Ankenævnet for Forsikring

901/12

Den 15. oktober 2012 blev i sag nr. 81.915:

xxxxxxxx xx xxxx xxxxxx
xxxx xxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over en række forhold ved den forsikrede ejendoms tag herunder:

- Tegltaget er "klippet" tæt mod Veluxvinduets sider
- Blyinddækninger ved kvistfronte er revnet og med risiko for vandindsivning
- Skotrender ses tjæret/lappet. Der er derved risiko for vandindsivning
- Manglende ventilationsrør/tudsten eller lignende for ventilation i tagfladen

Selskabet har vedrørende tegltagets "klipning" afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke har nogen konstruktiv betydning og dermed heller ingen nærliggende risiko for skade. Med hensyn til blyinddækninger har selskabet henvist til forsikringsbetingelsernes punkt 10, pind 7 om udløb af levetid. Selskabet har med hensyn til skotrender henvist til, at klagerne har kendt til forholdet inden købets afslutning. Endelig har selskabet med hensyn til manglende ventilationsrør/tudsten i tagfladen henvist til, at der ikke er konstateret en skade, ligesom forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i sammenligning med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligholdelsesstand.

2. 81.915

Ejendommen, der er opført i 1908, blev overtaget af klagerne den 1/2 2007 (som en ideel anpart på 2/3) på baggrund af to tilstandsrapporter af henholdsvis 14/2 2006 og 1/9 2006.

Af tilstandsrapport af 14/2 2006 fremgår bl.a.:

"Hele ejendommen er gennemgået for så vidt angår klimaskærm, bolig og kælder.
Vinduers vedligeholdelse/udskiftning påhviler den enkelte ejer og er således kun medtaget for den bolig der er til salg.
...
Registrering af bygningens tilstand
...
8. Tagkonstruktion

8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Der ses manglende sten øverst i skorstens-piben.

...
Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

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

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.
...
Sælgers oplysninger om ejendommen
...

	Ja	Nej	Ved ikke
...			
0.3 Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? **I forbindelse med salg af den øverste lejlighed.**"	☒	☐	☐

Af tilstandsrapporten af 1/9 2006 fremgår bl.a.:

"Denne tilstandsrapport er en genbesigtigelse.
Hele ejendommen er gennemgået for så vidt angår klimaskærm, bolig og kælder.
Vinduers vedligeholdelse/udskiftning påhviler den enkelte ejer og er således kun medtaget for den bolig der er til salg.
...
Registrering af bygningens tilstand
...
8. Tagkonstruktion

8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Der ses manglende sten øverst i skorstens-piben.

...

	Ja	Nej	Ved ikke
...			
0.3 Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☒	☐	☐

3. 81.915

Alm. Brand ½ år siden

...

8. Tage

8.1 Har taget været utæt ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
Skotrenden

8.2 Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvilke?
Skotrenden"

Af en tidligere tilstandsrapport af 11/8 2005, som den bygningssagkyndige ikke har rekvireret i forbindelse med klagernes køb, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

...

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagrygning/graters mørteltilpuds-ning er med revner og udfald af puds.
	K2	Brandmur er med revner og forvitrede sten.
	K1	Tegltaget er 'klippet' tæt mod Veluxvinduets sider.
	K1	Tegltaget ses med enkelte skår i overfladen og enkelte revner. Note: Tegltaget er fra ejendommens byggeår.
8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Blyinddækninger ved kvistfronte er revnet og med risiko for vandindsivning. Kvistes inddækninger generelt fremtræder nedslidte.
	K1	Skotrender ses tjæret/lappet. Der er derved risiko for kommende vandindsivning.
8.11 Ventilation	K1	I tagfladen ses der ikke isat ventilationsrør/tudsten eller lign. for ventilation af skråtaget. Note: Det skønnes, at tegltagets mørtelunderstrygning er tilpas mangelfuld således, at der foretages en rimelig ventilation mellem tegl og isolering.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorsten er med løse sten og udfald af mørtelfuger."

Af samejeoverenskomst fremgår bl.a.:

"§ 1
Ejerforhold

Ejerforholdet til grunden og den på grunden værende bebyggelse fordeler sig i nedennævnte forholdstal:

som bruger af stue- og 1.sals lejligheden: 2/3

som bruger af 2. sals lejligheden: 1/3

...

§ 4
Vedligeholdelse

...
Ejendommens vinduer skal udadtil fremstå ensartet og i samme farve. Trapper og døre skal ligeledes være malet i samme farve. De pågældende lokaliteter og bygningsdele skal til enhver tid fremstå og være i en god håndværksmæssig forsvarlig stand. Reparationer, vedligeholdelse og evt. ændringer skal til enhver tid udføres i overensstemmelse med ejendommens nuværende arkitektur. Særlige dispositioner, herunder ombygningsarbejder og større reparationer på ejendommen, træffes af parterne i forening.

Udgifter til vedligeholdelse af fællesarealer - som bl.a. omfatter fundamenter, mur, tag, skorsten, plankeværk i gård samt hegn i øvrigt, centralvarme-installation, lodrette forsyningsledninger til el, vand og varme, kloak samt lodrette afløbsledninger - fordeles efter forholdstal, 2/3 til A og 1/3 til B."

Klagernes advokat har i brev af 9/11 2011 til selskabet klaget over selskabets afgørelse i forbindelse med en tidligere anmeldelse af en række forhold. Vedrørende de forhold, der er klaget over til nævnet, har advokaten bl.a. anført:

"**Tegltag klippet tæt mod veluxvinduernes sider**

Forholdet medfører en konkret risiko for, at teglsten løsner sig og skrider ned. Forholdet udgør en konkret dækningsberettiget skade, da der er nærliggende risiko for at skade vil indtræde. Forholdet vil endvidere have en negativ betydning for ejendommens værdi.

Det bedes i den forbindelse oplyst, hvorvidt der i Alm. Brand A/S kan tegnes bygningskaskoforsikring uden forbehold for dækning på en ejendom, hvor tegltaget er 'klippet' tæt mod vinduerne.

Blyinddækninger ved kvistfronte
Blyinddækninger er en del af ejendommens kviste og ikke vinduerne på 2. salen. Der er således tale om skade på selv bygningen, der er dækningsberettiget under forsikringspolicen.

Skotrender ses tjæret/lappet
Skotrenderne er ikke intakte og det forhold, at der er påsmurt en midlertidig membran, ses ikke at ændre på dette forhold.

Den midlertidige membran kan på ingen måde betegnes som en afhjælpning. Membranen er tillige påført på en sådan måde, at der fortsat er særdeles nærliggende risiko for vandindtrængning. Der vedlægges til dokumentation herfor foto af skotrenden som bilag ...

I tagfladen er der ikke isat ventilationsrør/tudsten eller lignende for ventilation af skråtaget
Det forhold, at det ved en visuel undersøgelse af de nærliggende bygninger blev konstateret, at ikke alle bygninger havde ventilationsrør eller tudsten, kan ikke tages til indtægt for, at forholdet ikke er dækningsberettiget.

De manglende tudsten eller ventilationsrør er en fejl ved ejendommen. Den heraf manglende ventilation medfører en forhøjet risiko for opfugtning af tagkonstruktionens træværk, hvilket

medfører en forhøjet risiko for svampeangreb. Endvidere kan der ske opfugtning af teglsten med risiko for frostsprængninger til følge.

De manglende tudsten medfører således nærliggende risiko for skade på ejendommen, ligesom de klart forringer ejendommens værdi.

Klage til Forsikringsankenævnet samt Disciplinær- og Klagenævnet
På baggrund af ovenstående er det min opfattelse, at de ovenfor omtalte forhold også er dækningsberettigede skader.

Jeg skal således opfordre Alm Brand A/S til at genoverveje den tilbudte dækning. Jeg skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at min klient har instrueret mig i straks at indgive klage til Forsikringsankenævnet samt Disciplinær- og Klagenævnet såfremt det ikke er tilfældet.

Det bemærkes, at fristen for at gøre krav gældende i relation til den bygningssagkyndige udløber den 31. januar 2012. Eftersom min klage tillige omfatter den af ... udarbejdede tilstandsrapport, og fordi Alm. Brand A/S også har afvist denne klage foreslås, at der indgås vedlagte suspensionsaftale."

Selskabet har som svar herpå i brev af 16/12 2011 fastholdt sin afvisning af dækning for de forhold, der er til behandling i nævnet.

Over for nævnet har advokaten indsendt klage den 19/1 2012 med krav om fuld dækning for de anmeldte forhold, idet han til støtte herfor bl.a. har anført:

"Den bygningssagkyndige har ikke indhentet tilstandsrapporten fra 2005, da han udarbejdede tilstandsrapporterne af 14. februar henholdsvis 1. september 2006. Der foreligger således et brud på bekendtgørelsen om huseftersynsordningen § 10. Sælger gør endda eksplicit opmærksom på, at der tidligere er udarbejdet tilstandsrapport på ejendommen, nemlig i forbindelse med salget af den øverste lejlighed. Dette fremgår af side 9 i tilstandsrapporten dateret 14. februar 2006.

Den bygningssagkyndige har - på trods af at være forpligtet hertil og på trods af, at være gjort særskilt opmærksom herpå af sælger - ikke indhentet den tilstandsrapport der blev udarbejdet i 2005.
...
ALM. Brand A/S afviste endelig den 16. december 2011 at tilbyde fuld dækning og henviste igen til muligheden for at påklage afgørelsen til Ankenævnet for Forsikring samt til Disciplinær og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige jf. Bilag ...

Da ALM. Brand A/S' afgørelse både omfatter dækning under ejerforsikringen samt afvisning af ansvar for den bygningssagkyndig er afgørelsen også påklaget til Disciplinær og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige."

Selskabet har over for nævnet i brev af 14/2 2012 fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. er anført:

6. 81.915

"Tegltaget er 'klippet' tæt mod velux-vinduernes sider
...
Teglstenene mellem de to vinduer ligger relativt tæt på vinduesrammerne og monteringen er ikke i overensstemmelse med producentens anvisninger. Den måde, som vinduerne er monteret er imidlertid efter vores opfattelse kun uhensigtsmæssig, når der skal renses for blade mv. mellem tegl og vinduesrammer, hvilket i den nuværende situation vil være lidt mere besværligt.

Der kan ikke konstateres aktuel skade på bygningen som følge heraf, og vi vurderer ikke, at forholdet har konstruktiv betydning. Derfor er der heller ikke tale om et forhold, der medfører en nærliggende risiko for skade på bygningen. Det bemærkes i den forbindelse, at der er gået ca. 15 år fra monteringen til anmeldelsen uden nogen tegn på skader som følge heraf.

Vi er i øvrigt ikke enige i vores forsikringstageres påstand om, at der er konkret risiko for, at teglsten vil rive sig løs og falde ned som følge af forholdet. Nævnet bedes i den forbindelse bemærke, at vi i vores brev af 16. december til vores forsikringstageres advokat på opfordring har tilkendegivet, at det konkrete forhold ikke vil medføre et forbehold på en husforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S.

At forholdet ikke udgør en aktuel skade eller en nærliggende risiko for skade underbygges efter vores opfattelse også af, at forholdet i den første udarbejdede tilstandsrapport er givet karakteren K1, mindre alvorlig skade. Karakteren K1 beskriver netop en skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
...
Blyinddækninger ved kvistfronte
...
Ved vores besigtigelse har vi kunnet konstatere revner og utætte samlinger i blyinddækningerne, ligesom der enkelte steder helt mangler inddækninger. Inddækningerne ses ligesom vinduerne at være ældre dato, og må betragtes som udtjente og egnede til udskiftning.

Forholdet er i den første tilstandsrapport i 2005 beskrevet med karakteren K3, hvilket vi isoleret set er enig i, er den korrekte karaktergivning af forholdet.

Det er imidlertid vores opfattelse, at forholdet ikke udgør en dækningsberettiget skade på vores forsikringstageres ejerskifteforsikring.

Der henvises i den forbindelse til den som bilag ... fremlagte samejeoverenskomst.
...
Såfremt Ankenævnet måtte give vores forsikringstagere medhold i, at vinduesinddækningerne er en del af den fælles vedligeholdelse, gør vi opmærksom på, at inddækningernes nuværende alder og tilstand medfører, at levetiden må anses udløbet.

Med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 10, 7. pind er forholdet undtaget dækning, idet forsikringen undtager forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Under alle omstændigheder er der grundlag for en ganske betydelig afskrivning på ikke under 80 % som følge af slid og ælde, jfr. forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 14.1.

På denne baggrund fastholder vi, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade.

... Skotrender ses tjæret/lappet
...

Det er vores forsikringstageres opfattelse, at dette udgør en nærliggende risiko for skade, og at forholdet burde have været anført i den tilstandsrapport, som forsikringen er indtegnet på baggrund af (bilag ...), som det var tilfældet i den først udarbejdede tilstandsrapport (bilag ...).

Som **bilag ...** fremlægges kopi af ... Byrets dom af 15. februar 2011 i en retssag mellem vores forsikringstagere og sælger af vores forsikringstageres ejendom.

Foruden spørgsmålet om en aftale mellem parterne vedrørende tilstanden af ejendommens kældervægge ved overtagelsen, drejede retssagen sig om, hvorvidt vores forsikringstagere havde krav på et forholdsmæssigt afslag som følge af en mulig mangel ved skotrenden.
...
På baggrund af vores forsikringstagers og vidnets forklaring for byretten kan det lægges til grund, at sagsøgerne på tidspunktet for forhandlingen om vilkårene for handlens indgåelse, og dermed inden indgåelsen af købsaftalen, var vidende om, at der var problemer med ejendommens skotrender.

Der henvises derfor til forsikringsbetingelsernes afsnit 2, pkt. 10, 4. pind, hvoraf det fremgår, at forsikringen undtager dækning for forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

På denne baggrund er der ikke tale om et forhold, som er omfattet af forsikringsdækningen.
...
Det kan endvidere på baggrund af dommen lægges til grund, at der er sket reparationer på skotrenderne efter udarbejdelse af den første tilstandsrapport i 2005. Som det fremgår af skønsmandens forklaring, er reparationerne lavet håndværksmæssigt korrekt, hvilket underbygges af at skønsmanden i 2010 ikke har kunnet konstatere utætheder eller fugtsamlinger.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade.

<u>... I tagfladen er der ikke isat ventilationsrør/tudsten eller lign. for ventilation af skråtaget.</u>
...
Vores forsikringstagere har ikke påvist skader, der relaterer sig til utilstrækkelig ventilation, ligesom vi ikke ved vores besigtigelser har kunnet konstatere sådanne tegn. Det må således lægges til grund, at konstruktionen ventileres på anden måde.

Som det fremgår af billedmaterialet i bilag ...-10 og ...-11 er der stort set ingen af de øvrige identiske ejendomme i kvarteret, som er ventileret gennem tudsten.

Henset til den manglende påvisning af skade eller tegn på skade, samt henset til ejendommens alder, er der således ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i sammenligning med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det bemærkes i øvrigt, at understrygningens beskaffenhed - henset til ejendommens alder - ikke adskiller sig fra tilsvarende ejendomme eller det forventelige i øvrigt.

At forholdet ikke udgør en aktuel skade eller en nærliggende risiko for skade underbygges efter vores opfattelse også af, at forholdet i den første udarbejdede tilstandsrapport er givet karakteren K1, mindre alvorlig skade. Karakteren K1 beskriver netop en skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

På denne baggrund fastholder vi afvisningen af forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Ankenævnets behandling
Af vores forsikringstageres klage fremgår, at vores forsikringstagere tillige har indgivet klage til Disciplinær og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige. Klagen vedrører fejl i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Denne klage har Alm. Brand Forsikring A/S endnu ikke modtaget fra klagenævnet.

Idet det forudsættes, at der i forbindelse med denne klagesags behandling skal afholdes syn og skøn, skal vi derfor foreslå, at afgørelsen af nærværende klage afventer denne skønserklæring. Dette med henblik på, at sagen er bedst muligt oplyst ved nævnets afgørelse af vores forsikringstageres klage."

Der har efterfølgende været en omfattende korrespondance mellem parterne, hvorunder det bl.a. har været diskuteret, hvorvidt blyinddækningen henhørte under ejendommens fælles klimaskærm, eller om det påhvilede den enkelte ideelle anpartshavers vedligeholdelsespligt i henhold til samejeoverenskomstens § 4.

Af kendelse fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige af 3/7 2012 fremgår bl.a.:

"Vedrørende forhold ...Tagsten er 'klippet' ved ovenlysvindue bemærker nævnet, at skæring og tilpasning af tagsten mod inddækning ikke i sig selv skønnes at give risiko for skade. Endvidere er der ikke konstateret fugtspor indvendigt i skråvæg. Manglende/defekt sikring mod fugtskade er ikke synligt ved en visuel gennemgang af ejendommen. På denne baggrund finder nævnet, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at pålægge den bygningssagkyndige ansvar for dette forhold.

For så vidt angår forhold ... Blyinddækning ved kvistfronte, har tilstandsrapporten ikke bemærkning til fugtspor eller åbning og revner i blyinddækning omkring 'kviste' til gårdsiden. Nævnet finder, at inddækningers tilstand var tilstede på besigtigelsestidspunktet og burde være bemærket med 'K3'. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Den samlede udgift til reparation fastsættes til skønsmæssigt 20.000 kr. Kviste og flunker skønnes at være en del af den fælles klimaskærm. Ifølge samejeoverenskomsten udgør klagers andel 2/3, hvorfor erstatningen fastsættes til 13.333,33 kr.

Vedrørende forhold ... skotrender, finder nævnet efter de foreliggende oplysninger i retssagen mellem køber og sælger er, bl.a. vedrørende købers oplysning om sit kendskab til skaden på skotrenden inden købet, at klager kunne have haft kendskab til forholdet inden købet af ejendommen. Nævnet finder derfor, at denne del af sagen er bevismæssigt uegnet til behandling i nævnet. Nævnet afviser derfor behandlingen af denne del af sagen, jf. forretningsordenens § 10, stk. 3.

Vedrørende manglende ventilation af tagflade, finder nævnet, at den bygningssagkyndige er ikke erstatningsansvarlig, da der ikke foreligger tegn på skade, og da der er tale om en skjult konstruktion.

9. 81.915

Under henvisning til sagens udfald, skal den bygningssagkyndige betale omkostninger til syn og skøn med 3.333,33 kr. og klager skal betale 3.500,- kr. Klager får klagegebyret retur."

Nævnet har fået forelagt det indsendte billedmateriale.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som 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.

...

- forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, før køberen overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

- forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

- forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

- forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
  ...
- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber."

10. 81.915

Nævnet udtaler:

Tegltaget er "klippet" tæt mod Velux-vinduernes sider

Nævnet finder i henhold til Disciplinær- og Klagenævnets afgørelse, at "klippede" tagsten ved et ovenlysvindue ikke i sig selv udgør en skade, ligesom det heller ikke udgør en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde erstatning for dette forhold.

Blyinddækning ved kvistfronte

Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten. Disciplinær- og Klagenævnet har givet klagerne medhold i, at forholdet skulle have været angivet med karakteren K3 i tilstandsrapporten og har i kendelsen tilkendt klagerne erstatning for reparation. Dette nævn har endvidere givet klagerne medhold i, at forholdet er en del af den fælles klimaskærm, hvorfor klagerne skal have dækket 2/3 af udgiften til reparation eller 13.333,33 kr. Nævnet er enig i denne afgørelse, hvorfor selskabet - såfremt klageren ikke allerede har fået udbetalt beløbet - skal erstatte klagerne dette beløb med regresadgang mod den bygningssagkyndige.

Skotrender tjæret/lappet

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen at kunne lægge til grund, at klagerne har været bekendt med forholdet inden købets indgåelse, hvorfor der allerede af denne grund ikke er dækning.

Manglende ventilationssten/rør i tagflader

Efter nævnets opfattelse foreligger der ikke nærliggende risiko for skade.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal erstatte klagerne 2/3 af omkostningerne ved

reparation af blyinddækning, såfremt klagerne ikke allerede har modtaget dækning fra den bygningssagkyndige.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold i klagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand