895/12

Den 25. juni 2012 blev i sag nr. 81.389:

xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Der klages over selskabets afvisning af at dække udskiftning af den forsikrede ejendoms undertag, der er lavet af et ikke egnet materiale, hvilket - ifølge klageren - har resulteret i skader på den øvrige tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at der ikke foreligger en aktuel skade, og at det anmeldte forhold ikke giver nærliggende risiko for skade. Ifølge selskabet er der heller ikke tale om en dækningsberettigende ulovlighed.

Ejendommen, der er et rækkehus opført i 1852, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/11 2010. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet for en 5-årig periode på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8/3 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...	…	…
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Langs brandmurerne er teglstenene ikke lagt helt korrekt. Note: Brandmuren bliver opfugtet og der ses frost-

		sprængte, løse og nedbrudt puds på brandmuren.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning ved skorsten er utæt.
8.4 Hætter/aftræk	K3	Gennemføring ved aftrækshætter er ikke tætsluttende, heller ikke ved undertag.
	K1	Aftrækskanaler i loftrum er uisolerede . Note: Manglende isolering kan give kondensproblemer
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Nedløb er ikke ført til balje Note: Der vurderes at være risiko for opfugtning af nærliggende konstruktioner.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader"

K3: Kritiske skader, der medfører skader.

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

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klageren tillige en home SundhedsAttest, der er dateret 8/3 2010. Af denne attest fremgår bl.a., at ejendommens generelle vedligeholdelsesstand vurderes til at være "god", hvorved forstås, at der "kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse". Det fremgår desuden, at huset er hovedrenoveret i 1988-1990. Tagbeklædningens vedligeholdelsesstand vurderes ligeledes til at være god, og det vurderes, at restlevetiden er over 20 år.

Den 10/3 2011 anmeldte klageren, at husets undertag ikke er udført korrekt.

I forbindelse med anmeldelsen fremlagde klageren et besigtigelsesnotat af 24/11 2010 fra arkitekt og bygningssagkyndig. Af dette notat fremgår:

> "I forbindelse med montering af et tagvindue i værelse mod have kunne det konstateres, at husets undertag ikke er udført korrekt.
>
> Husets tag er udført med vingetagsten og undertag som banevare i en ventilleret tagkonstruktion, men den anvendte type banevare er ikke egnet til denne konstruktion.
>
> Der er anvendt en hygrodiode som normalt anvendes til dampspærre i varme tagkonstruktioner. Det vurderes, at materialet ikke er tæt nok til at kunne anvendes som undertag ved en vingetagkonstruktion af denne type og, at materialet kan medvirke til at holde på fugt i kon-

struktionen. Materialet skønnes at være vandsugende, hvis udsat for direkte vandpåvirkninger.

Der ses enkelte steder mindre huller i materialet og stedvist fugtgennemtrængninger ved anlæg på spær.

Det vurderes, at der kan være en umiddelbar risiko for følgeskader på husets øvrige konstruktioner ved anvendelse af dette materiale til undertag.

Det anbefales derfor, at der lægges nyt undertag på hele husets tag og der skal gøres opmærksom på, at dette vil kræve at der opsættes tagstillads på begge sider af huset og, at alle tagsten nedtages til genoplægning inden det eksisterende materiale kan fjernes og et nyt undertag lægges. Det vil ikke være muligt at foretage en byggeteknisk korrekt udbedring af forholdet uden at tagsten fjernes først.

Det anbefales at arbejdet udføres i forbindelse med pågående arbejder således at gener og tidsforbrug ved arbejdets udførelse kan minimeres.

Da der i forbindelse med overtagelse af huset foreligger en ejerskifteforsikring bør det forsikrende selskab underrettes snarest så en vurdering af skaden kan udføres hurtigst muligt."

Selskabets taksator besigtigede forholdet, hvorefter han sendte brev af 25/3 2011 til klageren. Af dette brev fremgår:

"**Derfor dækker vi ikke forholdet**
Jeg har været ude og se på det anmeldte forhold omkring undertag som er udført med hygrodiode Der var åbnet op i skråvæg i tagetagen, hvor man så kunne se at undertaget var udført med en hygrodiode. På stedt kunne der ikke umiddelbart konstateres fugt eller andre steder i tagkonstruktionen.

Jf. forsikringsaftalelovens § 22, er det jer som forsikringstagere, som skal sandsynliggøre om hvorvidt der er tale om et dækningsberettiget forhold eller ej. Det vil med andre ord sige at det er jer, der skal tilvejebringe de nødvendige oplysninger til forsikringsselskabet, så det på grundlag af disse, kan træffes en afgørelse i sagen.

I kan derfor vælge at iværksætte nærmere undersøgelser, der kan klarlægge om der er skader eller reel risiko for skader på huset i forbindelse med den måde undertaget er udført. Resultatet af undersøgelsen kan fremsendes os for en revurdering i sagen.

Såfremt der skulle vise sig at være tale om forhold, som er dækket af ejerskifteforsikringen, vil udgiften for de udførte undersøgelser blive taget med ind i sagen.

Jf. punkt 5 & 6 i vilkårene for den tegnede ejerskifteforsikring, dækker forsikringen Skader/skaderisici, som var til stede da sikrede overtog ejendommen. Dog skal der være tale om en bygningsskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt i forhold til en tilsvarende intakt bygning i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Er ovenstående skadebegreb ikke opfyldt, vil en anmeldt skade ikke være dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren var utilfreds med afgørelsen og klagede derfor over denne. I forbindelse hermed blev der til selskabet fremsendt fotos af konstruktionen.

Foranlediget heraf blev ejendommen på ny besigtiget af selskabets taksator, som fastholdt afgørelsen ved brev af 13/4 2011 til klageren. Af dette brev fremgår:

> "**Vi dækker desværre ikke anmeldte forhold**
> **Forhold 1: Undertag udført med Hygrodiode**
>
> I har via jeres rådgiver anmeldt at undertaget er udført med Hygrodiode i stedet for et traditionelt undertag. Hygrodioden er normalt til brug i lukkede tagkonstruktioner.
> Jeres rådgiver mener der er stor risiko for skade, da Hygrodioden ikke er 100 % vandtæt, hvilket gør at regnvand der evt. slipper gennem tagstenene kan beskadige underliggende spærkonstruktion m.m.
> Ved min første besigtigelse, var der åbnet en lille smule, hvor der ikke var nogen skader at se. Via vores jurister i ejerskifteafd. bad vi jer om at dokumentere skader eller risikoen herfor.
> Jeres rådgiver har fremsendt billeder som viser et par små huller i undertaget, men ikke nogen anden form for dokumentation.
> Jeg har derfor d.d været inde for at undersøge tagkonstruktionen der hvor der er åbnet yderligere op, samt oppe på spidsloft. Grunden til dette var at det nu har regnet kraftigt i et helt døgn, hvorefter jeg mener at jeg ville kunne se evt opfugtede spær.
> Som i kan se på billederne var der ikke fugt nogen steder på de påforinger der et lasket på siden af spærene da man i 1990 har udført ny tagbelægning.
> Hvad står der i jeres vilkår:
> Under punkt 6 - hvad dækker forsikringen står der følgende.
> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Taget har ligget der siden 1990, hvilket vil sige 20 år. Der er enkelte af spærene der bær præg af gamle skader. Til gengæld er der ingen af pålaskningerne der har skader. Pålaskningerne er lavet samtidigt med undertaget, hvilket vil sige at taget har ligget der i 20 år uden af vandet er trængt gennem hygrodioden og beskadiget tagkonstruktionen. Dermed mener vi ikke der er overhængende risiko for skade og derfor kan vi ikke dække det anmeldte forhold.
>
> Samtidigt skal det siges at det bygningsreglement der ville høre til renoveringen af huset er småhusreglementet fra 1935, hvor der ikke er krav til hvilket produkt der bruges som undertag."

Den 13/6 2011 sendte klagerens byggetekniske rådgiver en mail til selskabet. Af denne mail fremgår:

> "På vegne af [klageren] og … vender vi tilbage til ovennævnte sag med vedhæftede billeddokumentation bestående af fotos taget af den byggepladsansvarlige, tømrermester …, i forbindelse med omlægning af taget. Billederne viser bl.a. stedvist begyndende nedbrydning, også af nyere dato, på de spærforstærkninger, som blev udført i forbindelse med lægning af undertaget formentlig i 1980'erne. Desuden vedhæftes kopi af brev af 28. april 2011 fra Lærerstandens Brandforsikring, hvor ejendommen er kaskoforsikret. I brevet afvises dækning af skader på tagkonstruktionen, fordi der er anvendt uegnede materialer.

> [Klageren] og … ønsker derfor hermed at klage over Topdanmarks afgørelse i sagen under henvisning til, at der til det nu nedtagne undertag anvendtes uegnede materiale med risiko for skader på taget og andre bygningsdele."

I det vedhæftede brev fra husforsikringsselskabet hedder det:

> "Vi har modtaget din anmeldelse af skaden sket på dit undertag og vender hermed tilbage. Det fremgår at skaden skyldes at der er anvendt materialer der ikke er egnede som undertag idet de er utætte.
>
> En skade som den skete kan imidlertid ikke henføres til forsikringens dækningsomfang, hvorfor vi desværre ikke kan yde erstatning i dette tilfælde."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet afgørelsen ved mail af 15/7 2011 til klagerens rådgiver.

Den 14/10 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal dække "omkostningerne ved at lægge et nyt undertag". I en vedlagt supplerende redegørelse har klageren anført:

1. "Vi købte et hus (…) med udvidet ejerskifteforsikring hos Topdanmark 1/11-2010 (bilag …).
2. Da vi skulle sætte ind et nyt vindue, opdaget vores tømrermester at undertaget var lavet i et materiale der ikke er velegnet for formålet (bilag … med billeder), og vi bad derefter Topdanmark om at få dækket denne skade.
3. Dette blev så afvist af Topdanmark (bilag …).
4. Vi kontaktede derefter LB hvor vi har vores Ejendomsforsikring. De så på sagen, og sagde at de ikke vil dække skader der opstår pga uegnede materialer (bilag …).
5. Vi kontaktede Topdanmark igen og klagede på afgørelsen - på dette tidspunkt havde vi ikke modtaget en afgørelse fra LB. De afviste klagen (bilag …)
6. På dette tidspunkt havde vi allerede stoppet oppudsning af huset i over en måned, og vi var nødt til at beslutte om taget skulle laves eller ej, også fordi vi havde solgt vores gamle lejlighed. Vi besluttede at vi trods alt ville lave et nyt undertag da det ikke er en god ide at bo i Danmark i et hus der ikke har et vandtæt tag, og hvor taget i tillæg faktisk ikke er forsikret.
7. I løbet af udskiftning af taget, blev der opdaget flere skader end dem der var synlige da vi klagede første gang. På denne baggrund samt LBs beslutning bad vi Topdanmark vurdere sagen på ny (bilag …).
8. Topdanmark ment denne gang mente at de dokumenterede skader ikke skyldes uegnet materiale, men noget andet, se bilag ... Det var også i denne email vi blev informeret om at vi kunne kontakte forsikringsankenemden.
9.

Vi klager på TopDanmarks afgørelse da hensigten med en ejerskiftforsikring er at vi som ejere er forsikret for alvorlige skjulte mangler i det hus vi har købt. Vi mener at et uegnet materiale og begyndende råde i tagkonstruktionen er en alvorlig mangel, som skal dækkes af Ejerskifteforsikringen.

Vi synes videre at argumentationen ikke er overbevisende. Først siger Topdanmark at der ikke er skader (og argumenterne herfor er stort set at der ikke er skader over det hele), derefter siger de at der er skader, men de er meget ældre. Og det er en gåde hvorfor vores sagkyndige bare

afvises - vores tekniske rådgiver har ingen personlig interesse i dette, tværtimod - for ham har dette kun været merarbejde.

Vi må også sige at vi synes TopDanmark opfører sig uetisk - det er næsten som om de ikke vil anerkende mangler, så den normale Ejendomsforsikring må dække omkostningerne når disse manglerne fører til større skader. Og da er pointen med en ejerskifteforsikring væk - det er faktisk ren snyd.

Vi vil også gerne sige at vi er klar over at en ejerskifteforsikring ikke skal dække normalt vedligehold af huset. Men i de papirer vi fik af Home da vi købte huset, den såkaldt Sundhedsattest (bilag ...), står der at vi kunne forvente en restlevetid på taget på mere end 20 år. Denne rapport baserer sig på tilstandsrapporten (bilag …). Det kom altså helt bagpå os at undertaget ikke var i orden.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 15/11 2011 bl.a. anført:

"**Der er ikke konstateret skader udover tilstandsrapportens bemærkninger**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Vi henviser til vilkårenes punkt 6.
…
At undertaget er udført i materialet hygrodiode anser vi ikke i sig selv for en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der ikke er sket skade på konstruktionen i løbet af de 20 år undertaget har ligget.

Hygrodiode er almindelig anvendt som undertag på udførelsestidspunktet, men anvendes sædvanligvis i lukkede tagkonstruktioner.

Da der ikke er sket skader på tagkonstruktionen som følge af undertagets materiale finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, som realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb.

At lægge et undertag i et materiale, der som udgangspunkt er beregnet til en lukket tagkonstruktion kan naturligvis være uhensigtsmæssig, men da vi må konstatere at undertaget har virket efter sin hensigt gennem 20 år, finder vi det ikke sandsynliggjort at forholdet udgør en skade.

Vi anser dette i tråd med ankenævnets praksis. I AK 72.488 var der tale om et tag udført håndværksmæssigt ukorrekt af sælger, men da taget havde vist sig holdbart i en længere årrække ansås den uhensigtsmæssige konstruktion ikke for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi gør for god ordens skyld også opmærksom på, at bristede forventninger til materialer og materialeafvigelse i sig selv ikke anses for en skade, når materialet ikke har medført skade på bygningen eller nærliggende risiko herfor, jf. allerede AK 52.524, hvor der i tilstandsrapporten var angivet et andet materiale end reelt anvendt.

Vi har bedt vores kunde sandsynliggøre følgeskader
Vores taksator har ikke kunne konstatere følgeskader i tagkonstruktionen.

7. 81.389

Vi bemærker herved, at spærforstækninger, som er udført i 1990 ikke ses beskadiget.

Vores kunde har påpeget et par ældre rådskader, som ses på den oprindelige tagkonstruktion, og som ses repareret med pålaskninger.

Da den oprindelige tagkonstruktion ses repareret i forbindelse med udskiftningen af taget i 1990, finder vi det ikke sandsynliggjort, at forholdene i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da det forhold, at enkelte spær er blevet forstærket ikke nedsætter værdien eller brugbarheden sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1852.

Vi har til trods herfor tilbudt vores kunde at revurdere dette ved begrundet afslag fra vores kundes husforsikring, som alene ses at angå en afvisning af skade sket på undertag og ikke en afvisning af rådskaden.

Vi er bekendt med, at husforsikringen ikke dækker en udskiftning af undertaget, hvorfor vi bad vores kunde vende tilbage vedrørende de reparerede rådskader på den gamle del af tagkonstruktionen. Vi bemærker dog, at der ikke ses svigt i bæreevnen på tagkonstruktionen.

Som vi ser vores kundes klage til jer, angår klagen dog heller ikke dette, men en udskiftning af undertaget.

Tilstandsrapportens bemærkninger til tagkonstruktionen
Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er bemærkninger til tagkonstruktionen.
…
Vi gør derfor for god ordens skyld opmærksom på, at de i tilstandsrapporten nævnte utætheder og skader og de arbejder dette måtte kræve ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Som sagen er oplyst finder vi det ikke sandsynliggjort, at tagkonstruktionen på tidspunktet for overtagelsen gik udover tilstandsrapportens beskrivelse.

Tværtimod er der ikke konstateret følgeskader som følge af undertagets materiale til trods for, at den bygningssagkyndige har beskrevet flere utætheder i tagbelægningen.

Vores kundes tilbud vedrører også tilstandsrapportens bemærkninger
Vores kunde har sendt os et omfattende tilbud, so også ses at angå de forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten.

Således indeholder tilbuddet både udbedring af inddækning ved kvist brandmur, skotrender og af og genmontering af tagrender.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må af ovenstående årsager fastholde, at vi ikke finder det sandsynliggjort, at undertagets materiale i sig selv udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, da der nu er forløbet over 20 år uden skade på bygningen som følge af materialet.

Forbehold for fradrag for slid og ælde samt planlagt arbejde
Såfremt nævnet måtte finde en udskiftning af undertaget dækningsberettiget, må vi tage forbehold for fradrag for slid og ælde på det 20 år gamle undertag.

Vi henviser til vilkårenes punkt 12.D, hvor fremgår, at erstatningen kan fastsættes under hensyn til værdiforringelse på grund af slid og ælde, såfremt det beskadigede er mere end 30 % forringet i forhold til nyværdien.

Vores kunde oplyser i klagen til jer at have udskiftet taget. Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker udgifter som følge af planlagt arbejde, herunder de udgifter til udbedring af forholdene, som er nævnt i tilstandsrapporten, som vores kunde herved alligevel skulle afholde."

Hertil har klageren i brev af 26/11 2011 til nævnet bemærket:

- "Vi mener at vi har dokumenteret at der er skader på tagkonstruktioner og undertag på grund af det uegnede materiale.
- På denne baggrund har vi ikke set nogen grund til at bede vores forsikringsselskab om et begrundet afslag. Vi vidste overhovedet ikke at vi kunne forhandle om dette, og Topdanmarks forslag om dette kom 15/7, længe efter at det nye tag var lagt. Topdanmark må have vidst at vi besluttede at lægge nyt tag - vi sendte billeder for at dokumentere skader den 13/6, og man kan tydelig se at disse billeder er taget i dagslys (der er ingen vinduer i taget, og dette vidste Topdanmarks taksator).
- Vi har aldrig haft nogen som helst intension om at Topdanmark skal dække udbedring af de mangler der er konstateret i tilstandsrapporten. Tilbuddet på nyt undertag har faktisk fratrukket disse poster, da de var inkluderet i entreprisen for at udbedre huset. Dette kan dokumenteres på forespørgsel.
- Vi synes det er helt urimeligt at Topdanmark ikke, vil dække vores omkostninger fuldt ud. Pointen med en ejerskifteforsikring er vel netop at være forsikret mod de omkostninger der følger med skjulte mangler. Da taget er estimeret til at have en forventet restlevetid på mere end 20 år, se bilag nr … i klage, synes vi det er mod al sund fornuft at Topdanmark kan reducere erstatningen på grund af slid og ælde."

Herefter har selskabet i brev af 16/12 2011 til nævnet anført:

"Vi finder anledning til at bemærke, at vores kunde nu oplyser at have besluttet at udskifte taget.

Vi har ikke været bekendt hermed, men gør for god ordens skyld igen opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker udgifter til planlagt arbejde.

Vi går i den forbindelse ikke ud fra, vores kunde havde tænkt sig, at udskifte taget og bibeholde et 20 år gammelt undertag.

Der ses ikke herudover at være nye oplysninger i sagen.

Vi må derfor fortsat fastholde vores afgørelse, da vi ikke finder det sandsynliggjort, at det 20 år gamle undertag realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb."

Efterfølgende har klageren i brev af 7/1 2012 til nævnet anført:

"Som det tilsendte billedmateriale viser, og som vi tidligere har oplyst om, har vi skiftet undertag. Dette billedmaterialet er sendt til Topdanmark i forbindelse med klagesagen, se den oprindelige klage for dato. I forbindelse med arbejdet blev all tagsten taget af og lagt på igen da det nye undertag var færdig, da vores tømrer vurderede at tagstenenes kvalitet var god nok.
Arbejdet blev ikke udbudt da vores tekniske rådgiver mente at det tilbud vi fik fra den entreprenør som lavede de andre reparationer, var økonomisk og teknisk godt. Det er derfor ingen ekstra planlægningsudgifter forbundet med det nye undertag, og vi har heller ikke bedt om erstatning for dette."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder et indhentet tilbud af 28/3 2011 på udskiftning af undertag samt diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Hvad er dækningen betinget af?**
Dækningen er betinget af:
1) At skaden/skaderisikoen var til stede, da sikrede* overtog ejendommen, og
2) At skaden/skaderisikoen bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader 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.

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.

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?
A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet..

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

…
10. 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, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
12. Erstatningsgodtgørelse
A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning*.
…
D 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*."

10. 81.389

Nævnet udtaler:

Det forhold, at undertaget er lavet af et uhensigtsmæssigt materiale, kan efter omstændighederne være dækningsberettigende over basisforsikringen. Dog kræves det, at forholdet udgør en aktuel skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det findes efter nævnets opfattelse ikke godtgjort, at undertaget, som efter det oplyste er oplagt for ca. 20 år siden, har forvoldt skade på den øvrige konstruktion. På den baggrund findes det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en aktuel skade, ligesom det heller ikke findes godtgjort, at der er tale om et forhold, som giver nærliggende risiko for skade. De i øvrigt konstaterede forhold i tagkonstruktionen findes ikke at gå ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningen om ejendommens alder og det i tilstandsrapporten anførte. På den baggrund kan nævnet således ikke pålægge selskabet at yde dækning over basisforsikringen.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det endvidere ikke godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende ulovlighed. Forholdet findes således heller ikke at være omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand