Den 30. april 2012 blev i sag nr. 80.951:

xxxxxx xxxxxxx xxxxxx xx
xxxxxxxx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for tre anmeldte skader ved den forsikrede ejendom.

Klagen drejer sig om følgende forhold:
1. Tagrende, nedløbsrør og rådskade ved hushjørne ved skotrende,
2. Gulv over stue og loft i stue samt
3. Løse tagsten.

Selskabet har ydet delvis dækning for det første forhold, men har i øvrigt afvist at dække forholdene.

Den forsikrede ejendom er opført i 1951. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/12 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 7/9 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

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

| | | |
|---|---|---|
| … | | |
| **5. Lofter/etageadskillelser** | | |
| 5.2 Loftbeklædning | K1 | Enkelte lofter hænger, bl.a. i stuen. |
| **6. gulvkonstruktion og gulve** | | |
| 6.1 Gulvkonstruktioner | K1 | Nogle trægulve knirker ved belastning / giver sig, især i tagetagen, samt der er partiel ujævnheder i gulvkonstruktion. |
| … | | |
| **8. Tagkonstruktion** | | |
| … | | |
| 8.3 Skotrender/inddækninger | K3 | Skotrendefolie ligger ikke plant til, der er buler/ huller op under. Der er nogle huller i blyinddækningen af ovenlysvinduer mod syd. |
| … | | |
| 8.10 Undertage/understrygning | K2 | Undertaget ender i udhænget, og der er ikke monteret fodblik ved tagrenden." |

Klagerne anmeldte den 12/4 2011 de tre forhold. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 3/5 2011. Ved brev af 11/5 2011 anerkendte selskabet at yde dækning til en delvis udbedring af det første forhold (tagrende, nedløbsrør og rådskade ved hushjørne ved skotrende), men afviste at yde dækning for de øvrige anmeldte forhold.

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og har efter indsigelse over for selskabet indbragt sagen for nævnet ved klage af 19/7 2011.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Ud af de 5 anmeldte forhold på Ejerskifteforsikringen, er vi utilfredse med afvisningen af følgende forhold:
- Tagrende, nedløbsrør og rådskade ved hushjørne ved skotrenden
- Gulv over stuen og loft i stuen
- Løse tagsten

**1. Tagrende, nedløbsrør og rådskade ved hushjørne ved skotrenden**
I foråret 2011 pillede vi en gammel udestue ned, som var bygget ind i et hjørne af huset. Da vi fik fjernet udestuen, opdagede vi to ting som vi på intet tidspunkt tidligere har haft mulighed for at se:
- En afblændet afløbsbrønd kom til syne under udestuens gulv. Det viser sig at da man skulle bygge udestuen, har man blændet et nedløbsrør af som gik ned inde langs med husmuren og brønden som vandet skulle ledes væk igennem, var blændet af med PU skum. I stedet for havde man flyttet nedløbsrøret ca. 6 m. længere ud på huset og ladet det gå ned i en opsamlingstank, eftersom der jo ikke var nogen afløbsbrønd det pågældende sted.
- Samtidig kom en rådskade i et spær til syne. Spæret var lige ud for det afblændede nedløbsrør. Vi kunne hurtigt lægge to og to sammen: Da man fjerner nedløbsrøret i hjørnet af bygningen, men ikke ændrer på tagrendens hældning hen imod den nye placering af ned-

løbsrøret. vil vandet naturligt søge hen imod afblændingen på tagrenden. Da det jo ikke kan komme videre herfra, vil vandet strømme/ flyde baglæns i tagrenden ind imod spæret som efterfølgende er blevet rådskadet pga. mange års opfugtning fra tagrenden.

**2. Gulv over stuen og loft i stuen**
Listeloft i stuen hænger/svajer på midten. I tilstandsrapporten står dette forhold benævnt med en K1. Da vi besigtigede huset inden overtagelse, samt studerede tilstandsrapport, fik vi fornemmelsen af, at der blot var tale om loftbræddernes vedhæftning til overliggende bjælkelag det var galt med (eksempelvis at sømmene var begyndt at arbejde sig ud). Efter overtagelse er det gået op for os. at det er selve bjælkelaget der er underdimensioneret og derfor svajer bjælkelaget på midten. Forholdet er blevet væsentligt forværret i den tid vi har ejet huset (kan ses på loftbræddernes samling, som begynder at 'gabe' mere og mere). Vores konklusion omkring underdimensionering af bjælkelag forstærkes kun ved at se på gulvet på 1. sal. Gulvet svajer betydeligt netop over det sted, hvor loftet svajer i stueetagen.

**3. Løse tagsten**
Flere steder på huset, specielt under veluxvindue ved terrasse, ligger hele flader at tagsten løse. Vi har oplevet at stenene skrider ned pga. manglende vedhæftning.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
**1. Tagrende. nedløbsrør og rådskade ved hushjørne ved skotrenden**
Top Danmark har givet tilsagn om delvis dækning af det anmeldte forhold. Jeg mener at det er så tydeligt at der er årsagssammenhæng mellem rådskaden i spærret og det afblændede tagnedløb, at de bør gå i fuld dækning (hvis det er andet der er skyld i skaden, hvorfor er øvrige spær så ikke skadet?). I øvrigt har vi anmeldt skaden til vores husforsikring i Alm. Brand. Her kunne den byggesagkyndige konkludere, at skaden ikke var dækningsberettiget, eftersom rådskaden var startet ude fra og ind. Hvis rådskaden skyldes forhold ved tag, vindue eller skotrende. vil jeg mene at rådskaden ville starte et stykke ind og arbejde sig ud af.
Jeg ønsker at opnå fuld dækning for:
- Udskiftning af spærende som er rådskadet, inkl. efterfølgende reetablering af tag
- Reetablering af afblændet nedløbsrør. inkl. opsætning af ny sandfangsbrønd i hjørnet af huset (den gamle var revnet da vi fik gulvet væk under udestuen (taksator tog billeder af den revnede brønd ved besigtigelsen).
- Afblænding af tagnedløb der hvor man flyttede det hen til, i forbindelse med byggeriet af udestuen.

Endeligt vil jeg mene at en skade som denne enten er dækket eller ikke dækket. Hvis der er usikkerhed om skadens årsag, bør man fra forsikringsselskabets side iværksætte en uvildig undersøgelse af skaden.

**2. Gulv over stuen og loft i stuen**
Vi mener at Top Danmark bør dække udgiften til at få forstærket bjælkelaget - enten ved at skyde ekstra tømmer ind, eller forstærke eksisterende bjælker. De bør naturligvis også dække udgiften til nedtagning/ opsætning af loft i stue, samt efterfølgende opretning af gulv på 1. sal.

**3. Løse tagsten**
Ved besigtigelsen opfordrede vi flere gange taksatoren til at komme op og kigge på taget. Vi havde taget flere stiger med op til huset til samme formål, men taksatoren var på intet tidspunkt oppe og kigge på taget.

Han tog billeder af taget nede fra jorden. Derfor undrer vi os over at taksatoren kan afvise forholdet uden videre. Det han afviser, er grater som støder op imod rygningen, som er gledet ned. Altså har han ikke taget stilling til de hele sten som ligger løse. Ved besigtigelsen nævnte taksatoren at man ved sådan et gammelt hus må regne med at stenene ikke ligger fast alle steder - et forhold som hører ind under alm. vedligehold. Denne udtalelse undrer mig meget. Tagsten bør vel være lige så godt bundet på bagsiden, hvad enten det er 5 år eller det er 20 år? Jeg kan gå med til at sten som revner eller krakelerer hører ind under alm. vedligehold, men det andet vil jeg mene er en konstruktionsfejl som jeg mener man har dækning for på ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 19/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Her får I vores bemærkninger vedrørende gulv og loft i stuen**
Taksator konstaterer ved besigtigelsen, at loftet over stuen hænger, og at etageadskillelsen i tagetagen over stuen giver sig og er ujævn.

Ved brev af 11. maj 2011 afviser taksator forholdet med henvisning til at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Vores kunder menes derfor at være gjort bekendt med forholdet, allerede ved overtagelsen. De opfordredes i den forbindelse til at fremsende dokumentation for, at der ved overtagelsen - for mere end 3 år siden - var aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele, udover det, der er nævnt i tilstandsrapporten, hvorefter sagen ville blive revurderet fra taksators side.

Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunder.

Vores kunder anfægter ved mail den 29. maj 2011 taksators afvisning, idet vores kunder er af den opfattelse, at bjælkelaget i etagekonstruktionen er forkert dimensioneret, hvilket med tiden menes at udgøre en stor risiko for yderligere skade i etagekonstruktionen, ligesom det af vores kunder anføres, at forholdet er væsentlig forværret i vores kunders ejertid.

Taksator fastholder den af 31. maj 2011 sin afgørelse og henviser til, at forholdet er anført korrekt i tilstandsrapporten og henviser derudover til, at der ikke foreligger nogen form for dokumentation for forkert dimensionering eller evt. anden årsag, ligesom der ej heller foreligger dokumentation for, at forholdet er blevet væsentlig forværret i deres ejertid siden 2007 i forhold til det i tilstandsrapporten angivne.

Vores kunder klager herefter til jer.

**Hvad står der i tilstandsrapporten**
Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten omkring lofter/ etageadskillelser anført 'Enkelte lofter hænger, bl.a. i stuen'.

For så vidt angår gulvkonstruktion og gulve har han skrevet 'Nogle trægulve knirker ved belastning, især i tagetagen samt der er partielt ujævnheder i gulvkonstruktionen'.

Den bygningssagkyndige har givet begge forhold karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
Vi mener, at de anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at vores kunder forud for købet er blevet tilstrækkelig advaret om de anmeldte forhold.

Til støtte for vores påstand henvises tillige til tilstandsrapporten for ejendommen, Lb.nr. …83 af 1. marts 2002, hvoraf der på side 5, punkt 5 og 6 vedrørende Lofter/etageadskillelser og Gulvkonstruktion og gulve er anført følgende:

'Der er enkelte revner i pudset lofter. Nogle trælofter hænger'.

'Nogle trægulve knirker/giver sig, samt især ved gavlværelse er der ujævnhed gulv.'

Loft/etageadskillelsen er således af den byggesagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapport for ejendommen allerede tilbage i år 2002 beskrevet stort set identisk, ligesom forholdet også her er angivet med karakteren K1.

Til yderligere støtte for vores opfattelse af, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten henvises tillige til tilstandsrapport, Lb.nr. …08 af 24. juni 2011, dvs. en rapport som vores kunder selv har fået udarbejdet - muligvis i forbindelse med et påtænkt salg af ejendommen.

Heraf fremgår omkring lofter; 'Lofter hænger i stue.'
Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1.

Videre står der at 'Endesamlinger i profil lofter 'gaber'.'

Den bygningssagkyndige har givet forholdet K0, der beskriver kosmetiske skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Endelig har den bygningssagkyndige vedrørende gulvkonstruktionen anført at 'Trægulve knirker ved belastning/giver sig, især i tagetagen, og der er ujævnheder i gulvkonstruktion. Der mangler parketgulv i stue og forstue'.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1.

På baggrund af ovenstående må det lægges til grund, at forholdet ikke har udviklet sig i perioden fra 2002 til i dag, og at forholdet er korrekt beskrevet med karakteren K1, da denne er givet uafhængigt af hinanden i tre forskellige tilstandsrapporter.
…
**Vi må på det foreliggende grundlag fastholde vores afgørelse**
Som sagen er oplyst må vi fastholde vores afgørelse, idet forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og derfor ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

På trods af flere opfordringer hertil har vi ikke modtaget nogen form for dokumentation fra vores kunder, der kan begrunde en ændret afgørelse.

**Her får I vores bemærkninger til tagrende, nedløbsrør og rådskade ved skotrenden**
Ved taksators besigtigelse kunne han konstatere, at vores kunder har fjernet udestuen og er i gang med udførelse af hævet terrasse. Udestuen er ikke medtaget i tilstandsrapporten.

Efter fjernelse af udestuen kan det konstateres, at tagnedløb tidligere har været placeret ved hushjørne ved skotrenden, og formentlig er blevet flyttet i forbindelse med udestuens opførelse.

Opførelsesår og øvrige forhold omkring udestuen er ukendt, idet vores kunder har bortskaffet udestuen forud for taksators besigtigelse.

Taksator kunne desuden konstatere, at tagnedløbsbrønden er fjernet. Vores kunder oplyste, at de ønsker at flytte tagnedløb tilbage til hushjørnet under skotrenden, samt etablere ny PVC brønd i stedet for den gamle sandfangsbrønd i beton.

Taksator kunne endvidere konstatere rådskadet spærende og underbeklædning på en side under ovenlysvinduet mod syd. På den modsatte side af skotrenden ses ikke skader. Vores kunder oplyser, at deres husforsikring har afvist dækning af rådskaden.

Idet vores kunder i deres klage gør gældende, at vi udover udbedring af rådskader i spærende og underbeklædning og flytning af nedløbsrør tillige skal erstatte etablering af ny sandfangsbrønd, behandles dette forhold som to skader:

**Tagrende og rådskader**
Vores kunder er af den opfattelse, at rådskaden skyldes afblænding af tagrenden ved det tidligere tagnedløb samt tagrendens udførelse.

Ved besigtigelse af forholdet blev det dog konstateret, at den skadede underbeklædning, som er brædder lagt med afstand ovenpå på spær, har hvide aftegninger helt ind til væggen under skotrenden.

Skaden er således et stykke fra tagrenden og afblændingen, og vurderes derfor ikke i umiddelbar sammenhæng med tagrenden og afblændingen.

Det er derimod vores opfattelse, at forhold nævnt i tilstandsrapporten vedrørende huller i blyinddækningen i det ovenfor værende ovenlysvindue sammenholdt med forholdene nævnt i tilstandsrapporten omkring skotrender, og at undertaget ender i udhænget uden monterede fodblik ved tagrenden, er årsag til skadens opståen.

**Hvad står der i tilstandsrapporten**
Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten omkring tagkonstruktionen anført 'Skotrendefolie ligger ikke plant til, der er buler/huller op under. Der er nogle huller i blyinddækningen af ovenlysvinduer mod syd.'

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Omkring undertaget har han anført 'Undertaget ender i udhænget, og der er ikke monteret fodblik ved tagrenden.'

Forholdet er af den bygningssagkyndige beskrevet med karakteren K2, der som ovenfor nævnt beskriver alvorlige skader.

Det bemærkes, at vi ikke umiddelbart finder det sandsynliggjort at rådskaden var til stede ved overtagelsen, hvilken må formodes at være nævnt i tilstandsrapporten, havde denne været til stede ved den byggesagkyndiges gennemgang af ejendommen i 2007.

Vores taksator skriver ved brev af 11. maj 2011, at det ikke kan udelukkes, at afblændingen eller en tagrende, der ved kraftige regnskyl løber over, kan afstedkomme nogen opfugtning af træværket, men det vurderes dog ikke sandsynligt, at forholdet alene kan være årsag til skaden på træværket.

Årsagen til skaden vurderes at være de i tilstandsrapporten nævnte forhold og er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. punkt 5A i vilkår for ejerskifteforsikringen.

Vores kunders opfattelse af, at skadeårsagen skal findes i afblænding af tagrenden, er vi uenige i, ligesom denne opfattelse i øvrigt er udokumenteret.

Da det dog ikke udelukkes, at afblænding af tagrenden ved kraftige regnskyl kan medføre, at tagrenden løber over, og dermed kan afstedkomme nogen opfugtning af træværket, har vi for at imødekomme vores kunders opfattelse af skadens opståen anerkendt delvis dækning af forholdet.

Vi har således ved skrivelse af 11. maj 2011 anerkendt dækning af udgifter til delvis udbedring af rådskaden samt flytning af tagnedløb til oprindelig position, som allerede planlagt af vores kunder.

Erstatningen er beløbfastsat som følger:

**Udgifter til håndværkere**

| | |
|---|---|
| Tømrer, 15 timer á 390+ moms | kr. 7.312,50 |
| Materialer til tømrer | kr. 500,00 |
| Blikkenslager, flytning af tagnedløb, 4 timer á 400 | kr. 2.000,00 |
| Materialer til blikkenslager | kr. 500,00 |
| Selvrisiko | kr. - 12.000,00 |
| I alt | kr. - 1.687,50 |

Ovenstående er inkl. moms.

Idet beløbet er under vores kunders selvrisiko på 12.000 kroner, vil der ikke ske erstatningsudbetaling i sagen. Dog vil den samlede selvrisiko for forsikringsperioden på i alt 28.000 kr. blive nedskrevet med 10.312,50, når vi modtager kopi af faktura fra momsregistreret håndværker.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at erstatningsberegningen, som sagen er oplyst, ikke er anfægtet af vores kunder.

**Vi må på det foreliggende grundlag fastholde vores afgørelse**
Som sagen er oplyst, må vi fastholde vores afgørelse om delvis dækning af skaden, idet hovedårsagen til skaden skyldes forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2 og K3 og som ikke er udbedret i den knapt 4-årige periode, vores kunder har ejet ejendommen.

Delvis dækning sker alene for at imødekomme vores kunders vurdering af skadeårsagen, som er udokumenteret, men som vi dog ikke synes at kunne udelukke som værende en delårsag til skaden.

**B) Etablering af ny sandfangsbrønd.**
Det skal indledningsvist bemærkes, at et forhold omkring defekt sandfangsbrønd ikke har været anmeldt eller behandlet af os på besigtigelsestidspunktet.

Vores kunder har først efterfølgende ved sin klage til os af 29. maj 2011 stillet krav om etablering af ny sandfangsbrønd.

Der ses ikke årsagssammenhæng mellem rådskader på spær og en eventuel skade på sandfangsbrønd i terræn. Forholdet behandles derfor som et selvstændigt forhold.

Ved besigtigelsen oplyste vores kunder, at de havde fjernet oprindelig betonbrønd fra den oprindelige placering ved hushjørne, idet de ønskede at etablere ny PVC brønd i stedet for den gamle sandfangsbrønd.

Der er ikke i sagen fremlagt anden dokumentation for, at brønden var beskadiget, forinden denne blev fjernet fra sin oprindelige placering, end billede af 3. maj 2011, der viser de kasserede bygningsdele. Billede fremlægges som bilag …

Idet forholdet ikke har været anmeldt, og dermed ikke besigtiget yderligere ved besigtigelsen den 3. maj 2011, kan forholdet alene vurderes ud fra det fremlagte billede.

På billedet ses forrest en større rørdel, hvoraf brud er friske (lyse). Havde bruddet været af ældre dato, ville kanterne hvor rør er brækket være snavset og mørke. Ved gennemgang af dokumentationen med vores tekniske afdeling ses det tydeligt, at der er tale om et friskt brud.

**Her kan I læse hvad der står i vilkårene**
Af forsikringsbetingelserne for vores kunders ejerskifteforsikring, punkt 4, fremgår, at:
***A*** *Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.*

Som sagen er oplyst ses det ikke sandsynliggjort af vores kunder, at brønden var defekt på overtagelsesdagen, jf. punkt 4A i forsikringsvilkårene samt Forsikringsaftalelovens § 22.

Af den fremlagte dokumentation må det derimod lægges til grund at betonsandfangsbrønden først ved opgravning knapt 4 år efter overtagelse er knækket, idet der er tale om friske brud.

Ved afvisning af dækning lægges tillige til grund, at der er tale om en sandfangsbrønd, som ikke har været i brug ved overtagelsen, og at en retablering heraf således må betragtes som en forbedring, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Derudover fremgår det af forsikringsbetingelsernes punkt 5 H, at forsikringen ikke dækker:

***H*** *Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.*

Den gennemsnitlige levetid for betonbrønde og rør i jord er ca. 50 år, Jf. Skafor tabel fra 2001, p. 31, Beton SfB (52)-2. Herefter bliver betonen mør. Den opgravede beton-sandfangsbrønd vurderes at være fra husets opførelsestidspunkt i 1951. En sandfangsbrønd fra 1951 må således i øvrigt formodes at have udstået sin levetid.

Endelig skal det bemærkes, at forholdet efter det oplyste ikke er anmeldt til vores kunders husforsikring, hvorfor vores kunder muligvis kan opnå dækning hos deres husforsikringsselskab for rørskade, jf. punkt 5B i forsikringsvilkårene, hvoraf fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker skader der er dækket af en anden forsikring.

***5B*** *Skader, der er dækket af en anden forsikring fx bygningsforsikring.*

**Vi må på det foreliggende grundlag fastholde vores afgørelse**

På det foreliggende grundlag fastholder vi vores afgørelse, idet vores kunder ikke ses at have sandsynliggjort, at sandfangsbrønden ikke fungerede eller var skadet på overtagelsesdagen.

**Her får I vores bemærkninger vedrørende løse tagsten**
Vores kunder har anmeldt, at flere tagsten kan glide ned på grund af manglende fastgørelse, og at det er særligt slemt med de sten, der støder op mod rygningen på taget (halve sten). Derudover har vores kunder anmeldt, at sten ligger meget løse under veluxvindue.

Ved besigtigelsen konstaterede taksator, at der er løse cementtagsten ved grater og ovenlysvindue. Der er tale om 'tagstensstumper' som ikke kan bindes.

Taksator vurderer, at taget er ca. 30 år gammelt.
…
Taget har ligget i ca. 30 år, hvor der som bekendt har været flere storme og frostfyldte vintre. Vores kunder oplyser, at det ikke er i forbindelse med storm, at stumperne har revet sig løse og at det kun er ganske få tagsten (3 stk. stumper ved grater i alt) som har revet sig løse.

Ved inddækning ved ovenlysvindue er en åbning i samlingen mellem sten, men der ses ikke at være opstået en aktuel bygningsskade i den forbindelse.

Taget har bevist sin holdbarhed i ca. 30 år overfor storm, sne, regn mv. De manglende bindere er ganske normalt for tagstensstumper ved grater.

Disse skal limes engang imellem og må betragtes som almindelig vedligeholdelse, når henses til tagets alder samt det forhold at vores kunder har ejet ejendommen i knapt 4 år.

Da der således ikke sket en aktuel bygningsskade, ligesom der ikke er nærliggende risiko herfor på grund af udførelsen, er det vores vurdering, at tagbelægningens fastgørelse ikke udgør nogen skade eller risiko herfor, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tage af samme alder og beskaffenhed.

Vores taksator kan ikke genkende det beskrevne forløb i vores kunders klage til jer om selve besigtigelsesforretningen. Det kunne ved besigtigelsen ikke konstateres, at der på taget foreligger hele flader med løse tagsten, som ikke er bundet. Det er ej heller fra vores kunders side sandsynliggjort, at dette skulle være tilfældet.

De anmeldte forhold vedrørende taget kunne besigtiges fra jorden, og der er efter vores taksators vurdering tale om ganske almindelig vedligeholdelse.
…
Til støtte for vores vurdering af, at der er tale om almindelig vedligeholdelse af taget og ikke et forhold omfattet af ejerskifteforsikringen vedlægges Ankenævnets kendelse af 28. juni 2010 i sag 77.032.

I sagen var der tale om et tag med ganske få bindere på et tag fra 1984, hvor der alene i knapt 24 år var blevet udskiftet ganske få tagsten. Da taget havde ligget i 24 år, hvor der i området havde været en del storme, kunne der ikke siges at være nogen umiddelbar risiko for skade.

I udtaler i sagen, at det ikke fandtes sandsynliggjort af klageren, at tagsten, der ikke er fastgjort til lægter med bindere, medfører en nærliggende risiko for skade på ejendommen, hvorfor det ikke fandtes at være dækningsberettigende.

**Vi må på det foreliggende grundlag fastholde vores afgørelse**
Da der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. skadebegrebet refereret ovenfor, og da forsikringen ikke dækker almindelig vedligeholdelse, må vi desværre fastholde vores afgørelse om, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

At vores kunder efterfølgende i deres klage til jer angiver, at der er tale om en konstruktionsfejl og i øvrigt ønsker *'en grundig vurdering af taget for at undersøge, hvor mange steder det er galt',* kan vi desværre ikke imødekomme.

Det påhviler ikke os som forsikringsselskab at undersøge, hvorvidt der muligvis er tale om en skade. Iht. Forsikringsaftalelovens § 22 påhviler det derimod forsikringstager selv at sandsynliggøre, at der er tale om en skade.

Som sagen er oplyst, ses det ikke af vores kunder sandsynliggjort, at der skulle være tale om en konstruktionsfejl af taget, ligesom det ej heller ved besigtigelsen af taget har kunnet konstateres, at der skulle være hele flader af tagsten, som ligger løs på taget.

**Vi afventer jeres afgørelse**
Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har vurderet de anmeldte forhold i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår."

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.
**B** Skader, der er dækket af en anden forsikring fx bygningsforsikring.
…
**G** Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.
**H** Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

1. Tagrende, nedløbsrør og rådskade ved hushjørne ved skotrende:

Af tilstandsrapporten fremgår, at "[s]kotrendefolie ligger ikke plant til, der er buler/huller op under. Der er nogle huller i blyinddækningen af ovenlysvinduer mod syd". Forholdet har fået karakteren K3, der beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og dette svigt vil risikere at medføre skade på andre bygningsdele. Endvidere fremgår af tilstandsrapporten, at "[u]ndertaget ender i udhænget, og der er ikke monteret fodblik ved tagrenden". Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver alvorlige skader.

Henset til disse oplysninger i tilstandsrapporten finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet alene har ydet delvis dækning for rådskaden som sket.

For så vidt angår klagerens krav om dækning af en ny sandfangsbrønd finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at der forelå en dækningsberettigende skade på tidspunktet for klagernes overtagelse af ejendommen. Allerede af den grund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til etablering af en ny sandfangsbrønd.

2. Gulv over stue og loft i stue:

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten anført, at "[e]nkelte lofter hænger, bl.a. i stuen", og at "[n]ogle trægulve knirker ved belastning/giver sig, især i tagetagen, samt der er partiel ujævnheder i gulvkonstruktionen". Begge forhold har fået karakteren K1, som beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygnignsdelens eller bygningens funktion.

Efter det oplyste om etageadskillelsens tilstand og henset til, at forholdene er beskrevet på næsten samme måde og med samme karaktergivning i såvel den tidligere tilstandsrapport fra 2002 og i den nye tilstandsrapport fra 2011, finder nævnet at kunne lægge til grund, at forholdene er korrekt beskrevet i den tilstandsrapport, der lå til grund for klagernes erhvervelse af ejendommen, og at forholdene ikke siden er blevet væsentlig for-

værret. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

3. Løse tagsten:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at forholdet medfører nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen