Ankenævnet for Forsikring

897/12

Den 20. august 2012 blev i sag nr. 81.536:

xxx xx xxxxx xxxx xxxx
xxx xxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 størrelsen af den erstatning, selskabet har tilbudt i forbindelse med anmeldelse af en skade bl.a. på den forsikrede ejendoms tag. Endvidere klages der over, at selskabet har afvist at dække udgifter til rådgiver.

Selskabet har anerkendt udbedring af inddækning af tagvindue, ligesom selskabet har tilbudt at dække udskiftning af 8 tagplader og 3 rygningssten. Endelig har selskabet kulancemæssigt anerkendt alene at ville opkræve én selvrisiko. Yderligere dækning har selskabet afvist med henvisning til, at der ikke er tale om ulovlig bygningsindretning, at et asbestfrit eternittag ikke er en skade i sig selv, at klagerne i tilstandsrapporten og tidligere tilstandsrapporter er blevet advaret om kritiske skader ved taget, og at skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelserne ikke er opfyldt.

Ejendommen, der er opført i 1956, blev overtaget at klagerne den 1/5 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/9 2009.

Af tilstandsrapporten af 2/9 2009 fremgår bl.a.:

"**Følgende materiale forelå:**
…

2. 81.536

Registrering af bygningens tilstand …

…

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	I nordgavl rager tagplader ud over gavlvæg Note: Risiko for defekter i tagplader ved belastning.
8.3 Skotrender/ inddækninger	K3	Inddækninger mellem tagflader og nabos tag/gavl er ikke korrekt udført og tæt overalt. Der ses bl.a. åbninger ind mod gavlmur mod syd/øst, samt ved tagkip. Note: Risiko for fugtskade ned til den utilgængelige tagkonstruktion.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagrender trænger til rensning, er fyldt op flere steder, med risiko for overløb til følge. Tagrender med uensartet fald, skævheden og bagfald forekommer. Begyndende tæring på rendejern, og forfjedre forekommer. Nedløbet mod vej (bryggers) slutter ikke tæt til krave på nedløbsbrønd.

…

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)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen?	**Ja**	**Nej**
	Hvis ja, hvilke og hvornår?	☒	☐"
	H…73 af 26-05-2003 H…92 af 15-12 2008		

Af tilstandsrapport af 15/12 2008 fremgår bl.a.:

"**8.0 Tagkonstruktion**

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	I nordgavl rager tagplader ud over gavlvæg Note: Risiko for defekter i tagplader ved belastning.
8.3 Skotrender/ inddækninger	K3	Inddækninger mellem tagflader og nabos tag/gavl er ikke korrekt udført og tæt overalt. Der ses bl.a. åbninger ind mod gavlmur mod syd/øst, samt ved tagkip. Note: Risiko for fugtskade ned til den utilgængelige tagkonstruktion.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagrender trænger til rensning, er fyldt op flere steder, med risiko for overløb til følge. Tagrender med uensartet fald, skævheden og bagfald forekommer. Begyndende tæring på rendejern, og forfjedre forekommer. Nedløbet mod vej (bryggers) slutter ikke tæt til krave på nedløbsbrønd."

Af tilstandsrapport af 26/5 2003 fremgår bl.a.:

3. 81.536

"**8.0 Tagkonstruktion**

Bygningsdel:		**Note:**	**Bemærkninger**
...		...	…
8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Tagflader har lidt skævheder, især over soveværelse (i haveside) er der nedbøjning i taget.
	K2		Nogle rygningsplader skaller
8.3 Skotrender/ inddækninger	K3	6	Inddækninger om skorstene sidder løse
8.5 Udv. Træværk v. tag	K2		Nedbrudt træ i udhæng ved overdækket indgang.
8.16 Bemærkninger til skorsten.	K1		Skorstenen har lidt løse og udfaldne fuger."

Klagerne anmeldte den 28/5 2010 utæt inddækning over ovenlysvindue, samt at tagplader smuldrede og var lagt forkert.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 3/6 2010 og har i taksatorrapport af 11/6 2010 bl.a. anført:

"**Forhold 1: Utæt inddækning over ovenlysvindue**
Det kunne ved besigtigelsen konstateres at inddækningen over ovenlysvinduet var udført med bagfald, så tagvandet over vinduet blev ledt bagom inddækningen og ind i tagkonstruktionen.

Forsikringstager oplyser at der ved regn løber vand ned langs lysningen i ovenlysvinduet.

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
…
Forhold 2: Tagplader smuldrer og lagt forkert.
Det kunne ved besigtigelsen konstateres at bølgepladerne ved monteringen var blevet trukket så meget i overlæggene at der luft mellem pladerne.

De oprindelige huller til fastgørelse af pladerne sad ca. 60 mm under de nye huller.

Pladerne var flere steder forvitret og revnet."

Selskabet har i brev af 28/6 2010 til klagerne bl.a. anført:

"**Vi dækker utæthed ved ovenlys**
Vi dækker den konstaterede utæthed ved inddækningen til ovenlysvinduet.

I har en selvrisiko på 13.000 kroner.

Taksator Jacob Lund oplyser, at det vil koste ca. 6.500 kroner at tætne inddækningen, og der vil derfor ikke ske udbetaling i sagen.

4. 81.536

VI nedskriver i stedet jeres samlede selvrisiko med udbedringsudgiften, når I dokumenterer, at skaden er lavet.

Hvis det bliver dyrere end de 6.500 kroner, skal I, inden arbejdet udføres, kontakte taksator …
Vi dækker ikke umiddelbart tagpladerne
Taksator … oplyser, at tagplader er med meget lille overlæg.

Da pladerne imidlertid har ligget der i mange år, er der ikke umiddelbart nogen nærliggende risiko på grund af pladernes placering, med mindre der kan dokumenteres egentlige vandskader.

På det foreliggende grundlag kan jeg derfor ikke dække det lille overlæg på tagpladerne.

Hvis I kan dokumentere, at der er opstået følgeskader på de underliggende konstruktioner - fx. ved at løfte et par tagplader skal du kontakte taksator … igen. Så skal vi revurdere sagen, evt. sammen med den bygningssagkyndige, som ifølge … burde have nævnt tagpladerne i tilstandsrapporten, da de små overlæg er synlige fra jorden.

Det forhold, at tagpladerne afskaller og forvitre er ifølge taksator … ikke en skade I ejerskifteforsikringens forstand. De pågældende asbestfri tagplader har generelt en kortere levetid, og de konstaterede afskalninger og forvitringer er aldersbetinget.

Da forsikringen ikke dækker skader der skyldes sædvanlig slid og udløb af levetid, kan vi ikke dækket skaderne på tagpladerne."

Klagerne var utilfredse med selskabets afgørelse og foranledigede en tømrer til at gennemgå taget og prisfastsætte skaden. Det blev konstateret, at der var 8 revnede tagplader og 2 [3] beskadigede rygningssten, og selskabet har på baggrund heraf i brev af 18/10 2010 til klagerne bl.a. anført:

"På baggrund af besigtigelsen har [tømreren] konstateret, at der er 8 revnede tagplader og 2 beskadigede rygninger. Prisen for udskiftning er 15.625 kr.

For jeres ejerskifteforsikring gælder der en selvrisiko på 12.000 kr. pr. skade. Da prisen for udbedringen er 15.625 kr., vil erstatningsudbetalingen være 3.625 kr.

Den samlede selvrisiko for hele forsikringen på 28.000 kr. nedskrives herefter til 16.000 kr.

For så vidt angår inddækningen som vi tidligere har tilbudt jer dækning for, fastsatte [tømreren]udbedringsprisen til 8.125 kr.

Også for denne skade gælder der en selvrisiko på 12.000 kr. pr. skade. Da prisen for udbedringen er under 12.000 kr. foretager vi ikke erstatningsudbetaling, men nedskriver i stedet den samlede selvrisiko til 7.875 kr.

Regningerne skal udstedes i jeres navn og sendes til jer. Når I har modtaget regningerne bedes I underskrive dem som accept på, at arbejdet er udført tilfredsstillende. Herefter skal I sende dem til taksator …, der sørger for, at de bliver betalt."

5. 81.536

Klagerne kritiserede efterfølgende selskabets afgørelse og besværede sig i særdeleshed over, at det ville beregne 2 gange selvrisiko. Selskabet har som svar herpå i brev af 3/11 2010 til klagerne bl.a. anført:

> "Det er min klare opfattelse, at vi er berettiget til at fratrække den policemæssige selvrisiko to gange. Baggrunden er, at der er tale om to forskellige bygningsdele, men fordi vi har en sag som vi skal have løst sammen til - forhåbentligt - vores alles tilfredshed er jeg indstillet på at have en mere fleksibel holdning og tilbyder jer derfor kun at fratrække én selvrisiko.
>
> Regnestykket ser herefter sådan ud: Udskiftningen af tagpladerne og rygningen koster 15.625 kr. Selvrisikoen er på 12.000 kr., erstatningsudbetalingen er herefter på 3.625 kr.
>
> For så vidt angår inddækningen koster udbedringen 8.125 kr., som vi betaler, når I har fået skaden udbedret og sendt en faktura til os.
>
> Jeg håber på, at I er tilfredse med, at jeg her har fraveget vilkårene til jeres fordel pr. kulance."

I mail af 9/1 2011 har klagerne på ny henvendt sig til selskabet, idet de oplyser, at det nu drypper ned flere steder i ejendommen. I forbindelse med denne henvendelse og senere den 13/1 2011 blev selskabet informeret om, at tagpladerne og rygningsstenene endnu ikke var udskiftet, da klagerne ønskede at gøre den bygningssagkyndige ansvarlig herfor. Selskabet opfordrede angiveligt klagerne til omgående at få udskiftet pladerne og rygningsstenene for at opfylde tabsbegrænsningspligten, ligesom selskabet tilbød at lade forholdet besigtige af en taksator, hvilket klagerne ikke ønskede.

Efterfølgende har klagerne indsendt klage til selskabets koncerndirektør, hvorefter ejendommen blev besigtiget den 27/9 2011. På baggrund heraf klages der nu over følgende forhold:

> "1. Evt. mangelfuld ventilation af tagrum
> 2. Samlinger ved hjørner på tagplader
> 3. Evt. mangelfuld afstivning af tagkonstruktion
> 4. Flyverstød på lægtegange."

Selskabet har i brev af 14/10 2011 til klagerne afvist at dække forholdene, idet det bl.a. er anført:

> "For så vidt angår evt. mangelfuld ventilation af tagrum, oplyste Jeres rådgiver, at han ikke mente, at tagrummet ikke er korrekt ventileret og henviser til at isoleringen ligger helt ud til lægterne.
>
> Desværre er det anmeldte forhold ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Her får I en forklaring på vores afslag
Jeg har ved afgørelsen heraf lagt vægt på, at taksator oplyser, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 6.
…
Hvilke skader dækker forsikringen
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
…
Vi har ved afgørelsen heraf lagt vægt på, at taksator oplyser, at der ikke er sket en aktuel bygningsskade, og at der ikke er nærliggende risiko for skade herfor, ligesom forholdet ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder og stand.

Vi har herunder lagt vægt på, at der ikke ses skader på tagkonstruktionen i form af råd, svamp eller lignende nedbrydning i spær og lægter.

Jeg har herunder lagt vægt på, at konstruktionen ikke afviger fra tilsvarende konstruktioner på opførelsestidspunktet.

Jeg har ved vurderingen heraf også vurderet, om der er tale om et ulovligt forhold, henset til at I har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, hvilket desværre ikke er tilfældet.

Jeg har herved lagt vægt på, at det fremgår af Bygningsreglementet (BR) kap. 7.1. fra 1995, at konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at der ikke dannes fugtskader
.
Den påkrævede ventilation er den ventilation, der naturligt er til stede qua bølgerne i pladerne, hvor luften frit kan ventilere. Da bølgerne sikrer ventilation er BR95 opfyldt, hvorved der ikke er tale om et ulovligt forhold."

Med hensyn til samlinger ved hjørner har selskabet afvist at dække dette med henvisning til, at der ikke er sket en aktuel bygningsskade, og selv om oplægningsvejledningen ikke er fulgt, er dette ikke ensbetydende med en ulovlig bygningskonstruktion, idet der ikke er tale om byggelovgivning.

Med hensyn til eventuel mangelfuld afstivning af tagkonstruktionen er dette ikke nærmere uddybet af klagerne, og da taksator ikke har kunnet konstatere noget usædvanligt ved tagrum eller -konstruktionen, afviste selskabet tillige dette forhold, idet det påhviler forsikringstagerne at påvise dækningsberettigende skader.

Vedrørende flyverstød har selskabet i brevet af 14/10 2011 til klagerne bl.a. anført:

"Jeres rådgiver fremviste flyverstød på lægtegange 2 steder i tagkonstruktionen.

Desværre er det anmeldte forhold ikke dækket af ejerskifteforsikringen

Her får I en forklaring på vores afslag

Jeg har ved afgørelsen heraf lagt vægt pa. at taget er udført med mellemlægter, hvilket vil sige at hver plade er understøttet af vandrette kanter og på midten. Pladefeltet er stærkest ved vandrette kanter, idet der her er to lag tagplader.

Videre har jeg ved afgørelsen lagt vægt pa, at taksator oplyser, at der ikke er sket en aktuel bygningsskade, og at der heller ikke er nærliggende risiko herfor.

Herunder har jeg lagt vægt på, at taksator oplyser, at sandsynligheden for at der vil ske skade ved at gå på taget er meget lille, såfremt man overholder de for fagfolk gængse normer ved kun at træde over lægter.

Jeg har ved min gennemgang af sagen tillige vurderet om, der er tale om et ulovligt forhold, hvilket ikke er tilfældet da der ikke i BR95 står nævnt noget herom.

Her følger fakta om levetid
Jeg kan konstatere, at Jeres forudsætninger om tagets levetid er fejlagtige. I skriver således, at I ved henvendelse til [producent] har forespurgt om levetiden for de asbestfri plader, som produceres i dag, og at disse har en forventet levetid på mellem 30 til 60 år.

Da det er tydeligt, at de tagplader, der produceres i dag har en anden levetid, end dem der blev produceret for 17 år siden, er det levetiden for de plader der blev produceret på daværende tidspunkt, der er relevant.

Dog mener jeg ikke, at denne diskussion har sin relevans i Jeres sag, da vi allerede har tilbudt at erstatte de plader, der var forvitrede."

Selskabet oplyste endvidere, at det fra flere håndværkere, som selskabet havde kontaktet, var blevet tilkendegivet, at pladerne kunne repareres, og at selskabets tilbud herpå stadig stod ved magt.

Med hensyn til klagernes afdækning af taget med presenning har selskabet bl.a. anført:

"Afdækning med presenninger er skadeligt for pladerne og hele tagkonstruktionen. Taget har begrænset mulighed for, at ventilere på normalvis. Afdækning med presenningen skaber et fugtigt klima i tagkonstruktionen og på relativt kort sigt kan dette medføre svamp og/eller skimmel skader.

Det forhold, at der er blevet gået en del på taget i forbindelse med monteringen af presenningen har givetvis også medført, at de samlede skader på tagbelægningen nu har et væsentligt større omfang."

Afslutningsvis i brevet har selskabet anført, at taget ikke er mere nedbrudt end andre tilsvarende jævnaldrende tage, og at det forhold, at pladerne er uden asbest og dermed har en kortere levetid, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Endelig har selskabet i brevet afvist at dække omkostninger til klagernes rådgiver med henvisning til vilkårenes punkt 22.

Over for nævnet har klagerne indsendt klage den 4/11 2011 med krav om, at selskabet bliver pålagt at dække udskiftning af tag samt omkostninger til rådgiver og har til støtte herfor i længere redegørelse bl.a. anført:

"**1. Ventilation**
I afvisningen af 14. oktober 2011 fremgår nederst på side …, at den naturlige ventilation i taget er til stede qua bølgerne i pladerne, hvor luften frit kan ventilere og derved er BR 95 opfyldt.

Som det fremgår af den vedlagte billede rapport … er der ingen ventilation på hele bagsiden, da isolering ligger presset ud til tagplader og blokerer for ventilationen. Ligeledes er 20 % af forsidens tagplader blokeret, så der ikke er nogen mulighed for ventilation. Rygningen på taget er som oplyst fejludført i forhold til gældende oplægningsvejledninger, da tagbelægningen blev oplagt. Derfor er BR 95 ikke opfyldt og ventilationen er så ringe, at taget ikke er ventileret korrekt, som er en forudsætning for at tagets levetid ikke nedsættes jf. producent.

2. Samling af tagplader
Oplægning af plader er ikke foretaget korrekt og kan foranledige skader som følge af fugt indtrængende og om der er skader som følge af dette kan ikke konstateres uden at tagbelægningen nedtages. Der er jo set vand indtrængende andre steder i taget. Så taget må betragtes som værende utæt.

3. Manglende afstivning
Ved besigtigelse i tagkonstruktionen kan det konstateres, at der ikke er nogle skråafstivning (vindkryds) og mangel af denne afstivning giver ofte problemer, da tagbelægningen i dette tilfælde kan udsættes for kraft overførelse, som medfører revner i belægningen.

Topdanmarks skadeskonsulent mener ikke, at det er usædvanligt, men vælger ikke at kommenterer det yderligere.

Vi er ikke enige i denne betragtning. Skråbånd i konstruktionen vil afstive tagkonstruktionen, så der ikke overføres kræfter til tagbelægningen og manglen er ikke uden betydning.

Efter vores rådgivers opfattelse er det usædvanlig, at der ved pålægning af taget i 1995 ikke er monteret vindkryds. I forhold til små huses stabilitet er det helt almindeligt, at husets tagkonstruktion afstives med skråbånd for at modvirke de statiske kræfter, som opstår ved storm og orkan.

At der ikke er monteret vindkryds må derfor betragtes som værende en skade, da det erfaringsmæssigt giver anledning til skader i form af revner i tagbelægningen.

4. Flyverstød
Topdanmark mener ikke, at fejl på oplægningen af lægter, hvor lægter hænger frit i luften uden understøtning, giver anledning til eller risiko for skader. Alligevel skriver Topdanmark på side 6 i afvisningen af 14. oktober 2011, at der er en mindre risiko for skader.

Hvis lægter var oplagt korrekt ville denne risiko ikke være til stede. Der er tale om en svækkelse af konstruktionen og der er risiko for skade, som Topdanmark selv oplyser. Sådan svækkelse af konstruktioner må i forhold til ejerskifteforsikringen være at betragte som en skade.

5. Skader på tagbelægning i forbindelse med afdækning
I Topdanmarks brev af den 14. oktober 2011 fremgår det, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forværring af skader på taget pga. at vi har afdækket taget. Det fremgår af brevet, at vi har fastgjort presenningen til taget med skruer og at tagplader skulle være skadet. Det oplyses tillige, at presenningen nu er årsag til skader på tagbelægningen og tagkonstruktionen pga. manglende ventilation.

Det forholder sig således, at presenningen er fastmonteret på en træramme og der er ikke foretaget nogen form for fastgørelse til tagpladerne. Presenningen er oplagt på en træramme og udspændt, så der er mulighed for ventilation op langs bølgerne i tagets ventilation i et omfang, som Topdanmark oplyser, er tilstrækkeligt i forhold til BR95 ventilationskrav, som de har beskrevet i deres afvisning nederst på side 4. Se billede vedr. afdækning i billede rapport ...
…
Udskiftning af tag jf. skadeopgørelse
Vi har den 2. september 2011 fremsendt klage, hvor erstatningsopgørelse er vedlagt. Denne skadesopgørelse er udarbejdet af vores rådgiver, som et muligt forlig med Topdanmark, for at få afsluttet sagen på en tilfredsstillende måde for alle parter og med en fornuftig nedskrivning i forhold til alder på tagbelægningen.

Dækning for rådgiver
I Topdanmarks afvisning af den 14. oktober 2011 fremgår det, at der ikke er dækning for udgifter til rådgiver, hvilket efter vores opfattelse ikke er korrekt, da skaderne efter vores opfattelse, er omfattet af dækning og dækningstilsagn tilsyneladende kun kan komme på tale, hvis vi gør brug af anden rådgivning.

Som det fremgår af sagsforløbet, erhvervede vi ejendommen med overtagelse i maj 2010 og i løbet af maj måned 2010 mindre end en måned efter overtagelsen anmelder vi skade på tagkonstruktionen.

Herefter har vi forsøgt at få Topdanmark til at anerkende skader på taget, hvilket ikke har været muligt. Efter gentagende klager over sagsbehandlingen uden resultat, kontaktede vi en fagrådgiver, som har været vores rådgiver i forbindelse med udarbejdelsen og indholdet af vores skrivelse af 2. september 2011 til Topdanmark samt efterfølgende korrespondance.

Vi er den opfattelse, at Topdanmark er forpligtet til at afholde vores omkostninger til rådgivning, opgjort til dagsdato 20.188 kr. inklusive moms svarende til 19 timers rådgivning."

Selskabet har over for nævnet i brev af 15/12 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Her får I vores syn på ventilation**
Hvad angår evt. mangelfuld ventilation af tagrum, oplyser klagerne, at tagrummet ikke er korrekt ventileret og henviser til at isoleringen ligger helt ud til lægterne på hele bagsiden af taget, ligesom 20 % af forsidens tagplader er blokeret for ventilation.

Vi mener ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

…

Vi har ved afgørelsen heraf lagt vægt på, at taksator oplyser, at der ikke er sket en aktuel bygningsskade, og at der ikke er nærliggende risiko for skade herfor, ligesom forholdet ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder og stand.

Vi har herunder lagt vægt på, at der ikke ses skader på tagkonstruktionen i form af råd, svamp eller lignende nedbrydning i spær og lægter, hvilket vi mener på nuværende tidspunkt ville være opstået, hvis taget ikke var korrekt ventileret.

Vi minder nævnet om, at klagerne ikke har fremvist hverken råd eller svamp i konstruktionen.

Herunder har vi lagt vægt på, at konstruktionen ikke afviger fra tilsvarende konstruktioner på opførelsestidspunktet.

Vi har ved vurderingen heraf også vurderet om, der er tale om et ulovligt forhold, henset til at klagerne har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, hvilket vi dog desværre ikke mener, er tilfældet.

…

Allerede fordi der da huset blev opført i 1956, ikke var nogen byggelovgivning omkring ventilation, da det første bygningsreglement først trådt i kraft i 1961, kan vi desværre ikke anerkende forholdet som ulovligt.

…

Det forhold, at klagerne henviser til, at rygningen på taget er fejludført i forhold til gældende oplægningsvejledninger, finder vi ikke kan føre til et andet resultat.

Det bemærkes, at vi som udgangspunkt ikke mener, at det er gældende oplægningsvejledninger der er relevante, men at der skal tages udgangspunkt i opførelsesåret 1956, hvor der ikke fandtes byggelovgivning vedrørende tagkonstruktioner.

Selv om det måtte være vejledningen på oplægningstidspunktet, som blev lagt til grund er det ikke ensbetydende med, at forholdet er ulovligt i ulovlighedsdækningens forstand, da vejledninger netop kun er vejledninger og ikke byggelovgivning, hvilket er et krav for erstatningen, jf. vilkårenes pkt. 7 A.

…

Her får I vores syn vdr. samling af tagplader

…

Vi har herved lagt vægt på, at taksator oplyser, at der ikke ses at være sket en aktuel bygningsskade, ligesom der ikke ses at være nærliggende risiko for skade, idet der ikke ses tegn på indtrængende fugt i de områder på taget der var åbnet ved besigtigelsen den 27. september 2011.

…

Her får I vores syn på afstivning

…

Vi finder ikke, at klagerne har sandsynliggjort, at der er tale om manglende afstivning, men hvis de får foretaget statiske beregninger, der mod forventning påviser noget andet, ser vi naturligvis gerne på forholdet igen.

Her får I vores syn på flyverstød

Klagerne fremviste ved besigtigelsen den 27. september 2011 flyverstød på lægtegange to steder i tagkonstruktionen.

11. 81.536

Det forhold, at der to steder i hele tagkonstruktionen er flyverstød ses ikke at have medført en aktuel bygningsskade og vi vurderer heller ikke at der herved er nærliggende risiko for skade.

Vi har ved afgørelsen herunder lagt vægt på, at taget er udført med mellemlægter, hvilket vil sige at hver plade er understøttet af vandrette kanter og på midten. Pladefeltet er stærkest ved vandrette kanter, idet der her er to lag tagplader.

…

Ejerskifteforsikringen dækker ikke den forværring af taget, der skyldes at klagerne ikke har fået det repareret

Uanset om presenningen ligger fast vedhæftet med skruer og eller som det også fremgår af flere fotos, pålagt store belægningssten dækker ejerskifteforsikringen ikke den forværring der er sket på tagbelægningen.

Vi har tidligere gjort klagerne opmærksomme på, at denne konstruktion med presenning ovenpå taget er med til at nedbryde taget hurtigere, idet klagerne ved presenningen har skabt en slags ekstra 'dampspærre'.

Det er både usundt og skadeligt for pladerne og hele tagkonstruktionen, at taget ikke får mulighed for at ventilere på normalvis. Presenningen skaber et fugtigt klima i tagkonstruktionen og på sigt kan dette medføre både svamp og rådskader.

…

Klagerne har fået alvorlige advarsler om taget via tilstandsrapporten

Det følger af vilkårene til ejerskifteforsikringen, at den ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre de er klart forkert beskrevet, jf. vilkårenes pkt. 9 A.

Pkt. 9 A - Hvilke skader dækkes ikke

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.

Den bygningssagkyndige har således anført, at i nordgavl rager tagplader udover gavlvæg, hvorved der er risiko for defekter i tagplader ved belastning.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Herudover har den bygningssagkyndige anført, at inddækninger mellem tagflader og nabostag/gavl ikke er korrekt udført og tæt overalt. Der ses blandt andet åbninger ind mod gavlmur mod syd/øst samt ved tagkip. Der er herved risiko for fugtskade ned i den utilgængelige tagkonstruktion.

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.

Endelig har den bygningssagkyndige omkring tagrender anført at de trænger til rensning, da de er fyldt op flere steder med risiko for overløb til følge, ligesom de har uens fald, skævheder og bagfald samt begyndende tæring.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K3.

Med ovenstående bemærkes, at klagerne via tilstandsrapporten har fået nogle alvorlige advarsler om kritiske skader på taget, som vi mener, kan være medvirkende årsag til at taget som sådan nedbrydes hurtigere end normalt, hvis de kritiske skader ikke udbedres inden for den nærmeste fremtid efter tilstandsrapportens udarbejdelse.

Vi har noteret os, at vi ikke har modtaget oplysninger om, at de skader der er nævnt i tilstandsrapporten er blevet udbedret af klagerne.

Asbestfri eternittagplader er ikke i sig selv en skade
Vi mener ikke, at det forhold, at der er tale om asbestfri eternittagplader i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi henviser til at I ved flere lejligheder har set på slige forhold, og at praksis som følge heraf er, at det forhold, at et tag har en nedsat levetid fordi der er tale om et asbestfri tag, ikke i sig selv udgør en skade.

Vi henviser til Jeres kendelse 77.313, som vi mener er illustrativ for nærværende sag.
…
Her får I vores syn på lokalplan 79
…
Vi har herved lagt vægt på, at det fremgår af vilkårenes pkt. 9 B, at ejerskifte- forsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlig forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold.
…
Her får I vores syn på rådgiverhonorar
Vi kan konstatere, at klager har en forventning om, at vi erstatter deres rådgiver udgifter. Vi må desværre beklage, at det følger direkte af vilkårenes pkt. 22, at forsikringen ikke dækker udgifter til advokat eller anden rådgiver.

Efter forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, kan sikrede dog i forbindelse med en udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod et forsikringsselskab kræve rimelige og nødvendige rådgiverudgifter dækket.
…
Vi mener ikke, at nærværende sag ikke kan betragtes, som særlig kompliceret og idet vi også kan læse, at en del af klagernes rådgivers honorar vedrører udfærdigelsen af deres klage, må vi desværre beklage, at vi følgelig ikke kan tilbyde at betale for rådgiverens honorar. Baggrunden herfor er b.la. som nævnt, at sag ikke er kompleks, og at man som forsikringstager antages selv at kunne udfylde en klage, ligesom rådgiverens intervention i sagen ikke har haft indflydelse på vores afgørelse.

Her opsummerer vi vores holdning til sagen
Klagerne har anmeldt, at der trængte vand ind ved et tagvindue, hvilket vi har anerkendt som dækningsberettigende. Samtidigt anerkendte vi at dække udskiftning af 8 defekte tagplader samt 3 rygningssten, selvom der ikke på baggrund heraf var konstateret vandindtrængning.

Klagerne har ikke ønsket, at benytte sig at vores erstatningstilbud og har derved undladt at opfylde deres tabsbegrænsningspligt.

Godt 8 måneder efter overtagelsen oplevede klagerne vandindtrængen, idet de havde undladt at få repareret taget.

13. 81.536

Det er vores helt klare opfattelse, at hvis klagerne havde udskiftet de 8 defekte tagplader og tre rygningssten, vi har givet erstatningstilsagn til, ville taget have været tæt. Vi mener ikke, at klagerne har sandsynliggjort, at vores erstatningstilsagn ikke har været tilstrækkeligt.

Det er vores opfattelse, at hvis de udskifter disse sten og i øvrigt sørger for behørig og almindelig vedligeholdelse vil taget kunne holde i mange år endnu.

Det forhold, at klagerne har valgt at lægge en presenning på taget og derved påført det yderligere skade mener vi er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

At asbestfri eternittagplader generelt har en nedsat levetid i forhold til asbestholdige plader, anser vi ikke i sig selv som skade.

Vi mener, at vi har behandlet sagen i overensstemmelse med vilkårene og den praksis der er på området, vi har endda fraveget vilkårene til klagernes fordel ved alene at fratrække én selvrisiko, ligesom vi har tilbudt klagerne, at stille den udmålte erstatning til deres rådighed, hvis de følte sig bedre tilpas ved at udskifte hele taget."

Der har efterfølgende været omfattende korrespondance, men der er ikke herunder fremkommet afgørende nyt for sagen.

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 nævneværdig 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 i tidspunktet for skadeanmeldelsen.

...

9. 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.

B Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 6, dækkes skaden.

C Forhold, som det godtgøres, at sikrede* havde kendskab til, før sikrede* overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

...

14. Selvrisiko*

A Selvrisiko pr. dækket skade

Udvidet Ejerskifteforsikring har den selvrisiko*, der står på policen. Selvrisikoen* bliver beregnet pr. skadesårsag og fratrækkes i erstatningsudbetalingen.

…

22. Juridisk eller anden sagkyndig bistand

Udvidet Ejerskifteforsikring dækker ikke eventuelle udgifter til advokat eller anden sagkyndig bistand."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen dækker forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort en dækningsberettigende skade på tagpladerne udover, hvad selskabet allerede har tilbudt at dække, idet nævnet må lægge til grund, at der er tale om asbestfri eternitplader, som har en kortere levetid end asbestplader. Da klagerne ikke har godtgjort, at nedbrydningen i øvrigt har resulteret i utætheder, og da klagerne i tilstandsrapporten er blevet oplyst om kritiske skader ved taget, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet alene har anerkendt at ville dække som sket.

15. 81.536

Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, idet konstruktionen skal ses i forhold til forholdene på opførelsestidspunktet i 1956.

Endelig finder nævnet, at sagens kompleksitet ikke har krævet sagkyndig bistand for klagerne.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand