870/11

Den 14. juni 2011 blev i sag nr. 78.805:

xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring (basisforsikring) i Topdanmark Forsikring A/S. De har anmeldt en skade på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion. Selskabet har tilbudt at dække skaden. Forsikringstagerne er imidlertid utilfredse med dækningsomfanget, hvilket er årsagen til, at sagen nu er indbragt for nævnet.

Selskabet henviser til, at klagerne ikke i henhold til de gældende forsikringsbetingelser har krav på yderligere erstatning.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1910, blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/4 2009. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 17/7 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er revnet tagbelægning mod nord med risiko for fugtindtrængning i tagkonstruktionen. Note: Den revnede tagbelægning giver risiko for fugtindtrængning. Tagbelæg-

		ningens alder gør, at yderligere revner kan opstå.
	K2	Grat- og rygningsmørtel/kit er revnet. Note: Reparation hører under almindelig vedligeholdelse.
8.3 Skotrender/inddækninger	K1	Kehlplanker under skotrender er misfarvede fra utætheder. Note: Der er ikke målt unormal fugt eller set synlig svækkelse. Selve skotrenderne vurderes at være blevet udskiftet siden.
8.8. Spær og lægter	K1	Tagkonstruktionens træværk har huller efter angreb af borebiller. Note: Boremel angiver, at borebilleangrebet er aktivt og derfor bør bekæmpes. Der er dog ikke umiddelbar risiko for konstruktionssvigt. Men på meget lang sigt kan aktive borebiller nedbryde træværket.

…
Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares."

Den 9/11 2009 anmeldte klagerne telefonisk forholdet vedrørende tagkonstruktionen. Selskabet bekræftede anmeldelsen ved mail afsendt samme dag. Af selskabets mail fremgår bl.a.:

"Vi bekræfter, at du i dag telefonisk har anmeldt teglene ved karnappen er forskudte, således at vand kan trænge direkte ind på loftet. Herudover oplyser du, at der er tale om at flunkerne ikke lukker ordentlig for taget. Der er desuden ikke binding af tegl.

Du oplyser, at du kan se at der allerede er begyndende råd i tagkonstruktionen. Du oplyser, at huset er meget højt ca. 4 meter, og du mener ikke, at taksator kan se skaderne uden en lift eller lignende. Du har dog taget en del billeder af taget, da du havde liften oppe.

Forholdet er blevet konstateret den 8.11.2009."

Den 24/11 2009 blev ejendommen besigtiget af selskabets taksator. I forlængelse heraf sendte taksatoren brev af 1/12 2009 til klagerne. Af dette brev fremgår bl.a.:

"**Vi erstatter jeres skade**
Flere vingeteglsten langs tagfod 'hænger' pga. nedbrudt lægteunderlag.

Tagbelægning af rød vingetegl på Haloten undertag skønnes oplagt for ca. 20 år siden. Der er 10 mm. klemlister mellem lægter og undertag, men ikke ved de to nederste lægter ved tagfod.
Pga. den manglende klemliste ophober der sig skidt/løvfald med en konstant fugtpåvirkning af lægterne.

Der er ikke konstateret følgeskader som f.eks. vandindtrængning på lofter pga. ødelagt undertag.

Tagbindere
Omfanget af tagbindere kendes ikke, men der er ikke egentlige tegn på skader deraf. Der er umiddelbart ikke sket stormskader på selve tagbelægningen til dd., selvom der reelt kan forekomme enkelte vingeteglsten som kæntrer' ifm. stormvejr.
- Ud fra tagets alder på ca. 20 år, vurderes der ikke en nærliggende risiko for skade som følge af manglende tagbindere.
…
Sådan dækker vi skaden
Vi erstatter udgiften til:
• Udskiftning af nedbrudte taglægter samt tilretning af tagsten, hvor taglægter udskiftes. - Omfanget kendes pt. ikke.

Hvad sker der nu?
Jeg har kontaktet tømrermester O.A. for en nærmere undersøgelse af omfanget samt prisoverslag."

Ifølge selskabet var det - på grund af den lange og hårde vinter - først muligt for en håndværker og selskabets taksator at besigtige ejendommens tag i april 2010, hvor sneen var smeltet.

I mail af 22/4 2010 fra selskabets taksator til klagerne hedder det:

"Som aftalt ved besigtigelsen af ejendommens tag den 20. april 2010 vil jeg bede om delpriser på følgende:

- Udskiftning af 2- 3 nederste rækker nedbrudte taglægter rundt ved tagfod incl. reetablering af tagsten m.m.

- Udskiftning af nedbrudt trælister/lægter langs skotrende incl. reetablering af tagsten

- Reparation/inddækning ved kvisttagets dækbrædder, hvor disse afslutter i hovedtaget.

- Nødvendigt stillads for de nævnte udbedringer."

Den 28/4 2010 sendte taksatoren endnu en mail til klagerne. Af denne mail fremgår:

"Jeg har modtaget overslagspris fra tømrerfirmaet O.A.

4. 78.805

Overslagsprisen omfatter udskiftning af nedbrudte lægter rundt ved tagfod, reparation langs skotrende, reparation omkring dækbræt ved kvist samt reetablering af tagsten m.m. - kr. 50.000,- excl. moms + særskilt stilladspris.

- samlet beløb kr. 88.980,50 incl. moms

I kan nu vælge at få udført reparationen iht. overslagsprisen fra tømrerfirmaet O.A., hvor beløbet kan variere med +÷10% iht. udspecificeret regning eller I kan bruge det samlede beløb kr. 88.950,50 incl. moms ifm. en udskiftning af hele taget.

For en god odens skyld skal jer gøre opmærksom på. at den gældende selvrisiko kr. 34.000,- fratrækkes erstatningen."

Ved mail af 11/5 2010 til taksatoren oplyste klagerne, at de ikke på daværende tidspunktet var villige til at acceptere erstatningstilbuddet, da de ønskede at undersøge nogle forhold yderligere.

I mail af 27/5 2010 fra klagerne til taksatoren hedder det:

"Efter nu at have foretaget en dybdegående inspektion af tag og tagkonstruktion, er vi nået frem til følgende:

Som det fremgår af vedhæftede dokument (Tagkonstruktion.doc) har vi opdaget en del flere forhold vedr. vores tag. Disse er dokumenteret vha. billederne - og skulle du ønske flere billeder af disse forhold, kan du bare sige til. Endelig er der vedhæftet den på oplægningstidspunktet gældende vejledning.

Efter at have nærlæst forsikringsvilkårene i Home Køberforsikring , afsnit 4, mener vi at have klart dokumenteret, at der er tale om 'fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger...'. Derfor er disse forhold også omfattet af køberforsikringen."

Af det omtalte og vedhæftede dokument fremgår:

"Ved yderligere inspektion af tag og tagkonstruktion (den 22. og 23. maj 2010) på ejendommen …, er der konstateret yderligere og mere omfattende forhold end tidligere undersøgelser har afdækket.

Det drejer sig om følgende forhold:

- Der er ikke alene skade på den nederste del af taget (de 3 nederste række tegl + lægter), da der væsentligt længere oppe og på øvrige tagflader end de nederste tre rækker tegl kan konstateres et fravær af klemlister, hvilket betyder, at lægter er fæstet direkte på undertaget.
  Dette forhold skyldes, at taget oprindeligt ikke er blevet rettet op før etablering af undertag (således at fraværet af klemlister kompenserer for uligheder) samt at klemlister ikke konsekvent er blevet ført ned til tagafslutningen.

- Dertil kommer at klemlister i henhold til Vejledning vedr. oplægning af tegltage fra 1980-1983 - ikke overholder de daværende gældende krav, nemlig en højde på 25 mm. De anvendte klemlister er kun 20 mm. høje.

- Det betyder endvidere, at fugt- og skidtopsamling ved lægter højere oppe på taget end de 3 nederste rækker tegl allerede forekommer, samt at der er risiko for dette i de områder, hvor lægter er fæstet direkte på undertaget.

- Endelig er der konstateret manglende binding af teglsten, hvilket også er en klar overtrædelse af oplægningsvejledningen, og hvilket ville kunne føre til skader som følge af teglenes 'bevægelighed'.

Dokumentation for disse forhold vedlægges skrivelsen i form af billeddokumentation. Ligeledes vedlægges den omtalte oplægningsvejledning."

Ved mail af 4/6 2010 til klagerne fastholdt taksatoren den tidligere afgørelse.

Klagerne indgav den 4/6 2010 klage til selskabets kundeklageansvarlige, som fastholdt selskabets afgørelse ved brev af 22/6 2010.

Der fulgte herefter yderligere brevveksling mellem parterne, men der blev ikke herved opnået enighed.

Den 30/7 2010 har klagerne indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Top Danmark vedgår, at der er råd i lægter på den nederste del af taget, men vil ikke anerkende at denne råd går længere op på taget i form af råd i de underliggende klemlister, som vil 'sprede' sig til øvrige lægter. De vil ikke engang reagere på min anden skadesanmeldelse og undersøge dette anliggende nærmere, og derfor ønsker jeg naturligvis at selskabet gennemfører en ny, uvildig inspektion af taget.

Derudover ønsker jeg at få Top Danmark til at anerkende at manglende bygningsdele (i form af manglende teglbindere, manglende afstandslister og andre steder for lave afstandslister) er skader, som skal udbedres for at sikre taget på længere sigt, de rummer med andre en risiko for at nye skader vil udvikle sig. Jeg mener ikke, at dette kan afvises som 'ulovligheder' - derimod er der tale om 'fysiske forhold' og 'manglende bygningsdele', som jo klart er omfattet af forsikringsbetingelserne (if. også policen vedlagt som bilag).

Jeg er bekendt med Nævnets kendelse af 22. januar 2007 (sag nr. 68.603), men mener at der i dette tilfælde er tale om en anden sag, hvor forsikringsselskabet bevidst ikke ønsker at afdække og anerkende skadens fulde omfang. Derudover mener jeg med fremsendte oplægningsvejledning at have dokumenteret, at fraværet af klemlister samt den manglende højde på de benyttede klemlister er en klar mangel ved ejendommen, hvorfor dette også bør være omfattet af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 27/8 2010 bl.a. anført:

"Sagen drejer sig om, at vores kunder har anmeldt, at der ikke er binding af tegl, og at afstandslisterne mangler, samt at de steder hvor de findes overholder de ikke oplægningsvejledningen for tegltage og endelig, at der er begyndende råd i tagkonstruktionen.

Vi har tilbudt at dække en udbedring af råd skaderne i form af en reparation. Alternativt har vi tilbudt vores kunder et nyt tag med fradrag af slid og ælde.

Vi mener, at vi har givet vores kunder et godt tilbud. Vi fremhæver blandt andet at vi har tilbudt en reparation til cirka 89.000 kroner, hvorimod hvis vores kunder ønsker at udskifte hele taget, kan vi tilbyde dem 75.000 kr., under forudsætning af, at en udskiftning af taget koster 300.000 kr.

Vi mener reelt, at vi kun er forpligtet til at erstatte vores kunder det laveste tilbud på 75.000 kr., men står naturligvis ved vores reparationstilbud på cirka 89.000 kroner. Vi har tidligere oplyst vores kunde om, at vi gerne stiller beløbet på cirka 89.000 kroner til rådighed, hvis han selv ønsker at få tagbelægningen udskiftet.
…
På baggrund af vores kunders brev til vores kundeklageansvarlig …, skrev … 22. juni 2010 til vores kunder, at der uanset fraværet af klemlister udover de tre nederste rækker tegl ikke ses at være sket en aktuel bygningsskade eller et forhold, der giver nærliggende risiko for skade, hvorfor Topdanmark desværre ikke kan tilbyde yderligere dækning.

Vi henviser i den anledning til jeres praksis, herunder kendelse 68.603, hvor I udtalte, at det forhold, at der ikke er monteret afstandslister mellem spær og lægter ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det forhold, at vores kunder anmelder at klemlisterne ikke overholder højdekravene, og at der mangler tagbindere jf. oplægningsvejledningerne, mener vi desværre er ejerskifteforsikringen uvedkommen, da der ikke som følge heraf er sket en aktuel bygningsskade.

Om der er tale om et ulovligt forhold eller ej har vi ikke vurderet *fordi vores kunder som nævnt alene har tegnet en basisforsikring.* Det skal dog alligevel bemærkes, at vores kunder alene henviser til en oplægningsvejledning. En oplægningsvejledning er ikke bygningslovgivning, men alene en producentanvisning af hensyn til den garanti, som producenten yder på varen.

Ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning omfatter kun forhold, der er i strid med lovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis de var ulovlige på opførelsestidspunktet og hvor der i øvrigt ikke kan opnås dispensation.

Vi finder anledning til at præcisere, at hvis der i forbindelse med udbedringen viser sig yderligere råd i tagkonstruktionen kan det naturligvis være omfattet af vores tilsagn om erstatning. Vi minder om, at der i forbindelse med vores taksators besigtigelse ikke kunne konstateres yderligere rådskader, og derfor kan vi naturligvis ikke på det foreliggende grundlag tilbyde vores kunder yderligere erstatning.

I praksis foreslår vi den situation håndteret som vanligt er, nemlig at vores kunder eller deres håndværker kontakter vores taksator, hvis de i forbindelse med udbedringen støder på yderligere råd. Herefter vurderer vi konkret på, hvorvidt en sådan mulig rådskade relaterer til det allerede anmeldte eller skyldes en anden årsag.

Hvis nævnet mod forventning skulle komme til det resultat, at Topdanmark forpligtes til at erstatte yderligere skader på taget, mener vi at det i henhold til vilkårenes punkt 5A naturligvis skal være med fradrag af de skader, som vores kunder allerede er blevet advaret om i tilstandsrapporten.

Som I kan se, har vores kunder fået nogle ret kraftige indikationer og advarsler omkring deres tag i tilstandsrapporten.
…
Vores taksator oplyser, at ingen af de advarsler som vores kunder har fået via tilstandsrapporten er blevet udbedret i vores kunders ejertid siden 1. april 2009."

Hertil har klagerne i brev af 8/9 2010 til nævnet bemærket:

"I svarbrevet fra Topdanmark fremsættes en række misvisende udsagn og kommentarer, som vi føler os nødsaget til at kommentere. Det gælder følgende:

Ad. 1: Topdanmark fastholder, at vi (jf. vores anden skadesanmeldelse af 27. maj 2010) her ikke afgiver oplysninger, som dokumenterer, at skaden er mere omfangsfuld end først antaget. Dette udsagn er kritisabelt, da der i vores anmeldelse medfølger billeddokumentation, som klart synliggør, at andre områder end den nederste del er beskadiget, ligesom at der redegøres herfor skriftligt. Dette faktum vælger Topdanmark tilsyneladende at ignorere, ligesom de vælger at ignorere, at vi i anmeldelsen tilbyder dem yderligere billeddokumentation, hvis de finder dette påkrævet.

Topdanmark har ved de i deres brev nævnte inspektioner alene fjernet tegl på den nederste del af taget, og har derfor ikke 'åbnet' taget andre steder. Derfor er de ganske enkelt ikke i stand til at vurdere, om der er øvrige skader på andre dele af taget. De har alene kigget på de øvrige dele af taget på afstand (fra en lift) og nået til konklusionen, at disse dele ikke er beskadiget. Dette synes at vidne om en modvilje mod at undersøge taget nærmere.

Ad 2: Topdanmark henviser i deres svar til ankenævnets kendelse 68.603, men synes ikke rigtigt at have læst på præmisserne for dommen, nemlig at klageren grundet ejendommens alder ikke kan dokumentere fyldestgørende, at taget burde være konstrueret med afstandslister. Dette er dog i vores tilfælde dokumenteret vha. oplægningsvejledningen, som klart stiller krav herom. Topdanmark vælger i denne sammenhæng dog at skelne mellem bygningslovgivning og oplægningsvejledning, hvilket fører dem til konklusionen, at 'Ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning omfatter kun forhold, der er i strid med lovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter'. Vil Topdanmark dermed hævde, at en oplægningsvejledning ikke er del af 'sædvanlige byggeforskrifter'? Denne argumentation er usammenhængende og dybt useriøs.
Topdanmark fremhæver ligeledes, at manglende bygningsdele i form af afstandslister og bindinger er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Her må vi henvise til policen, som klart stadfæster: 'Manglende bygningsdele kan være en skade'. Endvidere hedder det: 'Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, ...'. Vi er med andre ord blevet vildledt, hvis Topdanmark nu hævder, at forsikringen alligevel ikke dækker sådanne forhold. For når skaderne på den nederste del af taget er opstået som følge af de nævnte forhold, vil de over tid også opstå på øvrige dele af taget.

Ad 4: Topdanmark præciserer her foruden, at de vil være villige til at revurdere deres afgørelse, hvis udbedringen af skaden afslører yderligere skader på taget. Dette er uacceptabelt, da man som forsikringstager ikke har mulighed for at indlade sig med et langt sagsbehandlings-

forløb, når taget på ens hus er under reparation / konstruktion. Skaderne på taget skal fastlægges før udbedringen påbegyndes.

Ad 5: Dertil kommer, at det virker besynderligt, at Topdanmark konsekvent understreger, at vi har tegnet en basisforsikring - uden nærmere at kunne redegøre for, hvordan en udvidet forsikring vil kunne dække de forhold, som de mener, er gældende i denne sag. Samtidig har Topdanmark tidligere udtalt, at vores forsikring slet ikke omfatter ulovligheder, mens de i det foreliggende svar medgiver, at ulovlighedsdækningen omfatter forhold, der er i strid med lovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter. Faktum er, at der mangler bygningsdele, og at det klart fremgår af policen, at dette kan forstås som en skade.

Ad 6: Topdanmark fremhæver endvidere, at tilstandsrapporten nævner en række forhold, som skal udbedres. Selskabet vil dog gerne gøre disse forhold meget mere graverende, end de reelt er - fx drejer det sig alene om én teglsten, som er revnet på nordsiden af huset. Hvad vigtigere dog er, er at Topdanmark afslutter deres svar med at fremhæve, at de i tilstandsrapporten udpegede forhold vedr. taget ikke er blevet udbedret. Men dette er jo netop sket på selskabets opfordring, da de i forbindelse med anmeldelsen af skaden fraråder mig at arbejde yderligere med taget, hvilket var planlagt til at ske i november 2009. Der var netop i forbindelse med leje af lift til vedligeholdelse af taget, at skaden blev opdaget.

At Topdanmark insinuerer, at huset mangler vedligeholdelse, er ganske enkelt forkert, da huset er blevet sat i stand igennem det sidste år."

Herefter har selskabet i brev af 22/9 2010 til nævnet anført:

"Vores kunder gør i deres brev fra den 8. september 2010 gældende, at Topdanmark skulle have en modvilje mod at undersøge taget nærmere. Det er på ingen måde korrekt, og må bero på en beklagelig vildfarelse hos vores kunder.

Vi erindrer her nævnet om, at vores taksator første gang besigtigede ejendommen den 24. november 2009, og at han på ny besigtigede ejendommen i april 2010 sammen med tømrermester O.A., hvor taget blev undersøgt og skadesomfanget fastlagt.

Vi mener således ikke, at Topdanmark var vist uvilje til at imødekomme vores kunder.

Vi har netop på baggrund af vores besigtigelse og undersøgelse sammen med tømrermester O.A. tilbudt vores kunder en reparation af taget.

Vi finder fortsat ikke at vores kunder har sandsynliggjort, at der er sket yderligere skade på taget. Vi henviser her til vores kunders brev fra den 8. september 2010 til ankenævnet, hvor de selv skriver på side 1, 3. afsnit in fine 'For når skaderne på den nederste del af taget er opstået som følge af de nævnte forhold, vil de over tid også opstå på øvrige dele af taget'.

Der er således ikke sket en aktuel bygningsskade andre steder end der hvor vi allerede har tilbudt dækning, og vi mener heller ikke, at der er nærliggende risiko for skade henset til at taget har lagt i godt 20 år uden skade.

Da der ikke er påvist yderligere skader end dem vi allerede har anerkendt at dække, kan vi desværre ikke tilbyde yderligere dækning.

Som vi har gjort opmærksom på i vores brev fra den 27. august 2010 til ankenævnet, er vores kunder naturligvis, hvis de i forbindelse med udbedringen skulle støde på yderligere skader

velkomne til at kontakte os. Herefter vil vi konkret vurdere, hvorvidt en mulig rådskade relaterer sig til det allerede anmeldte eller om det skyldes en anden årsag fx de forhold, som vores kunder er blevet advaret om i tilstandsrapporten.

Vi minder endnu en gang om, at vores kunder har tegnet en basisforsikring

Vores kunder henviser til, at de via oplægningsvejledningen har dokumenteret at der skal være afstandslister på deres tag.

Vi minder om, at vores kunder alene har tegnet en basis forsikring, hvorfor diskussionen om, hvorvidt der er tale om et lovkrav eller kun en vejledning er irrelevant.

Men nu hvor vores kunder bruger tid på at skrive herom, vil vi for god ordens skyld endnu en gang slå fast, at der i vores kunders tilfælde jo netop ikke er tale om, at manglende afstandslister strider mod gældende reglement eller lovforskrifter, idet der ikke var noget lovkrav om afstandslister.

En vejledning er ikke og har aldrig været en del af bygningslovgivningen, men alene en producentanvisning af hensyn til den garanti, som producenten yder på varen.

Vi vil på nuværende tidspunkt ikke indlade os i en yderligere diskussion om hvad der evt. kunne have været dækket af ejerskifteforsikringen, hvis vores kunder havde tegnet en udvidet forsikring, da faktum er at de alene har tegnet en basisforsikring, og dermed selv har fravalgt et bedre produkt.

Vores kunder skriver, at vi skulle insinuere, at deres ejendom mangler vedligeholdelse. Det er vi oprigtige kede af at de føler. Vi har kun forholdt os til de mange forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten omkring taget. Vi minder her igen om, at der for så vidt angår taget er givet en K3, en K2' og tre K1 er i tilstandsrapporten, som ikke er blevet udbedret.

Vores kunder angiver som begrundelse herfor at det skyldes, at Topdanmark har opfordret dem til at stoppe udbedringsarbejderne.

Dette er helt korrekt - på anmeldelsestidspunktet - men det er naturligvis kun de forhold, som vores kunder ønsker anmeldt til forsikringen, som vi af bevismæssige årsager altid beder vores kunder undlade at udbedre, da vi skal besigtige og vurdere. Vores kunder har herefter været velkomne til at udbedre de nævnte forhold."

Efterfølgende er klagerne og selskabet kommet med yderligere kommentarer i breve til nævnet. I forbindelse hermed har klagerne i brev af 20/12 2010 til nævnet bl.a. anført, at den afskrivning, som selskabet vil foretaget i tilfælde af en udskiftning af taget, virker meget voldsom og uberettiget. Der er ifølge klagerne tale om et tag på 25 år, som burde have en levetid på mindst 50 år.

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 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.

5 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.
…
7 Erstatningsopgørelse

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte dette med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

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

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke bevist, at der foreligger en skade eller en nærliggende risiko for skade i videre omfang end allerede anerkendt af selskabet. Nævnet kan derfor ikke - på det foreliggende grundlag - kritisere selskabets afgørelse, som findes at være i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand