydender om at selve tagstenene er beskadigede pga. manglende ventilation mellem undertag og tagsten.

Der er ingen lovmæssige krav til størrelsen på den afstandsliste der danner afstand mellem monarfol og lægte - kun anvisning.

2. skade: mangelfuldt udført tagfod
Tagfoden er ikke udført med plade i bunden mod tagrenden, det næstnederste lægte er afsluttet således at det trykker undertaget helt ned mod spæret (ingen afstandsliste nederst på spærhovedet), efterfølgende føres undertaget op over det sidste lægte og monteres til fodblikket som afvander i tagrenden.

**Kan skaderne være dækket af husforsikringen eller af en garanti?**
Sandsynligvis kan ingen af forholdene dækkes over husforsikringen, ej heller kan de dækkes over nogen garanti (huset er 21 år gammelt)."

I skrivelse af 16/4 2009 meddelte selskabet klagerne:

"1. Tyndslidt/defekt undertag grundet manglende ventilation over og under undertaget
2. Mangelfuldt udført tagfod

**1.1. Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand**
Skadekonsulenten kunne konstatere at der er tale om et typehus fra 1988. Undertaget der er lagt er af typen Monarfol med 9 mm afstandslister. Taget er på anmeldelsestidspunktet 21 år gammelt.

Et undertag af typen Monarfol har typisk en levetid på mellem 15-25 år afhængig af udsætning for UV stråling før lægning af tagsten, påvirkning fra indtrængende regn og tilstrækkelig ventilation.

Din tømrer nævner, at afstandslisterne ikke er store nok. Det er korrekt at lægningsvejledningerne fra undertagsproducenterne nu til dags anbefaler at man bruger 25 mm trykimprægnerede afstandslister.

Der er anvendt 9 mm afstandslister på undertaget for at sikre ventilation og undgå opfugtning af taglægter. Der er ikke lovkrav til størrelsen af afstandslister, men der findes lægningsvejledninger fra de enkelte producenter af undertage som naturligvis bør følges. Med årene har lægningsvejledningerne anbefalet en større og større type afstandsliste. I 1988 var det ikke unormalt at anvende afstandslister på 9 mm.

Manglende eller for små afstandslister ikke noget ejerskifteforsikringen dækker. Ejerskifteforsikringen dækker hvis der er en konkret skade eller nærliggende risiko for skade og forholdet har været til stede ved overtagelsen af ejendommen. (se afsnit 1.2)

Skadekonsulenten har vurderet, at selve undertaget har været tilstrækkeligt ventileret eftersom der ikke er konstateret nogen skade som følge af manglende ventilation af undertaget. Det er skadekonsulentens vurdering, at undertagets tilstand skyldes almindelig udløb af levetid.

En generelt lettere øget ventilation i tagrummet er dog at anbefale hvilket også fremgår af tilstandsrapporten (se afsnit 1.3)

Henset til undertagets alder på 21 år er undertaget ikke i en tilstand der afviger nævneværdigt fra et undertag af samme alder og type og derfor udgør dets tilstand ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstad.
…
Af denne grund dækker forsikringen ikke udbedring/udskiftning af nyt undertag.

**1.2. Det er ikke sandsynliggjort at forholdet var til stede på overtagelsesdagen**
Det er et krav at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsesdagen for ejendommen. Henset til at der er gået næsten 6 år fra overtagelse til I anmelder, at undertaget er defekt, finder vi det ikke sandsynliggjort at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen.
…
Af denne grund dækker forsikringen heller ikke det anmeldte forhold.

**1.3. Tilstandsrapporten har bemærkning om manglende ventilation**
Det fremgår af tilstandsrapporten side 5 pkt. 8.10. og side 7 note 4, at der med fordel kan etableres mere ventilation i hele tagrummet ved at fjerne tape fra ventilationshuller og ved at indskrue korrekte og flere ventilationshuller.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold der er beskrevet i tilstandsrapporten hvilket fremgår af vilkår 7 A …

Af denne grund dækker forsikringen heller ikke det anmeldte forhold

**2. Vi dækker udbedring af vandafledning ved tagfoden**
Skadekonsulenten kunne ved besigtigelsen konstatere, at vandafledningen ved tagfoden er konstrueret på en uhensigtsmæssig måde. Den lille mængde vand der kommer ned på undertaget, vil i nogen grad ikke have frit løb ned til tagrenden på grund af at den næstnederste lægte ligger helt ned til undertaget og derefter dannes der en lunke på undertaget før vandet kan løber ned i tagrenden.

Vi dækker en udbedring af forholdet på en sådan måde at de nederste 2-3 rækker tagsten tages af og der etableres en korrekt vandafledning ved tagfoden således at den lille mængde vand der kommer ned har frit løb til tagrenden. Vi gør opmærksom på at de aftagne tagsten skal genanvendes efter etablering af korrekt vandafledning ved tagfoden."

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse og anmodede selskabet om at vurdere forholdet vedrørende tagkonstruktionen i henhold til den udvidede dækning på forsikringen. Desuden fremsendte klagerne notat udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma. Af notatet dateret den 7/5 2009 fremgår bl.a.:

"Efter henvendelse fra ejerne af ejendommen på nævnte adresse, har vi d. 22. april 2009, besigtiget tagkonstruktionen, med henblik på at vurdere, om tagkonstruktionen er udført i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende lovkrav, samt anvisninger fra leverandører og producenter.

**Registrering**

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at tagkonstruktion er udført med alvorlige konstruktionsfejl i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende lovkrav og anvisninger.
Tagkonstruktionen er udført som elementbyg fra det tidligere O.C. Huse. Tagkonstruktionen er leveret i elementer, bestående af 4 spær. Elementerne er samlet, så der i samlingen af elementer er 'dobbeltspær' som er boltet sammen.
Hvert tagelement er færdiggjort fra fabrik.
Tagkonstruktionen er opbygget med gitterspær, monarfol undertag, 9-10 mm afstandslister, 38 x 56 mm lægter og tegl leveret og produceret af Randers tegl.
Til udluftning af tagkonstruktionen er der monteret 4 udluftningsstudser ved kip i hele tages længde.
Rygningen er udført som ventileret rygning med rygningsplanke.
Ved tagfoden, er der i hvert andet spærfag monteret en 4 mm masonitplade til at opretholde ventilationsåbning ved tagfoden.
Det kunne konstateres at undertaget ikke er tæt, og mangler undertag / overlæg ved samlingen af tagelementerne. Det kunne ligeledes konstateres at tagfoden ikke er udført korrekt, da den mangler total mulighed for ventilation.

**Konklusion**
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at tagkonstruktionen ikke er udført i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende lovkrav og anvisninger.
På opførelsestidspunktet var gældende for tagkonstruktionen, BR 82 (bygningsreglementet af 1982), Murerfagets byggeblade, nr. 33 af marts 1987 (vedlagt som dokumentation), samt monarfolanvisning, 'det komplette undertag' af 1986 (vedlagt som dokumentation).
I henhold til nævnte dokumentation er følgende forhold ikke overholdt
Ventilation af tagrummet overholder ikke ventilationskravet på 1/500 del af tagflades areal. Der skal monteres ventilationsstudser i hvert spærfag ved kip (3. række tegl oppe fra)
Rygningsplanke / undertag er udført helt forkert.
Ventilation ved tagfod er slet ikke udført. Der skal i hvert spærfag være min. 50 mm afstand i mellem underkanten af lægte og overkant af isolering. Samtidig er udhænget udført så tæt at ventilation ikke er mulig.

Afstandslisterne overholder ikke kravet om min. 25 mm tykkelse, de monterede afstandslister er kun 9-10 mm, hvilket er under halvdelen af hvad der er foreskrevet.

Endnu engang må konkluderes, at tagkonstruktionen ikke er udført i henhold til de på opførelsestidspunktet gældende lovkrav og anvisninger.

Tagkonstruktionen er på nuværende tidspunkt i en stand, hvor de påtalte fejl begynder at medfører en øgede risiko for begyndende alvorlige skader på tagkonstruktionen.

Det anbefales, at hele tagkonstruktionen udbedres, så den opfylder de krav der er gældende i 2009. (Udbedring svarende til krav på opførelsestidspunktet er ikke tilladt i henhold til BR08)."

En anden skadekonsulent fra selskabet besigtigede på ny ejendommen den 28/5 2009 og anførte herefter i rapport af 3/6 2009 bl.a.:

"**Beskrivelse af de anmeldte skader**
Kunden oplyste ved besigtigelsen, at to andre huse på vejen, havde fået dækning for en ændring af tagkonstruktionen af Deres forsikringsselskaber, henholdsvis Codan og TRYG forsikring. Årsagen til dækning skulle gå på at afstandslister var for tynde.

De to andre huse på vejen samt kundens hus er i sin tid opført på samme tidspunkt af O.C. Huse i 1988. Tagkonstruktionen er udført på samme måde på alle tre huse. Ved besigtigelsen var arbejdet på naboens tagkonstruktion afsluttet, mens arbejdet pågik på genboens hus.

Efter besigtigelse af tagkonstruktionen på genboens hus og kundens hus (efter fjernelse af nogle tagsten ved tagfod), kan det bekræftes at tagkonstruktionerne er opført ud fra samme princip.

Følgende konstateret/vurderet omkring tagkonstruktionen på kundens hus:

- Undertag sås udført som monarfol. Restlevetid af undertaget vurderes at være begrænset.
  Der sås lokalt i området (ca. 5-10 m²) over loftlemmen tegn på forvitring og utætheder i undertaget, blandt andet ved kip. Årsagen vurderes at være lyspåvirkning og varme nedefra, grundet den uisolerede loftlem. Ud over ovennævnte område, sås umiddelbart ikke andre steder i tagrummet tegn på direkte utætheder i undertaget.
  Der sås endvidere mindre lokale opfugtede områder på loftrummets gangbro i området ud for loftlemmen.

- Det kunne ses at spærkonstruktionen oprindeligt er leveret og monteret i færdige 'moduler/sektioner", som hver består af 4 spær. Disse har været leveret færdige med monteret undertag, dampspærre ned mod boligen, afstandslister (krydsfinerstrimler tykkelse 9 mm) og taglægter.
  Dette betyder at der for hvert fjerde spær optræder et 'dobbeltspær', hvor henholdsvis dampspærre og undertag i samlingerne mellem spærene støder op mod hinanden. Samlinger er ikke udførte som tætte/tapede samlinger. Der kunne ikke ses/konstateres skader på huset/tagkonstruktionen som følge af dette.

- Ved tagfoden kunne det ses at vand ikke har mulighed for at kunne bortledes korrekt til tagrende, men kan samles og opfugte omkring de nederste taglægter ved tagfoden på hver side af huset. En udbedring af dette forhold er tidligere dækket, idet der henvises til fremsendte afgørelse i sagen dateret 16. april 2009.

- Afstandslister kunne ses at være udført som 9 mm krydsfinerstrimler. Ved besigtigelse kunne der ikke ses/konstateres at være opstået skader på huset/tagkonstruktionen som følge af dette.

Det er vurderet at tagkonstruktionen opfylder alle krav i henhold BRS 85, som var gældende på opførelsestidspunktet, men undtagelse at konstruktionen omkring tagfoden, som ikke opfylder kravet i henhold punkt 4.5.1.
De 'stødte' samlinger mellem tagmodulerne (samlingerne indbyrdes mellem undertag/undertag og damspærre/dampspærre), vurderes tillige at have været udført med tilstrækkelig tæthed, idet der ikke ses at være opstået fugtskader, som kan relateres til manglende tæthed.
Der var på opførelsestidspunktet i 1988 ikke krav til tykkelsen på afstandslister."

Klagernes skrivelser og den nye besigtigelse gav ikke selskabet anledning til at ændre dets afgørelse, hvorefter klagerne ved deres advokat ved skrivelse af 22/12 2009 har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. Advokaten har i skrivelsen til nævnet anført:

"Det er forsikringstagernes opfattelse, at der er en fejlkonstruktion vedrørende tagkonstruktionen, der er omfattet af den udvidede dækning i ejerskifteforsikringen.
…
Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og forholdet er ikke undtaget for dækningen i ejerskifteforsikringens pkt. 7.
…
Der er begyndende råd i afstandslisterne og der gøres opmærksom på, at det omhandlede undertag er en del af en tagkonstruktion, der er samlet på fabrik. Det vil sige, at der ikke har været UV-stråling på det pågældende undertag på noget tidspunkt, hvorfor der ikke er nogen nedbrydning som følge heraf.

Det bestrides, at det ikke var unormalt at anvende afstandslister på 9 mm ved opførsel af ejendommen i 1988.

Der er tale om en dissideret fejlkonstruktion, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Topdanmark anfører i skrivelsen af den 16/4 2009, at forsikringen alene dækker skader og skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateret anmeldelse senest 3 mdr. efter forsikringstidens udløb. Imidlertid er der tegnet en udvidet dækning over 10 år, hvorfor anmeldelse af sket rettidigt.

Det omhandlede forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Tværtimod har forsikringstager fulgt tilstandsrapportens anbefalinger vedrørende forøget ventilation i tagrummet."

Selskabet har i svarskrivelse af 1/2 2010 til nævnet anført:

"**Vi erstatter ikke forholdet med ventilation**
Vi har afvist at erstatte det anmeldte forhold om ventilation, fordi vores kunder har været oplyst om forholdet med ventilation gennem tilstandsrapporten. Jeg henviser til tilstandsrapporten, punkt 7 A samt punkt 7 I om forhold, som vores kunder burde have udbedret for længe siden.

**Vi erstatter heller ikke forholdet med undertagets tilstand efter 6 år**
Vores kunder har ikke købt en ejendom for 6 år siden med et nyt undertag. Vores kunder har købt en ejendom med et undertag, som har eksisteret gennem en årrække. Nu har undertaget eksisteret yderligere 6 år og bærer præg af tidens tand.

Vi mener ikke, at forholdet med undertagets tilstand har været til stede ved overtagelsen for 6 år siden. Jeg henviser til vilkårenes punkt 6 A.

Der er efter vores vurdering tale om almindeligt udløb af levetid. Undertagets levetid er 15-25 år og levetiden forringes af lysindfaldet/UV-stråler fra tegl, som ikke ligger rigtigt (nævnt i tilstandsrapporten). Jeg henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 7 H.

**Vi erstatter heller ikke at få monteret yderligere afstandslister**
Vores kundes advokat gør gældende, at der er begyndende råd i afstandslisterne. Vores taksatorer har *ikke* kunnet konstatere rådskade.

Er der alligevel rådskade, kan eventuel råd næppe være mere end det råd som vores kunder med rette kan forvente på baggrund af den manglende ventilation, som vores kunder inden købet har været klar over manglede og har manglet siden opførelsen i år 1988.

Den nævnte manglende ventilation gennem 21 år vil naturligt nok sætte sine spor i konstruktionen.

Advokaten gør også opmærksom på, at oplægningsvejledningen foreskriver krav til afstandslister.

Imidlertid er det ikke den enkelte producents oplægningsvejledning - som er udarbejdet af hensyn til erstatningskrav mod producenten - der er lovgivning på området, men derimod BRS 85.

I BRS 85 er der ikke krav til afstandslister eller en bestemt tykkelse på afstandslister. Derfor er der heller ikke tale om en ulovlig indretning, som kan kræves erstattet over forsikringens udvidet dækning.

Hvis afstandslisterne har begyndende rådskade, må vi henvise til dels at det ikke har været umiddelbart synligt for vores taksatorer ved deres to besigtigelser, hvorfor forholdet - i så fald - må være af mindre og ubetydeligt omfang, og allerede af den grund måske endda ikke ud over, hvad vores kunder med rette må forvente efter 21 år med manglende ventilation og også alvorlige skader ved teglene gennem tid.

Vi vedlægger fotos fra vores taksatorer over husets tagkonstruktion.

**I har tidligere udtalt jer om afstandslister i en 15 år gammel konstruktion**
Vores kunders advokat vil formentlig henvise til andre kendelser fra jer. Derfor henviser vi selv allerede nu til ankenævnskendelse 70093. I kendelsen fik vi som selskab desværre ikke medhold.

Vi er klar over, at I har haft et ønske om, at ejerskifteforsikringen skulle erstatte forholdet med manglende afstandslister, blot fordi konstruktionen ikke var ældre end 15 år.

I udtalte i kendelsen, at 'Allerede fordi de manglende afstandslister efter nævnets opfattelse udgør en skade i henhold til ulovlighedsdækningen, finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at anerkende forholdet'.

I udtalte også, at 'Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende de manglende afstandslister udgør en dækningsberettigende skade'.

Vi var ikke enige i kendelsen, men har naturligvis alligevel respektfuldt efterlevet kendelsen.

Når vi ikke var enige i kendelsen skyldtes det den omstændighed, at vi ikke kunne se, at jeres afgørelse havde baggrund i det gældende bygningsreglement eller bygningslovgivning i øvrigt. Skadebegrebet gælder for standardvilkårene, men ikke for den udvidet dækning, hvor betingelsen om skade ikke behøver at være opfyldt, så på udvidet dækning er alene en ulovlighed nok.

Hvis skadebegrebet skal gælde på den udvidet dækning, vil det begrænse vores kunder krav på erstatning. Her henviser jeg til tidligere praksis fra jer, hvor I netop udtaler, at skadebegrebet ikke gælder for en udvidet dækning.

Kravet om en ulovlighed i henhold til det gældende bygningsreglement eller anden bygningslovgivning var desværre ikke opfyldt i kendelse 70093. Der var ikke konstateret en skade på

konstruktionen, som følge af, at der var det antal afstandslister, som det var tilfældet. Derfor mente vi heller ikke at skadebegrebet opfyldt.

En manglende bygningsdel kan i sig selv være en skade. Det må dog betyde, at bygningsdelen reelt mangler, fordi den skulle have været der og ikke blot kunne have været der, samt at fordi bygningsdelen mangler, er der opstået en skade i ejerskifteforsikringens forstand netop af den grund.

Hvis de to kriterier ikke skal være opfyldt, er det jo ganske uden betydning, om en bygningsdel mangler, da bygningsdelen ikke nødvendigvis skal være der og ikke giver skade ved sit 'fravær'.

Vi kan derfor fortsat desværre ikke umiddelbart se, at kendelse 70093 opfylder hverken skadebegrebet i standardvilkårene eller ulovlighedsdækningen på udvidet dækning.

**Den aktuelle klagesag 77505 er lidt anderledes end klagesagen 70093**
Vores aktuelle klagesag er i øvrigt lidt anderledes end sagen i kendelse 70093. Klagesagen 77505 er anderledes fordi:

Tagkonstruktionen er 21 år på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet
- Der er forhold nævnt i tilstandsrapporten, som ikke er udbedret gennem de 6 år, hvor vores kunde har ejet ejendommen
- Undertaget har nu udløbet sin levetid, hvilket måske også kan have indflydelse på afstandslisterne
- Der har været tegl, der i henhold til tilstandsrapporten fra år 2002, ikke er samlet ordentligt eller ligefrem er drejet og forholdet med teglene er alvorlige skader (K2). *(Kan bidrage med fugt)*
- Der har været - og er der måske fortsat - hul i lodret inddækning på skorsten og forholdet med teglene er alvorlige skader (K2). *(Kan måske bidrage med fugt)*
- Hvis der er en rådskade på afstandslister, er rådskaden *måske* omfattet af bygningsforsikringens dækning. Bygningsforsikringen mener vi er tegnet hos Tryg Forsikring
- Der er givet afslag i købsaftalen for forhold (og dermed også følger af forhold) nævnt i tilstandsrapporten

**Vi mener, at vores kunder var oplyst om ventilationen i tilstandsrapporten**
Vores kunder har fået tilstandsrapporten, før de besluttede sig for at købe ejendommen. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten oplyst vores kunder om, at:
- Ejendommen er fra år 1988 *(det betyder, at taget er 21 år gammel på tidspunktet for anmeldelsen)*
- Punkt 8.1 om tagbelægning/rygning: Enkelte tegl ligger ikke samlet ordentligt sammen. Nogle rygningstegl ved antenne er drejet lidt. Afknækket hjørne på nederste tegl mod sydvest. Karakteren er den 18. september 2002 vurderet til K2 for alvorlige skader
- Punkt 8.10 om undertage/understrygning: Undertag om skorstenen er ikke monteret korrekt. 3 ventilationshuller i undertag er tildækket med tape. Note: det anbefales at montere undertag korrekt om skorstenen, så det ikke er utæt for fygesne. Enkelte vandrette samlinger i undertag mangler tape. Tape over ventilationshuller bør fjernes, og det anbefales at indskrue korrekte og flere ventilationshuller. der kan ses enkelte skjolder på gangbro under rygning fra fygesne. Enkelte tegl ved overd. terrasse bør monteres tæt sammen. Karakteren er den 18. september 2002 vurderet til K2 for alvorlige skader

Det er ikke ejerskifteforsikringens formål, at erstatte forhold eller følger af forhold nævnt i tilstandsrapporten, fordi sammen med oplysningerne i tilstandsrapporten, får vores kunder en

mulighed for - eventuelt sammen med deres juridiske rådgiver - at handle på oplysningen, fx ved at kræve/betinge sig at sælger udbedrer forholdene eller forhandler om købsprisens størrelse.

Jeg henviser til vilkårene punkt 7 A. Her kan I se, at forsikringen ikke erstatter 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 vores kunder ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for, at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vi mener, at det ikke er sandsynliggjort, at forholdene med manglende ventilation og undertagets tilstand tilbage i år 2002 var klart forkert beskrevet.

Herudover bør vores kunder løbende vedligeholde ejendommen og udbedre skader eller forhold, der kan give skader i den forbindelse.

Når vores kunder i tilstandsrapporten bliver gjort opmærksomme på, at der er alvorlige skader ved tegl, ventilation og undertag, bør vores kunder relativt hurtigt efter overtagelsen sørge for at udbedre skaderne. Vi har ikke nogen oplysninger i skadesagen om, at forholdene er udbedrede - eller udbedrede før der ad åre eventuelt opstod følgeskader. Jeg gør opmærksom på FAL §§ 37 og 39, hvis I - mod forventning - ikke er enige med os i vores afgørelse.

Det er også her, at vi nævnet FAL § 52 om vores kunder bør iagttage deres tabsbegrænsningspligt.

**Vores kunder har fået et afslag i købesummen**
Endelig har sælger givet vores kunder et kontant afslag i købesummen på 15.000 kroner for forhold nævnt i tilstandsrapporten.

Om afslaget i købesummen er passende fastsat er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Det er alene et mellemværende mellem køber og sælger og deres respektive rådgivere i forbindelse med handlen og ikke en aftale, som vi i egenskab af ejerskifteforsikringsselskab er part i eller har indflydelse på.

**Forholdet med eventuel rådskade må henvises til Bygningsforsikringen**
Så vidt vi ved er der tegnet en bygningsforsikring hos Tryg Forsikring. Der kan måske være en dækning for rådskade tilknyttet bygningsforsikringen. Derfor henviser jeg til vilkårenes punkt 7 B. Her kan I se, at forsikringen ikke dækker forhold, der er dækket af en anden forsikring."

Klagernes advokat har efterfølgende i skrivelse af 15/2 2010 over for nævnet bestridt, at undertagets levetid er 15-25 år, idet han anfører, at undertage, der er beklædt med tegl, har en væsentlig længere levetid. Desuden anfører han, at der ikke i tilstandsrapporten er nævnt, at der kommer lysindfald, eller at der i øvrigt kommer angreb på taget. Advokaten oplyser endvidere, at de fejl og mangler, der fremgår af tilstandsrapporten vedrørende skæve tegl og tegn ved skorstenen, er rettet af ejerne kort tid efter overtagelsen.

Selskabet har fortsat fastholdt sin afgørelse og henviser endvidere til Ankenævns kendelse 72.545.

Parterne har herefter ytret sig yderligere i sagen.

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte billeder.

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 senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
**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, 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.
**C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

**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.
…

**21 Forsikringen er udvidet til at dækket**
**A** Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Undertag:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at forholdet vedrørende undertaget forelå på tidspunktet for ejendommens overtagelse.

Manglende ventilation, teglbelægningen:

Af tilstandsrapporten fremgår, at tre ventilationshuller i undertaget er tildækket med tape, og at enkelte tegl ikke er ordentlig samlet. Begge forhold har fået karakteren K2. Desuden er forholdet vedrørende ventilation uddybende beskrevet i tilhørende note. Nævnet finder det herefter ikke sandsynliggjort, at disse forhold går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter oplysninger i tilstandsrapporten.

Tagfod:

Selskabet har anerkendt dette forhold, hvorfor forholdet ikke er blevet behandlet i nærværende klagesag.

Afstandslister:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at tykkelsen af tagets afstandslister er i strid med de på tidspunktet for ejendommens opførelse gældende regler herfor. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække dette forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann