Ankenævnet for Forsikring

895/12

Den 13. juni 2012 blev i sag nr. 81.492:

xxxxxxx xx xxxxx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Gjensidige Forsikring ASA. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for differencen mellem udgifterne til at udbedre utætheder ved kviste og den erstatning, som klagerne har fået udbetalt af den byggesagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten. De vil endvidere have dækket omkostningerne til syn og skøn afholdt i forbindelse med Ankenævnet for Huseftersyns behandling af sagen.

Selskabet anerkender, at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringens dækningsomfang, men henviser til, at der i erstatningen skal foretages fradrag for slid og ælde. Det er herefter selskabets opfattelse, at klagerne har fået den erstatning, de har krav på, hvorfor selskabet ikke vil dække yderligere.

Nævnet har i sag nr. 77.749 mellem klagerne og deres husforsikring taget stilling til, hvorvidt selskabet (Privatsikring) var berettiget til at foretage fradrag for værdiforringelse i erstatningen for rådskadede vinduer i den omhandlede ejendom.

2. 81.492

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1910, og at klagerne overtog ejendommen den 1/12 2008 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/7 2008. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering ag bygningens tilstand - fortsat**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…	…	...	…
	8. Tagkonstruktion		
	8.7 Kviste	K1	Kviste og inddækninger er slidte Note: Der er ved eftersynet ikke konstateret utætheder eller tegn på utætheder men begrænset levetid på påregnes
		K1	Der er fugtpletter på lysning i kvist mod nord."

Over for nævnet gør klagerens advokat gældende, at selskabet skal betale 62.685 kr. I et bilag til klageskemaet har han redegjort for sagen således:

"**Sagens omstændigheder:**

Som advokat for [klageren], skal jeg hermed indklage Gjensidiges afvisning af en skade på ejendommens kviste.

Mine klienter har anmeldt utæthederne på kvistene til deres ejerskifteforsikringsselskab i flere omgange, ligesom der har været forskellige korrespondance mellem parterne herom. Indklagede konkluderede dog i en skrivelse af 3. maj 2010 (bilag …), at man mente at kviste var tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor man ikke kunne anerkende forsikringsdækning til kvistene.

Mine klienter har i forbindelse med deres køb af ovennævnte ejendom konstateret forskellige mangler ved huset. Der blev i denne forbindelse ført en sag ved Ankenævnet for Huseftersyn vedrørende en lang række forhold, blandt andet spørgsmålet om kvistene.

Et af punkter i ovenstående sag, som tillige er det nærværende sag omhandler, er spørgsmålet om kvistene på ejendommen var beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, idet de var beskrevet med karakteren K1.

I forbindelse med klagesagen blev der udarbejdet en skønserklæring af 23. marts 2010 (bilag …). Spørgsmålet vedrørende kvistene ses på bilagets side ... Ankenævnet nåede i deres foreløbige afgørelse af 10. september 2010 (bilag …), frem til, at kvistene ikke var tilstrækkeligt beskrevet samt at den givne karakter K1 ikke var korrekt, hvorfor den byggesagkyndige var erstatningsansvarlig herfor. Man anmodede derfor min klient om at indhente et tilbud på uskiftning af kvistene.

Min klient indhentede herefter tilbud af 6. oktober 2010, lydende på kr. 147.685,00 inkl. moms (bilag …). Skønsmanden kommenterede dette i en mail af 25. november 2010 (bilag …), hvor han meddelte, at udbedringsomkostningerne skønnedes til kr. 125.000,00, hvoraf forbedring skønnedes til kr. 40.000,00. Vedrørende forbedringen tilføjede han dog, at der var tale om sammensatte konstruktioner, hvorfor det er vanskeligt at vurdere hvor stor forbedringen er. Undertegnede kommenterede dette ved skrivelse af 2. december 2010 (bilag …).

3. 81.492

Ankenævnet for Huseftersyn traf endelig afgørelse i sagen den 27. januar 2011 (bilag …). I afgørelsen erklærede Ankenævnet sig enig i skønsmandens opgørelse, hvorfor der vedrørende kvistene blev udmålt en erstatning på kr. 85.000,00.

Idet Ankenævnet for Huseftersyn med sin kendelse indirekte havde underkendt ejerskifteforsikringens afvisning af kvistene i bilag …, anmeldte undertegnede herefter ved skrivelse af 14. februar 2011 til mine klienters ejerskifteforsikringsselskab, nu Gjensidige (bilag …). Anmeldelsen løb på differencen mellem det i tilbuddet i bilag … beregnede beløb og det i kendelsen i bilag … tilkendte beløb, svarende til kr. 62.685,00.

Gjensidige besvarede dette ved skrivelse af 2. maj 2011 (bilag …), hvor man fortsat afviste forsikringsdækning.

Undertegnede besvarede dette ved skrivelse af 6. maj 2011 (bilag …), hvor jeg anførte, at manglende vedligeholdelse ikke kunne anvendes som begrundelse for afvisning, ligesom ovenstående kendelse netop gik imod Gjensidiges afvisning af forholdet.

Der har herefter været forskellige korrespondance i sagen, herunder flere påmindelsesskrivelser fra min side. Gjensidige fastholdt ved mail af 11. oktober 2011 sin afvisning (bilag …).

Baggrunden for klagen:
Som anført ovenfor, har mine klienter allerede før klagesagen mod den byggesagkyndige anmeldt forholdet vedrørende kvistene til ejerskifteforsikringen. Denne afviste dog forholdet, idet man mente det var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Huseftersyn har herefter slået fast, at forholdet ikke var korrekt beskrevet, idet kvistene var i væsentligt dårligere stand end hvad man kunne forvente ud fra tilstandsrapporten. På trods af dette fastholder forsikringen sin afvisning, med den begrundelse af forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, med mindre det er klart forkert beskrevet.

Det må fastholdes, at forholdet var klart forkert beskrevet, hvilket da også følger af Ankenævnet for Huseftersyns adførelse. Jeg mener derfor ikke, at forsikringen på denne baggrund kan frasige sig dækningspligt.

Vedrørende størrelsen af erstatningen skal det indledningsvis slås fast, at det allerede tilkendte fra Ankenævnet naturligvis skal trækkes fra. Det er således udelukkende differencen der anmeldes.

Det må fastholdes, at det er mine klienters reelle udgift til udskiftningen af kvistene der skal erstattes. Det er således det det vil koste mine klienter at få arbejdet udført, hvorfor fastsættelse af prisen til kr. 125.000,00 inkl. moms vil medføre, at mine klienter vil skulle betale differencen af egen lomme. Skønsmanden anfører da også, at skønnet udelukkende er baseret på den visuelle gennemgang, ligesom han anfører, at der er tale om sammensatte konstruktioner. Tilbudsgiveren … har således i forbindelse med tilbuddet gennemgået kvistene specifikt i forbindelse med afgivelse af pris på udskiftning, og ikke blot som skønsmanden i forbindelse med en general gennemgang. Endelig skal anføres, at det på ingen måde fremgår, hvorledes skønsmanden er nået frem til sin pris. Det kan således heller ikke konstateres, om f.eks. udgifterne til stillads, kranhjælp og bortkørsel er medtaget. Disse udgifter er medtaget i tilbuddet fra ... På denne baggrund fastholdes de anmeldte omkostninger.

Det bestrides desuden, at der kan foretages nogen fratrækning for forbedringer. Der er tale om en klar fejl fra den byggesagkyndiges side, idet kvistene i tilstandsrapporten jf. … skønsmandens gennemgang, burde have været anført som K3 eller UN, og ikke som K1. Det er således anført af skønsmanden, at kvistene trænger til en gennemgribende renovering. Der er tale om, at min klients berettigede forventninger til kvistenes tilstand, var væsentligt anderledes end den faktiske tilstand, idet kvistene reelt intet er værd. Der er således ikke tale om nogen forbedring, da mine klienter med føje måtte gå ud fra, at kvistene fungerede, idet der specifikt er omtalt, at der ikke kan konstateres utætheder eller tegn på utætheder. Skønsmanden anfører da også, at det er vanskeligt at vurdere, hvor stor forbedringen er.

På baggrund af ovennævnte, fastholdes det derfor, at Gjensidige er forpligtet til at anerkende forsikringsdækningen på udskiftningen af kvistene med betaling af differencebeløbet."

Klagernes advokat har yderligere i brev af 7/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende spørgsmålet om ejerskifteforsikringens dækning af et tilfælde hvor tilstandsrapporten beskriver et forhold forkert, skal jeg henvise til afgørelsen 59.517 fra Ankenævnet for Forsikring. Nævnet udtaler i denne forbindelse, at det afgørende for dækning er, om forsikringstageren har fået et retvisende billede af det beskrevne forhold. I nærværende kan det på baggrund af kendelsen vedrørende tilstandsrapporten direkte dokumenteres, at beskrivelsen ikke er tilstrækkelig. Det må således konkluderes, at der er tale om en utilstrækkelig beskrivelse af forholdet, hvorfor skaden er dækningsberettiget. Klager har således berettiget anmeldt skaden samt det beløb det vil koste at udbedre forholdet, fratrukket det beløb den byggesagkyndige har betalt.
Ud over det i klagen anførte krævede beløb, skal jeg yderligere opgøre et krav på kr. 3.225. Dette beløb skulle mine klienter afholde som omkostning til afholdelse af syn og skøn i sagen mod den byggesagkyndige. Der er derfor tale om en udgift, der rettelig skal afholdes af ejerskifteforsikringen, idet udgiften er afholdt til at konstatere, at kvistene ikke var korrekt beskrevet."

Selskabet har i brev af 29/2 2012 redegjort for sagen og sin stillingtagen hertil. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Sagens fakta**
Der er tale om en ejendom, som er opført i 1910. Tilstandsrapporten er udført 18. juli 2008, og forsikringstagerne har overtaget ejendommen den 1. december 2008.

Den 29. juni 2009 besigtiger vi forsikringstagernes ejendom på baggrund af anmeldelse vedrørende sætninger i gulv. Ved besigtigelsen anmeldes også hængslede små trævinduer på 1. sal, hvor hængsel mangler fastgørelse, vindue var fastgjort med snor samt løse rammer.

Ved brev af 7. juli 2009 anerkendes dette forhold som dækningsberettigende over Ejerskifteforsikringen, og vi beder om et tilbud på udbedring heraf.

Fra medio 2009 til primo 2010 pågår korrespondance med forsikringstagers advokat i relation til andre anmeldte forhold.

Den 20. april 2010 foretages ny besigtigelse med vores konsulent af de pågældende kviste, og der optages billedrapport af den 29. april 2010.

5. 81.492

Den 3. maj 2010 fremsendes afgørelse til forsikringstagerne. Heraf fremgår det, at vi i overensstemmelse med tidligere brev af 7. juli 2009 har anerkendt forsikringsdækning for ikke funktionsdygtige vinduesrammer. Det oplyses, at kvistene / vinduerne er ca. 40 år gamle og derfor har en begrænset levetid, hvorfor der i forbindelse med udskiftning til nye vinduer vil blive fratrukket 70 % i erstatningen.

Der afvises forsikringsdækning for selve kvistene med henvisning til tilstandsrapporten pkt. 8.7, hvor det er anført, at kviste og inddækninger er slidte.

Den 31. maj 2010 fremsender vi et brev til forsikringstagerne, hvori vi oplyser, at der vil ske en afskrivning på 50 % ved udskiftning til nye vinduer.

Den 17. december 2010 fremsender forsikringstagernes advokat et brev til os, hvori han - med henvisning til den førte sag for nævnet i relation til husforsikringen - fastholder, at der ikke skal foretages afskrivning for udskiftning af kvistvinduer.

Den 3. januar 2011 fremsender vi et brev til advokaten, hvori vi oplyser, at der ikke vil blive foretaget fradrag for udskiftning af vinduerne.

Den 14. februar 2011 fremsender advokaten et brev, hvori han - med henvisning til kendelse fra Ankenævnet for Huseftersynet - oplyser, at der er indhentet tilbud på udbedring for kvistene på 147.685 kr. inkl. moms, men at forsikringstagerne alene har fået anerkendt en erstatning på 85.000 kr. for kvistene i forbindelse med sagens afgørelse for Ankenævnet for Huseftersynet. Advokaten anmelder differencen på 62.685 kr. til Ejerskifteforsikringen.

Vi svarer ved brev af 2. maj 2011, hvori vi fastholder vores afvisning af dækning med henvisning til, at det i tilstandsrapporten er anført, at kvistene har begrænset levetid. Det oplyses også, at vi ved vores besigtigelse ikke konstaterede råd af nævneværdig karakter.

Advokaten fremsender brev af 6. maj 2011, hvori det anføres, at forsikringstagerne - med henvisning til tidligere kendelse fra Ankenævnet for Forsikring - ikke skal belastes af tidligere sælgers manglende vedligeholdelse, hvorfor der ikke skal ske fradrag for værdiforringelse. Videre henvises til kendelsen fra Ankenævnet for Huseftersynet, hvori det er fastlagt, at utæthederne i kvistene ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Ved brev af 27. juni 2011 beder vi advokaten præcisere sine kommentarer, idet vi oplyser, at vi allerede har anerkendt udskiftning af 5 kvistvinduer uden afskrivning, og idet den afviste kvist ikke er den samme som de 5 anerkendte kvistvinduer.

Advokaten svarer ved brev af 5. juli 2011, hvori han fastholder, at forholdet vedrørende den ene kvist ikke er korrekt nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor ejerskifteforsikringen skal betale for differencen mellem udbedringsprisen og det beløb, som forsikringstagerne har fået anerkendt i henhold til kendelse fra Ankenævnet for Huseftersynet.

Ved mail af 23. august 2011 rykker advokaten for svar.

Den 5. oktober 2011 sender vi e-mail til advokaten, hvori vi beder om fremsendelse af afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersynet, da vi ikke kan se at have modtaget denne. Vi oplyser, at når denne modtages, vil vi revurdere sagen.

Den 11. oktober 2011 fremsendes en e-mail til advokaten, hvori vi fastholder, at forholdet omkring kvistene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, når der henses til tids-

punktet for overtagelsen. Det anføres videre, at såfremt der skulle være dækning for kvistene over Ejerskifteforsikringen ville der også blive fratrukket værdiforringelse som følge af forbedring tilsvarende afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersynet.

Den 22. november 2011 modtager vi faktura på udført arbejde vedrørende udskiftning af selve vinduerne på 19.733,35 kr. Vi betaler regningen den 28. november 2011.

Den 1. november 2011 fremsender forsikringstagernes advokat klagen til Ankenævnet for Forsikring, hvori der klages over afvisningen af kvistene med henvisning til kendelse fra Ankenævnet for Huseftersynet. De fastholder, at Ejerskifteforsikringen skal erstatte forsikringstagernes reelle udgifter til udskiftning af kvistene, hvorfor de ønsker differencen udbetalt mellem den allerede anerkendte erstatning fra Ankenævnet for Huseftersynet (85.000 kr.) og udbedringsprisen (147.685 kr.), dvs. i alt 62.685 kr.

Vores vurdering

…

Indledningsvist vil vi oplyse nævnet om, at vi er indstillede på at anerkende, at forholdet vedrørende utætte kviste er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten i overensstemmelse med kendelsen fra Ankenævnet for Huseftersynet.

Forholdet vedrørende utætte kviste er derfor omfattet af Ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Vi vil dog fastholde, at Ejerskifteforsikringen ikke skal erstatte det fulde beløb på 62.685 kr. (differencen mellem den allerede anerkendte erstatning fra Ankenævnet for Huseftersynet (85.000 kr.) og udbedringsprisen (147.685 kr.).

Vores begrundelse herfor er følgende:

I henhold til ovenstående forsikringsbetingelser pkt. 18.4 skal der foretages fradrag for værdiforringelse såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien.

Ankenævnet for Huseftersynet har i henhold til skønsmandens oplysninger fastsat en udbedringspris på 125.000 kr. og en forbedringsandel på 40.000 kr. (32 %). Dette medfører, at det tilkendte erstatningsbeløb udgør 85.000 kr.

Det af forsikringstagers indhentede tilbud på udskiftning af kviste til 147.685 kr. omfatter nedtagning af eksisterende kviste samt opbygning af nye kviste.

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1910. Vi har ikke oplysninger om hvornår de omtalte kviste er opført, men det kan ikke udelukkes, at de er fra husets opførelse af. Uanset det nøjagtige opførelsestidspunkt er der dog tale om meget ældre kviste, hvilket understøttes af de optagne konsulentfotos, af skønsmanden som følge af hans fastsættelse af forbedringsandel, og det understøttes også af tilstandsrapporten pkt. 8.7, hvori det er anført, at kvistene er slidte og har begrænset levetid.

Vi har drøftet sagen med vores konsulent, som har foretaget besigtigelse af kvistene flere gange.

Det er på baggrund af hans besigtigelse hans konkrete vurdering, at de pågældende kviste som følge af slid og ælde er værdiforringet med over 50 %, men vi er dog indstillede på, at

der fastsættes en afskrivning på 32 % i overensstemmelse med skønsmandens vurdering, hvilket også er anført i vores e-mail af 11. oktober 2011 til forsikringstagers advokat.
At der skal foretages afskrivning i erstatningen understøttes også med, at man ikke over forsikringen kan få 'nyt for gammelt'. Ved udskiftningen af gammelt til nyt eller ved udførelsen af én så omfattende reparation at dette sidestilles med nyt, betaler forsikringen ikke den værditilvækst som sker ved denne udbedring, hvorfor der skal ske et fradrag i erstatningsudbetalingen.

Vi henviser i den forbindelse til Forsikringsaftalelovens § 39, hvori det er fastsat, at forsikringsselskabet ikke er forpligtet til at betale større erstatning end den lidte skades dækning, hvilket medfører at forsikringstageren ikke må opnå en økonomisk genvist på forsikringen.

Da forsikringstagerne ved udbedringen får udskiftet gamle slidte kviste til nye eller får udbedret kvistene i et sådan omfang, at der reelt er tale om nye kviste, opnår de en klar forbedring i forhold til det købte, hvilket er i strid med Forsikringsaftalelovens § 39. Således skal der i erstatningsudbetalingen foretages et fradrag for den værdiforøgelse, som sker ved udbedringen.

Herudover vil vi fortsat fastholde, at det i tilstandsrapporten pkt. 8.7 er anført, at kviste (og inddækninger) er slidte, og at der må påregnes begrænset levetid.

Forsikringstagerne er således igennem tilstandsrapporten før købet af ejendommen klart og tydeligt blevet informeret om, at kvistene var slidte, og at de snart skulle udskiftes (læs *'påregnes begrænset levetid').*

Formålet med oplysningerne i tilstandsrapporten er netop at oplyse forsikringstagerne om forhold ved ejendommen, således at forsikringstagerne ved købet og prisfastsættelse af ejendommen netop kan tage højde herfor.

Forsikringstagerne har eller burde ved købet af ejendommen have taget højde for at kvistene var slidte, samt at de havde begrænset levetid. Da forsikringstagerne ikke skal kompenseres økonomisk både over købesummen og over forsikringen, skal der ved udbedring af kvistene ske fradrag for denne værdiforøgelse.

Vi har noteret os kendelsen fra Ankenævnet for Forsikring (77.749), men vi bemærker, at kendelsen omhandler afskrivning som følge af sælgers manglende vedligeholdelse. I vores konkrete sag er der ikke tale om afskrivning som følge af sælgers manglende vedligeholdelse, men om afskrivning for slid og ælde i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne pkt. 18.4 samt Forsikringsaftaleloven § 39, jf. i det hele ovenstående, hvorfor vi fastholder afskrivningen på 32 %.

Herudover bemærker vi, at det i kendelsen fra Ankenævnet for Forsikring er lagt til grund, at der intet var anført i tilstandsrapporten omkring vinduernes/lægternes tilstand (manglende vedligeholdelse), hvorimod det i vores konkrete skadesag netop i tilstandsrapporten er anført, at kvistene er slidte og har en begrænset levetid.

Endelig vil vi nævne, at det er vores klare opfattelse, at vi - når vi er forpligtet til at følge kendelsen fra Ankenævnet for Huseftersynet i relation til, om forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten - også er berettiget til at støtte ret på den øvrige del af kendelsen, som bl.a. vedrører, at der skal foretages en afskrivning på 32 %.

Dette fastholdes også i relation til udbedringsprisen, hvor vi henholder os til, at skønsmanden har oplyst, at kvistene kan udbedres for 125.000 kr. inkl. moms. Vi bemærker, at det ikke er forsikringsselskabet, som skal betale for, at forsikringstagerne har accepteret et for højt tilbud, samt at forsikringstagerne allerede har foretaget udbedring af kvistene, således at der ikke er mulighed for efterfølgende at indhente kontroltilbud på udbedringsarbejdet.

I og med at forsikringstageren af den bygningssagkyndige i medfør af kendelsen fra Ankenævnet for Huseftersynet - således har fået den erstatning, som vi mener, at han er berettiget til i relation til udbedring af kvistene, kan vi ikke tilbyde yderligere erstatning i denne sag."

Af skønsmandens erklæring udarbejdet i forbindelse med sagens behandling ved Ankenævnet for Huseftersyn fremgår bl.a.:

"Der kunne konstateres følgende

Kvistene er i tilstandsrapporten beskrevet således:

8.7 - *Kviste - K1 - Kviste og inddækninger er slidte.*
Note: Der er ved eftersynet ikke konstateret utætheder eller tegn på utætheder, men begrænset levetid må påregnes.

Taghældningen på kvistene er ca. 30 grader og tagbelægningen består af vingetegl understrøget med mørtel. Gældende anbefalinger foreskriver for denne tagbelægning en taghældning på minimum 40 grader. Desuden bemærkes det, at konstruktionen kun bør anvendes, hvor det er muligt at foretage udbedring af understrygningen.
Ved kvistene mod vest er tagbelægningen indvendig utilgængelig pga. beklædning.
Udvendig har kvistene enkelte skader og utætheder i inddækningerne samt stedvis begyndende nedbrydning af kvistflunkenes beklædninger.

Kvist mod øst - indvendige iagttagelser.
Se foto 21.
Rummet bag kvisten er et uudnyttet tagrum, hvorfor de basale kvistkonstruktioner kan besigtiges her.
Der er enkelte mindre utætheder i understrygningen og enkelte steder er understrygningen repareret med polyuretanskum. Stedvis tydelige fugtskjolder på tagbelægningens underside og på lægter, hvori der blev målt indtil 45 % fugt.
Se foto 25 og 26.
På kvistflunkenes brædder ses tydelige fugtskjolder, hvori der blev målt indtil 35 % fugtindhold. Se foto 22 og 23.
Særdeles tydelig fugtskjold og lidt begyndende nedbrydning i trædele mellem den nordlige kvistflunke og tagbelægningen.
Se foto 24.
På etagebjælkerne under begge kvistflunke ses tydelige fugtskjolder — dog uden forhøjet fugtindhold. Se foto 27 og 28.

Kvist i værelse mod NV - indvendige iagttagelser.
Se foto 20.
Rummet bag kvisten er et almindeligt værelse.
Der konstateres tydelige fugtskjolder på vinduets bundstykke og kvistflunkenes beklædninger, hvori der dog ikke kunne måles forhøjet fugtindhold.
Se foto 30.

9. 81.492

På tæppet under kvisten ses en tydelig fugtskjold. Se foto 29.

Kvist i værelse mod vest - indvendige iagttagelser.
Se foto 20.
Rummet bag kvisten er et almindeligt værelse.
Der konstateres tydelige fugtskjolder på vinduets bundstykke og kvistflunkenes beklædninger, hvori der dog ikke kunne måles forhøjet fugtindhold.
Se foto 31.

Konklusion
Kvistene har en del skader og utætheder og trænger til en gennemgribende renovering. Med den anvendte taghældning bliver det måske også nødvendigt at montere et undertag for at sikre en tæt tagkonstruktion på kvistene.

Fejl og forsømmelser
Der er mange indikationer på utætheder i kvistene.
Man kan ikke med sikkerhed sige, om alle indikationer var tilstede i forbindelse med huseftersynet, men det må vurderes som overvejende sandsynligt, at en væsentlig del at indikationerne var så tydelige, at det i tilstandsrapporten burde anføres med karakteren K3 eller UN, at kvistene formodentlig havde utætheder.
Det i tilstandsrapporten anførte, må således vurderes som værende utilstrækkeligt og i nogen grad vildledende. Samtidig må det vurderes, at det ikke med sikkerhed kan bebrejdes den bygningssagkyndige, at han ikke har omtalt problemstillingen med taghældningen, da taget meget vel kan være udført i overensstemmelse med gældende regler/traditioner på opførelsestidspunktet."

Af afgørelse af 27/11 2011 fra Ankenævnet for Huseftersyn fremgår bl.a.:

"Klager blev anmodet om, på baggrund af en forudgående undersøgelse, at indsende et tilbud på udbedring af kvistene ekskl. de vinduer, som allerede var dækket af ejerskifte- og husforsikringen.

Klager har indsendt tilbud lydende på 147.685 kr. inkl. moms. Den bygningssagkyndige har ikke haft bemærkninger til tilbuddet.

Tilbuddet har været forelagt skønsmanden, der på denne baggrund skønner udbedringsudgifterne for 4 stk. kviste til 125.000 kr. inkl. moms. Han skønner forbedringerne til 40.000 kr. inkl. moms.

Et medlem, … finder ikke grundlag for at anfægte det tilbud, som klager er blevet bedt om at indhente, og som ikke er blevet bestridt af den bygningssagkyndige.

Klagers advokat er ikke enig i skønsmandens vurdering, og fastholder prisen på udbedring, jf. det fremsendte tilbud. Han anfører, at tømreren ved afgivelsen af tilbuddet har gennemgået kvistene specifikt. Han mener heller ikke, at der skal ske fradrag for forbedringer.
…
Begrundelse
…
Endvidere finder nævnet, at utætheder i kvistene ikke er korrekt beskrevet i rapporten. Under henvisning til skønsmandens vurdering, fastsætter nævnet erstatningen til skønsmæssigt 85.000 kr. efter fradrag for forbedringer.
…

Under henvisning til sagens udfald finder flertallet (…, … og …) at den bygningssagkyndige skal betale 2/3 af omkostninger til syn og skøn på i alt 15.658,60 kr., svarende til 10.439,06 kr. inkl. moms. Klager skal betale 3.500 kr. inkl. moms. Klager får gebyret retur.

Mindretallet (… og …) finder under henvisning til antallet af forhold som den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig for og værdien af disse, at der ikke er grundlag for, at klager skal betale en del af omkostningerne til syn og skøn.

Der bliver truffet afgørelse efter stemmeflertallet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**17. Hvad dækker forsikringen ikke**

Forsikringen dækker 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

18. Hvorledes beregnes erstatningen

18.1
Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring).
18.2
Erstatningen fastsættes til det beløb, det umiddelbart efter skadeopgørelsen vil koste at reparere eller genopføre det skaderamte med samme byggemåde og på samme sted.
…
18.4
Hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, fastsættes erstatningen under hensynstagen til denne værdiforringelse. Vejledning 318, del 2 (Levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring kan anvendes til skadeopgørelsen."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af kvistene.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke på det foreliggende grundlag anledning til at kritisere, at selskabet i overensstemmelse med Ankenævnet for Huseftersyn har lagt til grund at, at udgiften til udbedring af kvistene udgør 125.000 kr. Nævnet finder det endvidere bevist, at kvistene på grund af slid og ælde var værdiforringet med mere end 30 %, hvorfor selskabet har været berettiget til at foretage fradrag for denne

værdiforringelse. Da klagerne har fået udbetalt erstatning fra den byggesagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning.

Klagerne indbragte en række klagepunkter for Ankenævnet for Huseftersyn og fik medhold i flere af disse, herunder forholdet omkring kvistene. Den byggesagkyndige blev herefter pålagt at betale 2/3 af omkostningerne til syn og skøn svarende til 10.439,06 kr., mens klagerne skulle betale 3.500 kr. På denne baggrund finder nævnet det ikke bevist, at klagerne har haft udgifter til syn og skøn, der vedrører skaden på kvistene, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning i den forbindelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson